

Gemeinde Inden

Bebauungsplan Nr. 44

'In den Kleingärten - Lucherberg'



Begründung
Oktober 2023



NOKY & SIMON

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

Projekt	Bebauungsplan Nr. 44 'In den Kleingärten - Lucherberg'
Projektnummer	32311
Auftraggeber	Gemeinde Inden Der Bürgermeister Rathausstraße 1 52459 Inden Tel.: 02465/39-0 Fax: 02465/39-80 Email: info@gemeinde-inden.de
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
Projektleitung	Dipl.- Ing. André Simon, Landschaftsarchitekt AKNW
Bearbeitung	M.Sc. Carolin Derks, Stadtplanerin AKNW
Stand	24. Oktober 2023

Gliederung

1.	Anlass der Planung und Verfahren	1
2.	Räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Städtebauliche Situation	1
3.1	Lage des Plangebiets	1
3.2	Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung.....	1
3.3	Aktuelle Erschließung	2
4.	Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht.....	2
4.1	Regionalplan.....	2
4.2	Braunkohlenplan.....	2
4.3	Flächennutzungsplan.....	2
4.4	Bebauungsplan.....	2
4.5	Landschaftsplan	2
5.	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	3
5.1	geplante Erschließung	3
6.	Umweltauswirkungen und Gutachten	3

Begründung

1. Anlass der Planung und Verfahren

In der Gemeinde Inden besteht ein Bedarf an neuem Wohnraum. Neben den klassischen Wohnformen werden immer mehr neuartige Formen des Wohnens nachgefragt. Diese reichen von ressourcenschonender Bauweise über Sharing-Projekte bis hin zu Grundstücken für verkleinerten Flächenbedarf.

Zusammen mit der Eigentümerin, der RWE Power AG, soll nun auf der Fläche der alten Kleingartenanlage Lucherberg ein Ort für Wohnbebauung mit verkleinertem Flächenbedarf realisiert werden. Auf der knapp 11.570 m² großen Fläche soll eine ressourcenschonende Bauweise nach Faktor X im Zusammenspiel mit einer Bauweise für geringen Flächenbedarf realisiert werden.

Da sich die Maßnahme an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt und die Grundfläche im Sinne des § 13a BauGB Absatz 1 Satz 2 weniger als 10.000 m² beträgt, wurde am 23.11.2022 der Aufstellungsbeschluss für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Nachdem das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 18.07.2023 entschieden hat, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB dem europäischen Recht widerspricht, wird das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan im Regelverfahren fortgeführt. Der Wechsel des Verfahrens wurde im Ausschuss für Gemeindeplanung und -entwicklung am 13.09.2023 als Mitteilung bekannt gegeben.

Als Folge des Verfahrenswechsels besteht die Notwendigkeit einer FNP-Änderung, welche im Parallelverfahren durchgeführt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 477 und 894, Flur 10, Gemarkung Lucherberg.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet im Süden des Ortsteils Lucherberg liegt unmittelbar an der Landesstraße L 12.

Nördlich grenzt die zu Lucherberg gehörende Wohnbebauung „Auf dem Pützfeldchen“ an den Geltungsbereich, östlich liegt die Landesstraße 12 sowie, jenseits davon, landwirtschaftliche Flächen und der bereits leerlaufende Lucherberger See, der für den Tagebau Inden weicht. Dort ist zukünftig die Lucherberger Lagune des Indesees geplant.

Im Süden befindet sich jenseits eines Fuß- und Radwegs zu Inden/Altdorf gehörige Wohnbebauung, im Westen grenzt der die beiden Ortslagen trennende Grünbereich „Alte Kippe“ an das Plangebiet.

3.2 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet wurde als Kleingartenanlage genutzt, die Pachtverträge liefen am 31.10.2021 aus. Aufgrund der vormaligen Nutzung weist die Fläche insbesondere an den Rändern einen Gehölzbestand in Form von durchgewachsenen Hecken auf.

3.3 Aktuelle Erschließung

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die L 12 und im Süden und Westen jeweils an Fuß- und Radwege. Im Norden ist eine schmale Anbindung an die Ecke Rosenstraße/Birkenstraße gegeben.

4. Ziele der Raumordnung und bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003 sowie der Entwurf für die Neuaufstellung des Regionalplans 2021 weisen den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Der östlich angrenzende, bereits im Rückbau befindliche Lucherberger See wird im Entwurf für die Neuaufstellung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der Bereich ist überlagert mit der Darstellung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung und einem regionalen Grünzug.

4.2 Braunkohlenplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an den Wiedernutzbarmachungsplan des Tagebau Inden, welcher für die angrenzenden Bereiche Landwirtschaftliche Wiedernutzbarmachung vorsieht.

4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden stellt für den Bereich Flächen für die Landwirtschaft dar.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Inden (Stand: Vorentwurf Mai 2020) ist die Kleingartenanlage mit der geplanten Darstellung Wohnbaufläche aufgenommen. Da der neue Flächennutzungsplan der Gemeinde Inden noch keine Rechtskraft hat, ist eine Änderung des FNP erforderlich. Die im Rahmen der Neuaufstellung durchgeführten frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sollen für das Änderungsverfahren genutzt werden, so dass für die FNP-Änderung nur noch die öffentliche Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich wird.

4.4 Bebauungsplan

Eine ca. 270 m² große Teilfläche im Norden des Geltungsbereichs ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 17 „Auf dem Pützfeldchen“. Für den verbleibenden Teil des Plangebiets besteht kein Bebauungsplan.

4.5 Landschaftsplan

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

5. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Die RWE Power AG plant in Kooperation mit der Gemeinde Inden die Entwicklung eines Wohngebiets im Ortsteil Lucherberg. Bei der künftigen Flächenentwicklung der ehemaligen Kleingartenanlage im Bereich zwischen Alter Kippe und der Landesstraße L12 werden bereits in einem städtebaulichen Entwurf Aspekte des Ressourcenschutzes bzw. der Ressourceneffizienz sowie des flächensparenden Bauens (Fläche je künftigen Einwohner) berücksichtigt.

Angaben zu den wesentlichen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.1 geplante Erschließung

Als Haupteerschließung ist eine Zufahrt von der L 12 vorgesehen, deren genaue Lage im weiteren Verfahren festgelegt wird. Die Erschließung ist nach Vorabstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen mit einer Linksabbiegerspur zu gestalten. Ggf. wird auch die bestehende Anbindung über die Rosenstraße/Birkenstraße für eine Erschließung von Teilflächen genutzt.

Weitere Fuß- und Radweganbindungen nach Süden und Westen können zu einer guten Einbindung und Verknüpfung des Gebiets mit den angrenzenden Wohngebieten und dem Freiraum im Bereich der Alten Kippe und in Richtung Osten beitragen.

6. Umweltauswirkungen und Gutachten

Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Diese Bewertung ist Bestandteil der Abwägung gemäß § 1 BauGB. Die Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die mit der Realisierung des Bauleitplans zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und die Umweltschutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB frühzeitig, umfassend und medienübergreifend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Umweltprüfung und Umweltbericht werden zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erstellt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind darüber hinaus die folgenden Untersuchungen und Gutachten vorgesehen:

- Artenschutzprüfung
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Abhandlung der Eingriffsregelung, incl. Biotop-typenkartierung
- Erfassung und Bewertung des Baumbestandes
- Boden- und Baugrundgutachten
- Entwässerungsgutachten
- Archäologische Sachverhaltsermittlung
- Schalltechnische Untersuchung
- Überprüfung der Fläche durch den Kampfmittelräumdienst