

# Gemeinde Inden

## 19. Änderung des Flächennutzungsplans 'Am Berger Weg'



Begründung  
November 2022



NOKY & SIMON

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

<b>Projekt</b>	19. Änderung des Flächennutzungsplans 'Am Berger Weg'
<b>Projektnummer</b>	32115
<b>Auftraggeber</b>	<b>manstein architekten</b> Mariabrunnstraße 19 52064 Aachen
<b>Auftragnehmer</b>	<b>BKR Aachen, Noky &amp; Simon</b> <b>Stadtplaner, Umweltplaner, Landschaftsarchitekt</b> Kirberichshofer Weg 6 52066 Aachen Tel.: 0241/47058-0 Fax: 0241/47058-15 Email: info@bkr-ac.de
<b>Bearbeitung</b>	Dipl.-Ing Jens Müller, Stadtplaner AKNW
<b>Stand</b>	4. November 2022

## **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

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

## **1. Anlass der Planung und Verfahrensverlauf**

Die Gemeinde Inden plant die städtebauliche Neustrukturierung des Bereichs nördlich der Goltsteinstraße. In diesem ehemals vollständig gewerblich genutzten Bereich haben sich Einzelhandelsnutzungen angesiedelt, ein Gewerbebetrieb im Osten wurde zwischenzeitlich aufgegeben. 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 Einzelhandelsnutzungen 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 03.04.2021.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche, mit einer Größe von etwa 3,4 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 werden die veränderten Zielvorstellungen der Gemeinde Inden für den Änderungsbereich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gesichert. Die ehemalige, primär gewerbliche Nutzungsstruktur soll künftig der Erweiterung des Ortskerns der Gemeinde Inden in Richtung der nördlich angrenzenden Goltsteinkuppe dienen. Diese stellt mit dem Indemann eine wichtige Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche im Gemeindegebiet dar und bietet den Anknüpfungspunkt zum künftigen, nördlich gelegenen Indesee. Durch die Entwicklung des Indesees gemäß dem gleichnamigen Rahmenplan (2013) wird die Funktion des bestehenden und erweiterten Ortszentrums an Bedeutung gewinnen und einen positiven Einfluss auf die Siedlungsstruktur entfalten. Der Ortskern soll in diesem Bereich durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (in erster Linie Büros, Praxen u.ä.) erweitert werden. Aufgrund der zukünftigen Seeentwicklung ist davon auszugehen, dass sich der gesamte Zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Inden nach Norden verschieben wird. Die Verschiebung ist bereits in den Empfehlungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Inden (2019) thematisiert worden. Die Seeentwicklung wird im Zusammenhang mit dem schon jetzt touristischen Zentrum an der Goltsteinkuppe für eine Verschiebung des zentralen Versorgungsbereiches nach Norden sorgen. Dies wird auch die Ansiedlung von nicht touristischen Betrieben im Umkreis fördern. Die Gemeinde Inden möchte sich mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiten und den Rahmen für die zu erwartenden Entwicklungen bereitstellen. Bereits mit Beendigung der Braunkohleförderung und den geplanten Entwicklungen an der Goltsteinkuppe ist bis zum Jahre 2029 mit einer Verschiebung des zentralen Versorgungsbereiches zu rechnen. Im Plangebiet und auch in der Umgebung ist schon großflächiger Einzelhandel angesiedelt. Weitere verschiedenartige, zentrumsrelevante Angebote sichern den aktuellen Standort und helfen die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches voranzutreiben.

Eine Reaktivierung des ehemaligen Produktionsstandorts ist vor diesem Hintergrund nicht mehr sinnvoll möglich und damit nicht Planungsziel der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde Inden im Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans den bestehenden Einzelhandelsstandort planungsrechtlich sichern und durch Wohnnutzungen sowie Büros/Praxen weiterentwickeln. Bereits aktuell besteht in der Gemeinde Inden – gemäß den Ermittlungen zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans – eine Unterdeckung des Wohnraumbedarfs, 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient damit 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. Darüber hinaus 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 Einzelhandelskonzeptes 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.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 erfolgt im Parallelverfahren) stellt die Gemeinde Inden durch die konkreten Festsetzungen gesunde 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 auch einen hohen Wohnanteil auf. Die typischen Kernfunktionen des Ortszentrums sollen in Richtung Norden weiterentwickelt werden. Die Durchsetzung mit Wohnen soll dabei – ortstypisch – weiterhin erhalten bleiben, um monofunktionale Bereiche im Siedlungsgefüge zu vermeiden und Mischnutzungen zu ermöglichen. 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 Zentrenkonzeptes (BBE, Köln 2019) auf den Bereich des geplanten Kerngebiets ausgeweitet werden. Auf der Ebene der verbindlichen

Bauleitplanung wird durch Festsetzungen – insbesondere der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung – eine Agglomerationswirkung im Handel ausgeschlossen. Betriebe, die hinsichtlich ihrer Größe deutlich über den Bestand hinausgehen sind an diesem Standort nicht möglich. In der Marktpotenzialanalyse „Goltsteinquartier“ (BBE Handelsberatung, März 2022) wird aufgezeigt, dass die künftigen Darstellungen (bzw. Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan) keine Entwicklungsoptionen für Einzelhandelsnutzungen bieten, durch die umliegende zentrale Versorgungsbereiche oder der wohnortnahen Versorgung dienende Angebotsstandorte gefährdet werden. Damit wird auch dem im Ziel 6.5-3 LEP Nordrhein-Westfalen formulierten „Beeinträchtungsverbot“ entsprochen, demzufolge durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Das künftige Kerngebiet ist Bestandteil des Ortszentrums und befindet sich im einzigen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Inden, der als solches eine umfassende Basisversorgung der eigenen Bevölkerung gewährleisten soll und daher grundsätzlich auch der Aufnahme großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit lokalem Versorgungsbezug vorgesehen ist.

Durch die geplante Seeentwicklung und auch die Entwicklungen an der touristisch genutzten Goltsteinkuppe wird der Kern der Gemeinde Inden nach Norden verschoben werden und somit auch der zentrale Versorgungsbereich. Dies bedeutet, dass Flächen für kerngebietstypische Nutzungen zur Unterbringung von Handel sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, Kultur und auch zentralem Wohnen geschaffen werden müssen. Das im Westen des Plangebiets ausgewiesene Kerngebiet soll für die flächenmäßig eingeschränkte Gemeinde Inden in ihrem zentralen Versorgungsbereich zukunftsorientierte Ansiedlungsmöglichkeiten schaffen und die vorhandenen Nutzungen für die Zukunft sichern. Neben dem dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum soll das Kerngebiet die Ansiedlung von Betrieben des Handels sowie der zentralen Wirtschaft ermöglichen.

Der Änderungsbereich wird durch die Entwicklung des Indesees künftig innerhalb des Gemeindegebiets an exponierter Stelle liegen und somit Bestandteil der dem Restsee nahegelegenen zentralen Ortsmitte werden. 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 be-

stand aus teilweise zehn und mehr aufragenden Gebäuden, insbesondere die eigentliche Brikkettanlage 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

<b>Nutzung</b>	<b>Größe (gerundet)</b>
Wohnbauflächen	1,3 ha
Kerngebiete	1,6 ha
Öffentlich Grünfläche, Zweckbestimmung	0,5 ha
gesamt	3,4 ha