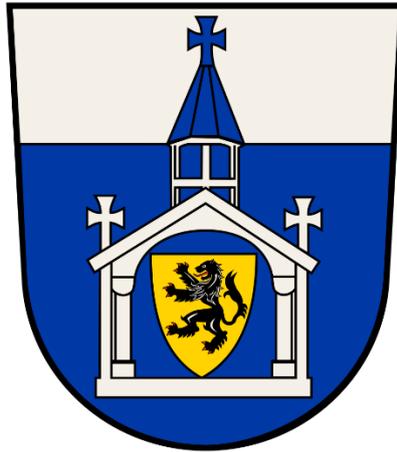


GEMEINDE INDEN



Bebauungsplan Nr. 11, 8. Änderung
„Goltsteinstraße“

Begründung

Zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1
BauGB

Erstellung
VSU GmbH
Beratende Ingenieure für Verkehr,
Städtebau, Umweltschutz
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
Stand: Oktober 19

Inhalt der Begründung

1. Planungsanlass	4
2. Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1.1 Allgemeine Ziele	4
2.1.2 Städtebauliche Ziele	5
3. Vorgaben der Planung	5
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2 Übergeordnete Planung	6
3.2.1 Regionalplan	6
3.2.2 Flächennutzungsplan	6
3.2.3 Landschaftsplan	7
3.2.4 Bebauungsplanung	7
3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich	8
3.3 Räumliche und strukturelle Situation	9
3.3.1 Geländehöhe	9
3.3.2 Erschließung	9
3.3.3 Wohnraumförderung	10
4. Begründung der beabsichtigten Festsetzungen	11
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)	11
4.2 Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	12
4.3 Höhe baulicher Anlagen	13
4.4 Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	13
4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	13
4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	14
4.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	14
4.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)	15
4.9 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	15
4.9.1 Schalldämmmaß Außenbauteile	15

5. Umweltbelange	15
5.1 Denkmalschutz	15
5.2 Immissionsschutz	16
5.2.1 Schalldämmmaß Außenbauteile	17
5.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 1a BauGB)	18
5.4 Altlasten/Bodenschutz	18
5.5 Geophysik	19
5.6 Hydrologische Verhältnisse	19
5.7 Störfallbetriebe	19
5.8 Kampfmittel	19
5.9 Regenwasserversickerung	20
5.10 Artenschutz	20
6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Verfahrensablaufes	20
7. Gutachten	20
8. Gesetzliche Grundlagen	20

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln.....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Inden.....	7
Abbildung 3: Teil des Bebauungsplan Nr. 11 Gemeinde Inden "Am Berger Weg" 1. Änderung.....	8
Abbildung 4: Vorschlag Ausweitung zentraler Versorgungsbereich.....	9
Abbildung 5: Erreichbarkeit mit dem Kfz innerhalb von 30 min.....	10

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Inden hat im Jahr 1980 mit dem Bebauungsplan Nr. 11 eine Bebauung beidseitig der Goldsteinstraße planungsrechtlich gesichert. Nördlich des Goldsteinwegs 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:

2.1.1 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

2.1.2 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

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.

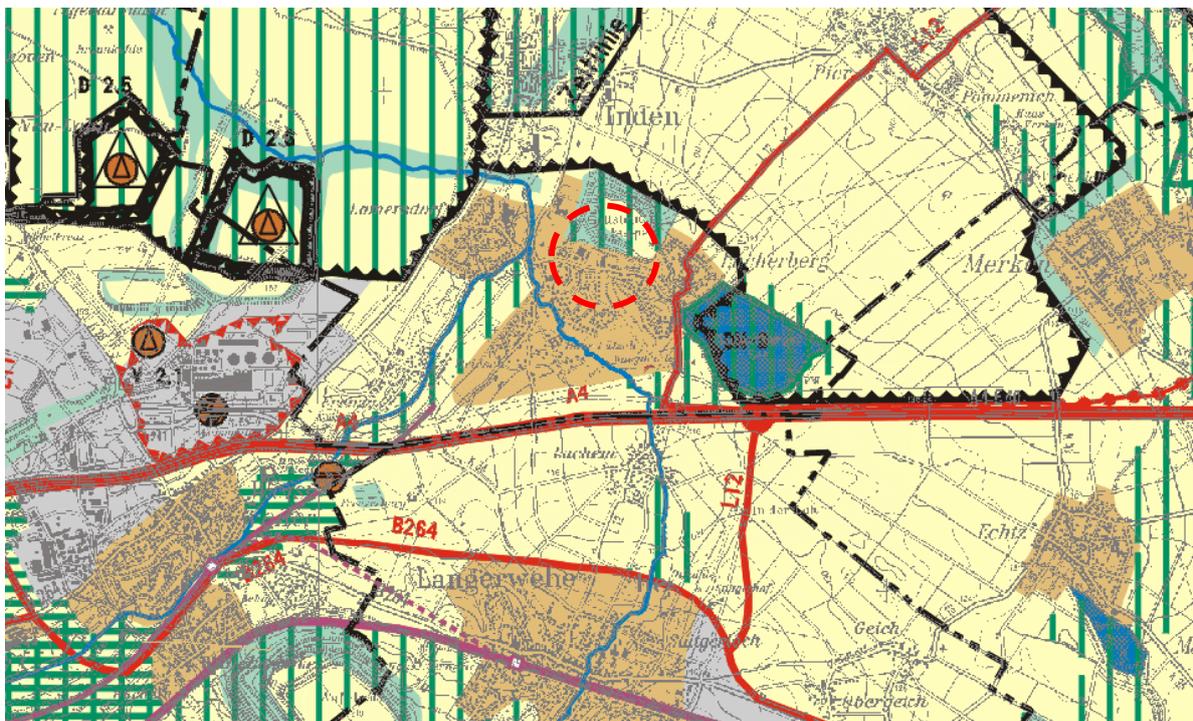


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln

3.2.2 Flächennutzungsplan

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, ein Dachdecker sowie ein Lebensmittelmarkt. Auf der östlichen Seite des Plangebiets befindet sich Leerstand, bzw. wurden die Gebäude mit einer Ausnahme 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, 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.

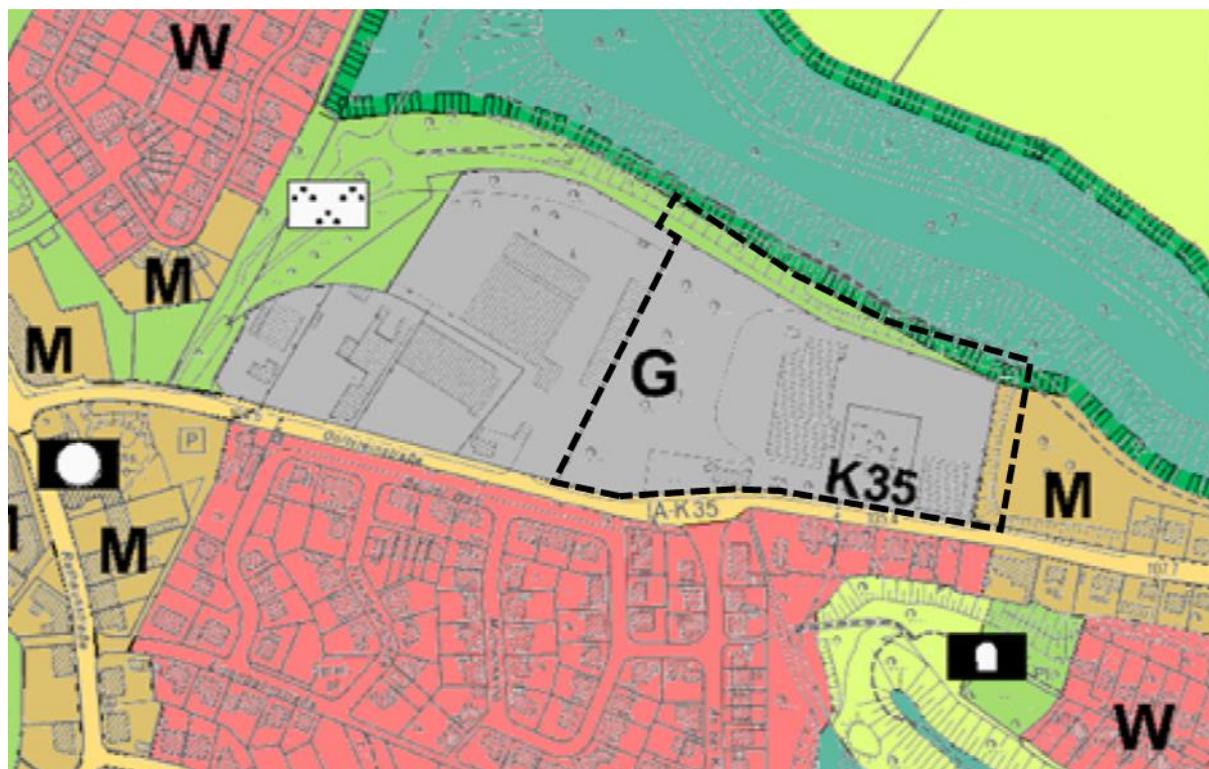


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP der Gemeinde Inden

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 Mischgebietsfläche 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 Bebauungsplans Nr. 11 Berger Weg. Dieser wurde im Juni 1980 rechtskräftig. 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 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.

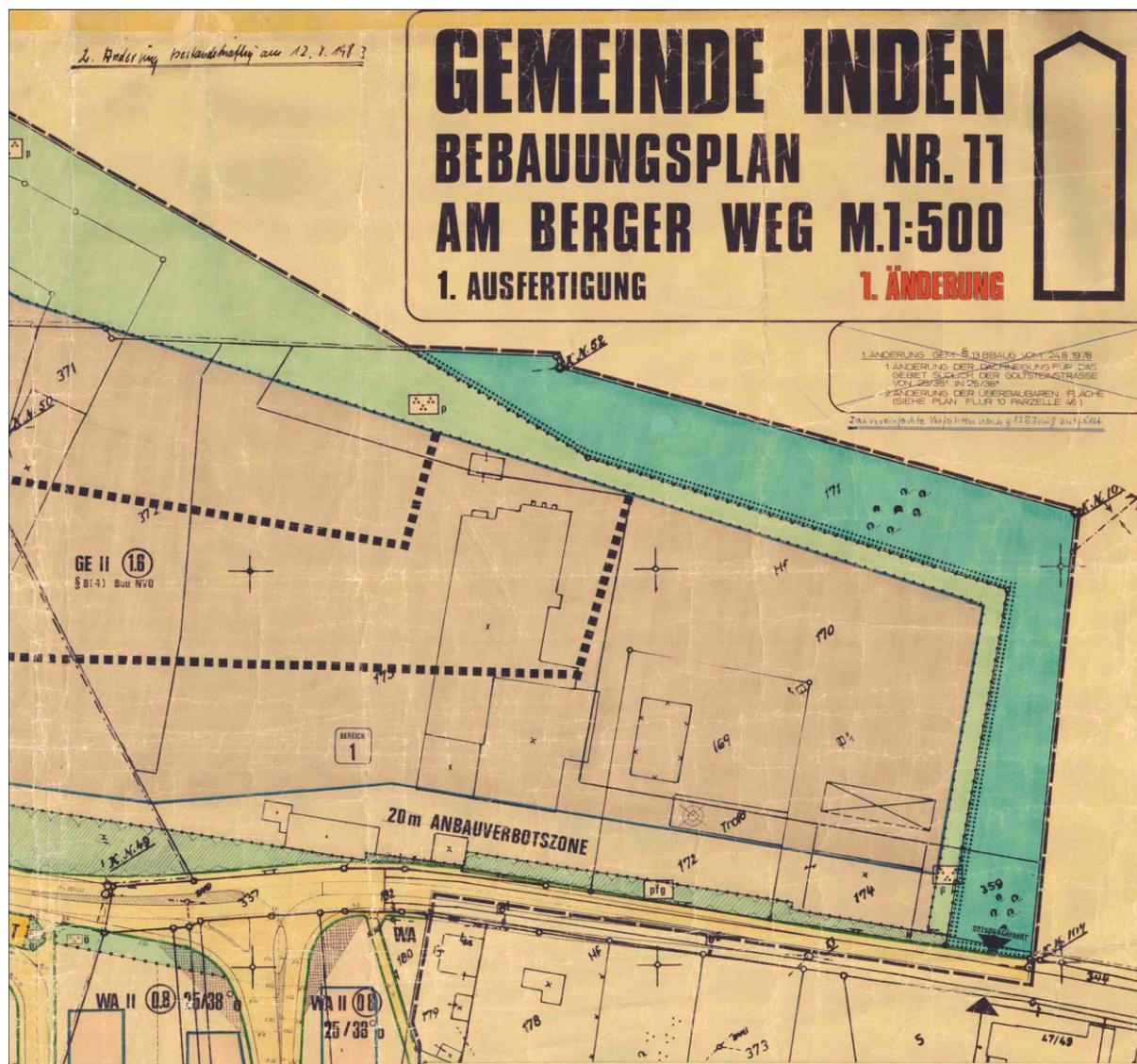


Abbildung 3: Teil des Bebauungsplan Nr. 11 Gemeinde Inden "Am Berger Weg" 1. Änderung

3.2.5 Zentraler Versorgungsbereich

Die Gemeinde Inden beabsichtigt, den zentralen Versorgungsbereich auszuweiten. 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. Im Zusammenhang mit der Neufassung des Flächennutzungsplans soll auch das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Inden fortgeschrieben werden. Aufgrund von fehlenden Reserveflächen im vorhandenen zentralen Versorgungsbereich wird die Erweiterung dieses

Bereiches entlang der Goltsteinstraße empfohlen. Der Bereich umschließt dann auch die vorhandenen und zukünftigen großflächigen Betriebe im Plangebiet. Das Konzept hat in der Zeit vom 08.07.2019 bis zum 06.08.2019 bei der Gemeindeverwaltung Inden ausgelegen. Der in Abbildung 4 bezeichnete Aldi-Markt in Planung wurde zwischenzeitlich genehmigt und liegt dieser Planung zugrunde.



Abbildung 4: Vorschlag Ausweitung zentraler Versorgungsbereich, Quelle: BBE Handelsberatung; Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Inden, Abb. 18, Mai 2019

3.3 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet wird im wesentlichen durch den östlichen Teil der ehemaligen Fabrikanlage gebildet. Im Westen des Plangebiets hat sich ein Lebensmittelmarkt angesiedelt, ein weiterer wurde nördlich davon bereits genehmigt. 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 Plangebiet beinhaltet im Norden und Osten den Hangfuß der Goltsteinkuppe.

3.3.1 Geländehöhe

Das Gelände ist als eben zu bezeichnen. Sie 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.

3.3.2 Erschließung

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

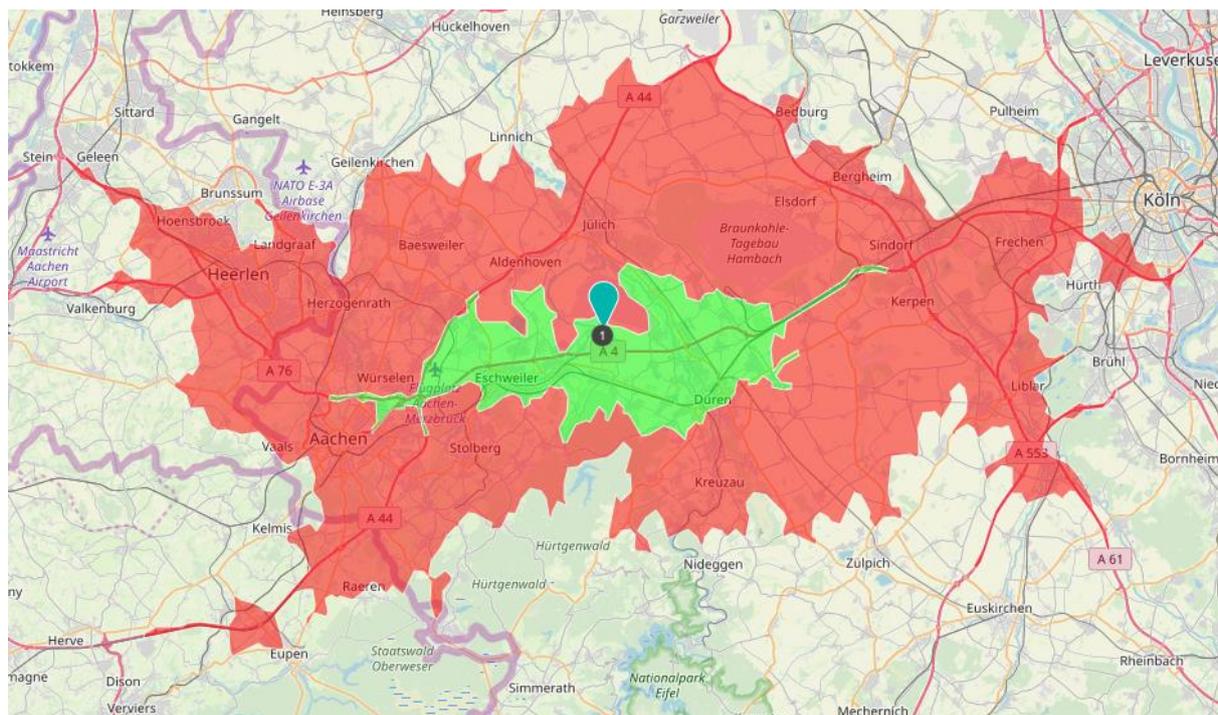


Abbildung 5: Erreichbarkeit mit dem Kfz innerhalb von 30 min (15-min-Isochronen, erstellt mit Openrouteservice.org, o.M.)

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.

ÖPNV. 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 Erschweiler. Die Frequenz ist noch gering, in einer Stunde fahren wenige Busse. Innerhalb von 30 min. ist gerade noch der Rand von Aachen, aber auch Düren, Kreuzau und Sindorf erreichbar.

3.3.3 Wohnraumförderung

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: Von wesentlicher Bedeutung ist hier die zentrale Lage mit entsprechender Infrastruktur (einschl. ÖPNV) sowie die Nähe zu einer Pflegeeinrichtung (Tagespflege oder Alten- u. Pflegewohnheim).
- Es wird vorgeschlagen Baulücken hinsichtlich der Bebaubarkeit mit Mehrfamilienhäusern zu untersuchen.

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

- Mieteinfamilienhäuser dienen in der Regel der Unterbringung von Familien mit mehreren Kindern. Hierfür kommen in der Regel Grundstücke in Neubaugebieten oder Baulücken in Betracht.
- Die Neuschaffung von Wohnraum ist auch in bestehenden Gebäuden durch Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung von Gebäuden möglich. Auch ein möglicher Abriss mit einem anschließenden Neubauvorhaben ist förderfähig.

Insgesamt sieht der Kreis Düren derzeit aber 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 das geplante private Angebot.

4. Begründung der beabsichtigten Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

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

Für das Kerngebiet ist die beabsichtigte Ausweitung des zentralen Versorgungsbereichs von Bedeutung. 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 Nutzung. Im westlichen Abschnitt werden der vorhandene Lebensmittelmarkt (Netto) und der genehmigte Lebensmittelmarkt (Aldi) nachvollzogen. Östlich davon wird ein weiteres Gebäude festgesetzt, das nach Realisierung des geplanten Marktes weitere ergänzende Geschäftsangebote aufnehmen kann. Es wird erwartet, dass die Konzentrationswirkung von dann drei Märkten am Standort weiteren Geschäftsbedarf nach sich zieht.

Im Kerngebiet sollen vor allem Geschäfte angesiedelt werden. Daher soll festgesetzt werden, daß die allgemein zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten nicht zulässig ist. Darüber hinaus sollen die allgemein zulässigen Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Großgaragen sowie Bordelle oder bordellartige Nutzungen nicht zulässig sein. Versorgungseinrichtungen zum Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen sind zulässig.

Im östlichen Bereich sollen in zwei Gebäuden zusätzlich zu den Nutzungen eines Kerngebiets Wohnungen entstehen. Hierdurch soll eine stärkere Mischung der Nutzungen im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ und in dem Sinne, dass die öffentlichen Räume in Kerngebieten allzeit belebt und sozial eingebunden werden, erreicht werden. Daher sind in den mit MK1 bezeichneten Baufenstern insgesamt mindestens 2.800 m² und höchstens 4.000 m² Bruttogeschossfläche Wohnnutzung zwingend zu realisieren. Die Mindestzahl wurde gewählt,

um keine Vereinzelung von Wohnungen entstehen zu lassen, die Höchstzahl, um zu verhindern, dass die Gebäude ganz aus der Kerngebietsfunktion entlassen werden.

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um das Wohngebiet nicht durch mögliche Lärm- und Verkehrsbelastungen zu beeinträchtigen.

4.2 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 Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird, in der Planzeichnung definiert.

Die GRZ des allgemeinen Wohngebiets soll mit 0,6 festgesetzt werden. Die höhere Grundflächenzahl folgt dem Ziel eines verdichteten Wohnstandorts. Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, die einen Wert von 0,4 darstellen, sehen bei dieser Dichte die Belange einer gesunden Wohn- und Arbeitsumgebung gegeben. Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung ist gerechtfertigt, da durch die geplante Gebäudestellung in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Grünfläche und dem großflächigen Erholungsgebiet eine Verzahnung mit einer großräumigen Freifläche geschaffen wird. Durch diese Verzahnung wird die Qualität des Grünraums sowohl optisch als auch funktional, etwa durch den ungehinderten Zufluss von Frischluft in das Gebiet eingebracht. Die Qualität der angrenzenden Grünfläche wird durch Übernahme der direkt angrenzenden Fläche in den Bebauungsplan und Festsetzung dieser Fläche als Grünfläche gesichert.

Die GRZ des Kerngebietes soll wie im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,8 festgesetzt werden. Hier wird die Bestandsqualität des Gebiets erhalten und einschließlich möglicher Nebenanlagen, wie etwa Parkplätze oder Außengastronomie, eine kompakte 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.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe des dem Gebäude nächstliegenden Straßenrandes.

Innerhalb des WA soll die geplante Bebauung verdichtet werden. Die festgesetzte Höhe ermöglicht vier übliche Geschosshöhen. Aus diesem Grund ist dort die maximale Gebäudehöhe im WA mit 14,5 m über die Höhe des Straßenrandes festgesetzt. Mit der Höhenfestsetzung wird das städtebauliche Maß definiert, unabhängig davon, welche Geschosshöhen bei der Planung im einzelnen realisiert werden sollen. Da noch keine Straßenplanung vorliegt, soll diese durch die Festsetzung später präzisiert werden können.

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. Dies sind etwa 8-10 m, so dass 10 m Gebäudehöhe festgesetzt werden soll. Für die anderen östlichen Baufenster sollen 14,5 m festgesetzt werden. Hierdurch werden mehrere gewerbliche oder Geschosse mit Wohnnutzung 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.

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

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen gemäß §23 (3) bestimmt. Sie sollen als großflächiges Baufenster festgesetzt werden. Dadurch kann die Gestaltung der zukünftigen Gebäuden 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.

4.5 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 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 Bebauungsaufstellung noch nicht alle Standorte von technischen Versorgungsanlagen festgelegt sein werden.

4.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Die Verkehrsflächen sollen als Straßenverkehrsfläche sowie Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen werden. 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, soll eine Straßenverkehrsfläche ohne Differenzierung festgesetzt werden. Wegen des höheren Schwerverkehrsanteils für Anlieferung etc. wird eine Trennung in Fahrbahn und Gehweg notwendig. In diesem Straßenabschnitt werden darüber hinaus die notwendigen öffentlichen Stellplätze angeordnet. Auf Grund der besonderen Örtlichkeit wird nur auf der östlichen Seite ein Gehweg vorgesehen werden, der in Verbindung mit dem angrenzenden Wohnen besser sozial eingebunden werden kann als auf der Seite, die durch den bestehenden und zukünftigen Lebensmitteleinzelhandel ausgefüllt wird. Die Schnittstelle ist ein kleiner öffentlicher Platz, der wegen der gleichzeitigen Einfahrtsfunktion in die Grundstücke des Kerngebiets ebenfalls als Mischverkehrsfläche geplant und festgesetzt werden soll. Hierdurch soll der höheren Personenzahl auf den Verkehrsflächen, die zu Fuß gehen, besondere Rechnung getragen werden.

4.7 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die an das Wohngebiet angrenzende Freifläche soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt werden. Hierdurch wird zum einen die höhere bauliche Verdichtung im Wohngebiet durch ergänzenden Freiraum ausgeglichen. Zum anderen wird es 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.

4.8 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.

4.9 Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.9.1 Schalldämmmaß Außenbauteile

Es wird auf die vorliegende Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren des Büros IBK verwiesen, siehe Kapitel 5.2.

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.

5. Umweltbelange

5.1 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine geschützten Baudenkmäler bekannt.

Der Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln, den der LVR 2016 aufgestellt hat, 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 Geltungsbereich, sondern schließen

östlich daran an. Der LVR benennt als Ziele: „Bewahren und Sichern der Elemente und ,Strukturen, von Ansichten und Sichträumen von historischen Stadt- und Ortskernen sowie des industriekulturellen Erbes; Wahren als landschaftliche Dominante“ (LVR, a.a.O., 159). Die Ziele können durch den Indemann und die installierte Wegestruktur als erfüllt gelten, so dass sich für das Plangebiet hieraus keine Planungsaufgabe ableiten lässt.

5.2 Immissionsschutz

Die Lärmkartierung des Landes Nordrhein-Westfalen weist für den Standort keine kartierten Lärmimmissionen aus³. Allerdings liegen für Industrie und Fluglärm keine Daten vor. Da in direkter Nähe keine Großemittenten bekannt sind, wird davon ausgegangen, dass Schallbezogene Probleme, die von außen an den Standort gelangen, nicht zu besorgen sind. Immissionen aus dem Tagebau müssen als für den Standort ubiquitäre Emissionen noch analysiert werden.

Aus den Betriebsgenehmigungen anliegender Betriebe, insbesondere für den BÄKO-Standort sind keine Festlegungen zu Lärmemissionen bekannt. Für den BÄKO-Standort wurde bei der Genehmigung dokumentiert, dass Lärmerzeugung nur im Gebäudeinneren stattfindet. Prüfungsrelevant im weiteren Verfahren sind die durch die im Planungsraum zulässigen Betriebe sowie durch den Einzelhandel bedingten Lärmemissionen gegenüber der Wohnbebauung.

Es liegt keine Erkenntnisse über Luftschadstoffemissionen bzw. großräumige planungsrelevante Vorbelastungen vor. Die nächste LANUV-Messstation steht in Eschweiler, Auf dem Pesch 13. Die dortigen Messkomponenten Schwermetalle sowie Feinstaub können nicht auf Inden übertragen werden. In den Karten des Umweltbundesamtes wurden für Inden in den dort klassifizierten Schadstoffen Feinstaub, Schwefeldioxid, Ozon, Stickstoffdioxid und Kohlenmonoxid keine kritischen Größen gefunden.⁴

Kleinräumig sind Konflikte zwischen den bestehenden sowie den genehmigten Betriebsanlagen und dem geplanten benachbarten Wohnen planerisch zu bewältigen. Im Rahmen der Planungen wurde eine Ersteinschätzung der Schallimmissionen durchgeführt, die den Unterlagen beigefügt ist (IBK : Belange Immissionsschutz Bebauungsplan Nr. 11 (8. Änderung), Schallschutz im Städtebau (DIN 18005, TA Lärm – Vorbelastung aus gewerblichen Anlagen), Alsdorf, September 2019)

1 ³<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/> 15.10.2018

2 ⁴<https://www.umweltbundesamt.de/daten/luftbelastung/aktuelle-luftdaten#/map?s=q1bKTSxQsqpWSs7PyS9SsllqMITSUSplLcrMT1GyMjQDsnMSKzPz0p0Sk7PLE4uAgmmJOcWpOkolmbmpSlZ5pTk5tbUA&k=w97twb>, 15.10.2018

5.2.1 Schalldämmmaß Außenbauteile

Aus der summativen Betrachtung der Immissionsanteile des heutigen Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der schalltechnischen Beschränkungen im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung südlich der Goltsteinstraße am Berger Weg lässt sich ableiten, dass sich für die Bauflächen, innerhalb derer schutzbedürftige Räume entstehen können (MK 1, WA 1 und WA 2), die Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten werden und somit keine schalltechnischen Bedenken bestehen.

In einer Berechnung wurden die Beurteilungspegel ermittelt, die sich aus Vorbelastung des Bestandes im Westen, derjenigen des geplanten und genehmigten Lebensmittelmarkts für die geplante Nutzung ergibt (MK 1 und WA 1/WA 2). Zum Vergleich der ermittelten Pegel sind die Richtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm hinzuziehen. Diese sind im vorliegenden Fall:

Kerngebiet (MK)	tags: 60 dB(A)	nachts: 45 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	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.

Tabelle 1: Modellrechnungen zur Schallexposition, Quelle: IBK

	Vorbelastung aus Gewerbe-Bestand		Vorbelastung aus Neuansiedlung ALDI		SUMME	
	Immissionsbeurteilungspegel in dB(A)					
	Auflagen, Max-Flächenansatz (NETTO, Bäko, REWE,...) ¹		mit schalltechnischen Maßnahmen ²		Belastung am Rand der Bau-fenster / Plangebäude im MK1/WA1 und WA2	
	Tagzeit (Blatt 3)	Nachtzeit (Blatt 4)	Tagzeit (Blatt 5)	Nachtzeit ³ (Blatt 6)	Tagzeit	Nachtzeit
1	2	3	4	5	6	7
MK1 Nord	< 48	< 35	< 53	< 42	< 55	< 43
MK1 Süd	< 52	< 36	< 53	< 43	< 56	< 44
WA 1	< 46	< 32	< 50	< 37	< 52	< 39
WA 2	< 48	< 33	< 51	< 38	< 53	< 40

Im westlichen Teil des Bebauungsplans innerhalb des Kerngebiets (MK), wo sich die gewerblichen Nutzungen "NETTO", "ALDI" und "FACHGESCHÄFTE/PARKPLETTE" angesiedelt haben bzw. perspektivisch errichtet werden sollen, ist das Wohnen auszuschließen, da ansonsten in unmittelbarem Umfeld durch die stark frequentierten Kundenparkplätze ein Immissionskonflikt im Sinne maßgeblicher Immissionsorte zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen entstünde. Alternativ ist hier ein baulicher Selbstschutz vorzusehen, der im Einklang mit der TA Lärm steht (kein üblicher passiver Schallschutz, sondern "TA Lärm-

konforme" Lösungen). Diese "architektonische Selbsthilfe" ist innerhalb des Anwendungsbereichs der TA Lärm jedoch eingegrenzt. Als Maßnahmen und Hinweise für die textlichen Festsetzungen zur Anordnung und Bauweise schutzbedürftiger Aufenthaltsräume innerhalb des Kerngebietes (MK) kommen nach Vorschlag des Gutachters zum Beispiel infrage:

- Ausschluss schutzbedürftiger Wohn-/Aufenthaltsräume
- Fenster ausschließlich in Festverglasung in denjenigen Fassadenbereichen mit Immissionsrichtwertüberschreitungen und/oder eine ausschließliche Anordnung von im Sinne der DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Räumen (z. B. Verkaufsräume, Bad, WC, Flur/Diele, Treppenhäuser, Pausenräume, Technikräume, etc.) zur Lärmquelle hin und damit ebenfalls ein Wegfall maßgeblicher Immissionsorte,
- eine bauliche Maßnahme (z. B. **Prallscheibe** in mehr als 0,5 m Entfernung vor dem offenbaren Fenster oder ein **geschlossener Laubengang**), mit der durch ausreichende Schalldämm- bzw. Schirmwirkung nutzerunabhängig eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erzielt wird.

Die konkrete Anwendung von Maßnahmen und die Festsetzungserforderlichkeit wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

5.3 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 1a BauGB)

Mit der geplanten Bebauung wird eine Alt-Industriefläche durch Kerngebietsnutzung und Wohnen nachgenutzt. Bisherige natürliche Flächen werden nicht bebaut. Im Gegenteil werden neue Grünflächen und Gehölze in bisher befestigte Flächen eingebracht. Ob dennoch ein Ausgleich erforderlich ist, wird im weiteren Planverfahren geprüft.

5.4 Altlasten/Bodenschutz

Der Kreis Düren hat im Jahr 2016 eine Ersterkundung durchgeführt⁶. Dabei wurde vor allem der östliche Teil des Geländes untersucht, da der westliche bereits in Vorbereitung der erfolgten Baumaßnahmen untersucht wurde (Kreis Düren, a.a.O., S. 6.). Aus den Lageplänen ist auch zu erkennen, dass die zentralen Produktionsanlagen der Anlage im östlichen Teil lagen.

Die analytischen Untersuchungen wiesen keine Bodenluftbelastungen durch BTEX und LHKW nach. Deutliche Auffälligkeiten beim Parameter Kohlenwasserstoffe zeigten zwei Bodenproben. Die abgeschlossenen Abbrucharbeiten in diesem Bereich wurden unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt. Dabei wurden kritische Bereiche entfernt.

Bei allen Proben von Polychlorierten Biphenylen (PCB) lagen die Analysenwerte im unkritischen Bereich. Bei Schwermetallen wurden keine kritischen Werte festgestellt.

• ⁶ Dieser Abschnitt folgt der Darstellung von: Kreis Düren Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde: Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Brikettfabrik Inden-Lucherberg In 481; Düren, 10/2016, S. 7

Im Hinblick auf eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch einen Direktkontakt mit dem PAK-belasteten Bodenmaterial hat sich kein unmittelbarer Gefahrenverdacht ergeben. Insgesamt ist eine Gefahr für die Schutzgüter Grundwasser und menschliche Gesundheit ausgehend von dieser Auffüllungsschicht nicht zu erwarten.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Schluss, dass keine Belastungen vorliegen, die zukünftige Nutzungen grundsätzlich unterbindet. Entsprechende Untersuchungen sind im weiteren zur Konkretisierung von Maßnahmen sinnvoll. Die Aushubarbeiten im Zuge von Baumaßnahmen sollen durch einen Fachgutachter begleitet werden.

5.5 Geophysik

Der Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone --- in der Unterklasse --- gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

5.6 Hydrologische Verhältnisse

Der⁶ Geltungsbereich liegt in der Niederrheinischen Bucht. Der tiefere Untergrund besteht aus paläozoischen Festgesteinen des Grundgebirges. Darüber folgen die bis zu 1.000 m mächtigen Lockergesteinsablagerungen des tertiären und quartären Deckgebirges. Innerhalb der tertiären Sande sind mächtige Braunkohlenflöze zwischengeschaltet. Der Geltungsbereich liegt westlich des von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Goltsteinsprunges, hier sind die geologischen Schichten um ca. 40 m gegeneinander versetzt, d.h. die Bodenschichten südwestlich des Sprunges liegen ca 40 m tiefer als die gleiche geologische Formation auf der Nordostseite. Nach der Bodenkarte NRW, Blatt L 5104 Düren (Geolog. LA, 1976) sind in der oberen Bodenschicht Gley- Parabraunerde, Gley-Braunerde über Sand und Kies der Mittelterrasse zu erwarten.

Der Grundwasserspiegel wird für die Auskohlungsarbeiten im nahegelegenen Tagebau Inden künstlich abgesenkt. Nach Beendigung des Tagebaus ist ein Anstieg auf ca 100 m NN zu erwarten (ca. 3 - 4 m unter Geländeoberkante). Das Grundwasser fließt hier in Richtung Nordwesten.

5.7 Störfallbetriebe

Die unmittelbare Nachbarschaft von Störfallbetrieben ist nicht bekannt.

5.8 Kampfmittel

Eine Kampfmittelerkundung steht noch aus.

• ⁶ Dieser Abschnitt folgt der Darstellung von: Kreis Düren Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde: Orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Brikettfabrik Inden-Lucherberg In 481; Düren, 10/2016, S. 7

5.9 Regenwasserversickerung

Ob auf dem Grundstück versickert werden kann, wird geprüft. Derzeit befindet sich das Entwässerungskonzept in Bearbeitung. Dabei wird auch die Aufnahme des gemeindlichen Kanalsystems bewertet und hydraulisch berechnet. Die Versickerungsmöglichkeit hängt im übrigen auch an der Bewertung der Altlastensituation.

5.10 Artenschutz

Eine Artenschutzprüfung Stufe 1 wurde erstellt und ist den Unterlagen beigelegt. Diese wird derzeit noch ergänzt, da die geplante private Grünfläche dort noch nicht berücksichtigt ist.

Ein Umweltbericht als Teil der Begründung wird derzeit erarbeitet.

6. Darstellung des Bauleitplanverfahrens und Verfahrensablaufes

Aufstellungsbeschluss

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 wird die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Hierbei werden auch Hinweise zur Erfassung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und zur Ermittlung der Anforderungen an den Umweltbericht erwartet.

7. Gutachten

Dem Entwurf der Begründung sind beigelegt:

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

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

8. 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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90),
- 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.

ENTWURF