Der Bürgermeister

BEGRÜNDUNG TEIL A ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 366 – BUSINESS PARK ALSDORF ALDENHOVEN – NÖRDLICHE ERWEITERUNG –

Stand 19.09.2023 (Vorentwurf)

Stadt Alsdorf
A 61 Amt für Planung & Umwelt

Inhalt

1 RECHTSGRUNDLAGEN 4
2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 4
3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 5
3.1 Regionalplan 5
3.2 Landschaftsplan 6
3.3 Flächennutzungsplan 6
3.4 Bebauungsplan 8
4 VERFAHRENSVERLAUF 9
5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN 9
5.1 Bestandssituation 9
5.2 Umgebung 10
6 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 11
7 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION 11
7.1 Erschließungs-, Nutzungs- und Grünstruktur 11
8 PLANINHALT UND ABWÄGUNG 15
8.1 Art der baulichen Nutzung 15
8.2 Maß der baulichen Nutzung 19
8.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen 19
8.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen 20
8.5 Verkehrsflächen 20
8.6 Maßnahmen zum Artenschutz und zur Durchgrünung des Gebiets 20
8.7 Gestalterische Festsetzungen 21
9 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG 22
10 ENTWÄSSERUNG 22
10.1 Schmutzwasser 22
10.2 Niederschlagsentwässerung 23
11 ENERGIEVERSORGUNG 23
12 LÄRMSCHUTZ 23
12.1 Verkehrslärm 23
12.2 Gewerbelärm 24
13 HINWEISE 24
14 BAUGRUND UND VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT 26
14.1 Boden, Baugrund 26
14.2 Versickerungsfähigkeit 27
15 NATUR UND LANDSCHAFT 27
15.1 Artenschutz in der Bauleitplanung 27

15.2 Eingriffe in Natur und Landschaft 29
15.3 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 30
16 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN....32
17 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG 32
18 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER HOCHWASSER-VORSORGE, INSBESONDERE VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN....34
19 STÖRFALLBETRIEBE / ZULASSUNG VON BETRIEBSBEREICHEN NACH § 3 ABS. 5A BIMSCHG....35
20 BODENORDNENDE MASSNAHMEN 35
21 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN....35
22 FLÄCHENBILANZ....36
23 GUTACHTEN....36

Umweltbericht **Teil B**

(Erarbeitung erfolgt zur Offenlage)

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung– wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht) und wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vorgelegt.

2 ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 366 befindet sich am nördlichen Rand von Alsdorf – Hoengen, nördlich des Business Parks Alsdorf (Industriepark West, Bebauungsplan Nr. 160, und Industriepark Ost, Bebauungsplan Nr. 161 und Industriepark Nord, Bebauungsplan Nr. 166), stellt damit eine nördliche Gebietserweiterung des Gewerbeparks dar. Er setzt gemeinsam mit dem Bebauungsplan 85 S das interkommunale Gewerbegebiet „Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung fest. Dieses Gewerbegebiet erstreckt sich dabei sowohl auf das südliche Gebiet der Gemeinde Aldenhoven (vgl. Abbildung 1) als auch auf das nördliche Gebiet der Stadt Alsdorf.

Auf Gemeindegebiet der Gemeinde Aldenhoven wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan Nr. 85 S geführt.

Es werden jeweils landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant.

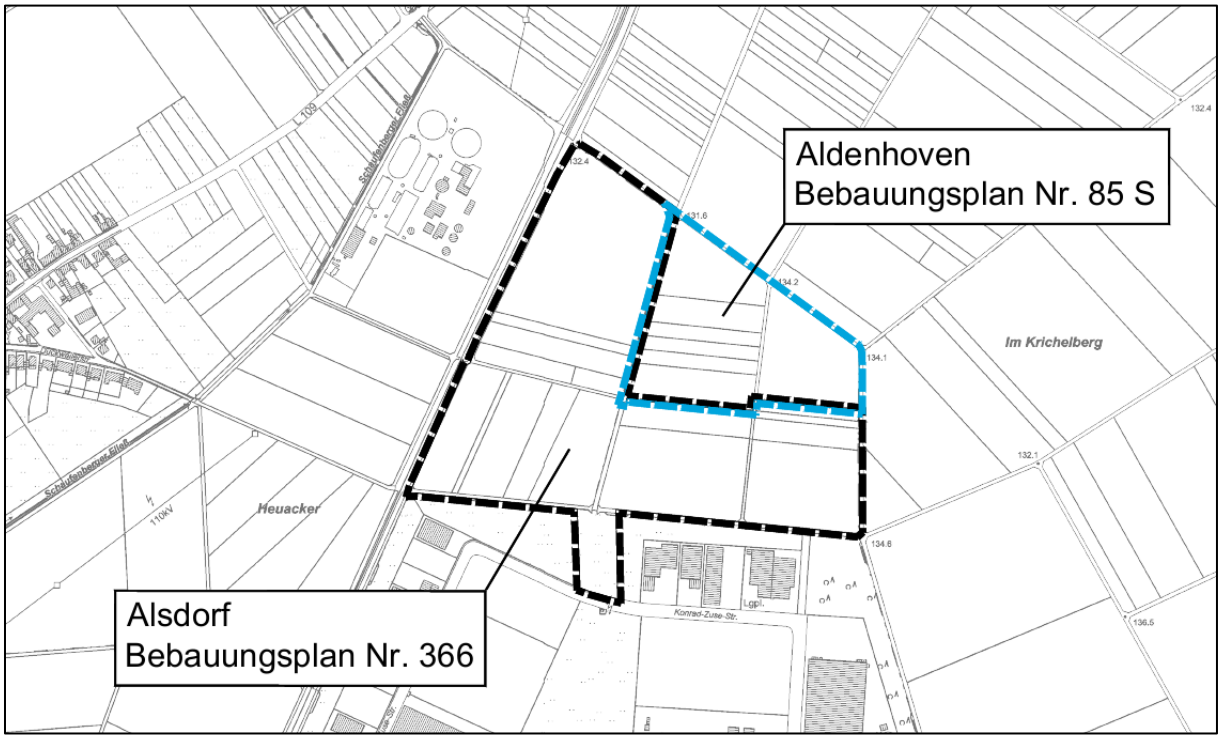


Abbildung 1: Plangebiet Bebauungspläne Alsdorf Nr. 366 und Aldenhoven 85 S sowie Umgebung, Liegenschaftskarte

Quelle Kartengrundlage: © Geobasisdaten NRW

Das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 366 grenzt

- im Osten und Norden an landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden an den bestehenden Business Park
- und im Westen an die Bahntrasse (künftige Weiterführung der EUREGIO-Bahn) und die Kläranlage Alsdorf-Bettendorf vom Wasserverband Eifel-Rur.

Der Bebauungsplan Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – liegt auf Stadtgebiet Alsdorf in den Gemarkungen Bettendorf und Hoengen. In der Gemarkung Bettendorf umfasst er die Flurstücke 173 (tw.), 211, 212 (tw.), 214, 215, 219, 220, 221, 222, 223 (tw.), 224, 235 (tw.), 256 und 257 der Flur 3. In der Gemarkung Hoengen in der Flur 4 befinden sich die Flurstücke 1, 2, 3, 4, 42, 43, 44, 45 (tw.), 51, 158 (tw.), und 334 (tw.) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 366.

Der Plangebietsteil des Bebauungsplanes Nr. 85 S der Gemeinde Aldenhoven mit gleichem Namen liegt in der Gemarkung Siersdorf, Flur 9 und umfasst die Flurstücke 98, 99/1, 99/2, 101, 102, 103, 104, 138 164 (tw.) und 165.

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 366 beträgt 13,3 ha.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes Nr.366 / Nr. 85 S – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – beträgt ca. 17,7 ha.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 366 auf Stadtgebiet Alsdorf GIB – „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dar. Der Nordosten, der verwaltungstechnisch – da in der Gemeinde Aldenhoven als eigener Bebauungsplan Nr. 85 S geführt wird, ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ohne besondere Schutzfunktionen dargestellt. Im neuen Regionalplan, der mit Aufstellungsbeschluss des Regionalrat des Regierungsbezirks Köln am 10.12.2021 in die formelle Erarbeitungsphase gestartet ist und dessen Ziele im Entwurf als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen der Stadt zu berücksichtigen sind, ist der nördliche Planbereich des Alsdorfer Bebauungsplanes Nr. 366 neben dem südlich verbleibenden GIB als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Schutzfunktion Regionaler Grünzug dargestellt. Der Aldenhovener Planbereich (Bebauungsplan 85 S) verbleibt als AFAB ohne besondere Schutzfunktion.

Aufgrund der Ziele des gültigen Regionalplans Köln, Teilabschnitt Aachen wurde der Stadt Alsdorf am 17.03.2020 mitgeteilt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Die Gemeinde Aldenhoven hat – ebenfalls am 17.03.2020 – bereits im Vorfeld der Planung die Bestätigung erhalten, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegensteht.

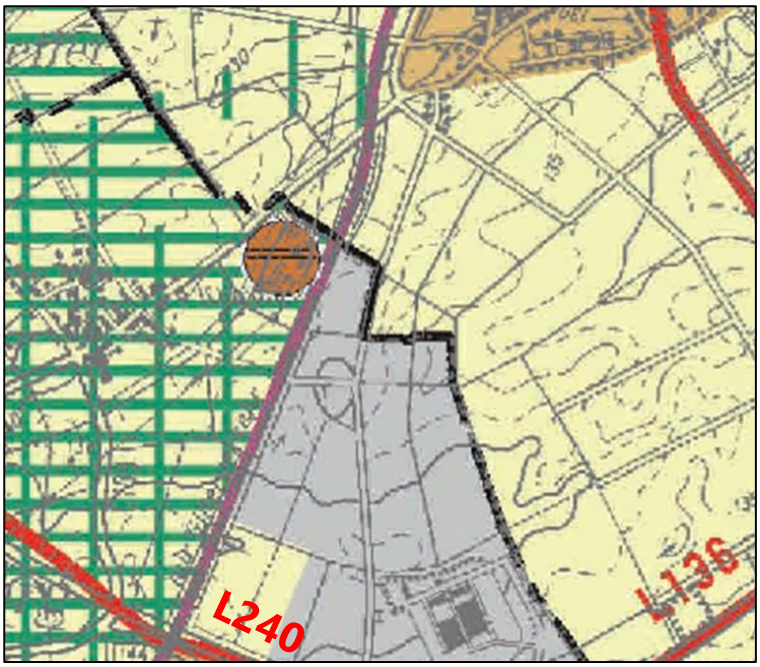


Abbildung 2: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen
Quelle: © Geobasisdaten NRW

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird von den Festsetzungen der Landschaftspläne LP2 Baesweiler-Alsdorf-Merkstein und LP5 Aldenhoven/ Linnich West berührt.

Im LP2 ist das Plangebiet zweigeteilt: der nördliche Teil ist dem Entwicklungsziel 6: Biotopentwicklung: „Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung“ zugeordnet. Die übrigen Teilbereiche entsprechen in etwa den jetzt beabsichtigten baulichen Nutzungen und sind dem Entwicklungsziel 7 Temporäre Erhaltung (Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung) zugeordnet. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs verläuft von Nordost nach Südwest eine als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzte Linie entlang der Bahntrasse (LB 2.4-68). Der Geschützte Landschaftsbestandteil Bahnlinie Mariadorf-Hoengen-Siersdorf zielt ab auf die Erhaltung eines Bahndammes mit Gehölzen, Hecken, Altgehölzen, Ruderalfluren als Lebensraum für Insekten, Vögel und Schmetterlinge, sowie auf die Erhaltung von wichtigen Vernetzungselementen im lokalen Biotopverbund.

Dieser geschützte Landschaftsbestandteil setzt sich im LP5 unter der Nummer 2.4.11 fort. In diesem Landschaftsplan ist das Aldenhovener Plangebiet dem Entwicklungziel 2 zugeordnet: Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumfunktionen der offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und Erhalt der vorhandenen Strukturelemente.

Im weiteren Verfahren ist mit den unteren Naturschutzbehörden der StädteRegion Aachen und des Kreises Düren sowie ggf. den Naturschutzbeiräten die Thematik der Entlassung aus dem Landschaftsplan abzustimmen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2004 (Stand 22.03.2023) stellt einen Großteil des auf der Fläche der Stadt Alsdorf befindlichen Gebiets als Grünfläche dar.

Zudem sind zwei GI-Gebiete im Geltungsbereich dargestellt. Südlich grenzen weitere Grünflächen und GI-Gebiete sowie im Westen eine Bahnanlage, eine Fläche für Versorgungsanlagen sowie Flächen für die Landwirtschaft an. Weiter westlich schließen Schutzgebiete und Gebiete für die Natur und den Landschaftsschutz an. Von Norden kommend verläuft eine oberirdische Abwasserleitung am Gebiet vorbei.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven aus dem Jahr 2012 weist den nordöstlichen Teil des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Umgebung ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ca. 400 m weiter nördlich befinden sich ein Hochwasserrückhaltebecken und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft.

Die beabsichtigte Bebauungsplanung ist daher nicht konform mit den Darstellungen der Flächennutzungspläne der beiden Kommunen. Daher sind im Rahmen der Planaufstellung der Bebauungspläne Nr. 366 Alsdorf und Nr. 85 S die Flächennutzungspläne in Alsdorf (35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf) und in Aldenhoven (49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aldenhoven anzupassen. Diese Verfahren werden im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Abbildung 3: gültige Flächennutzungspläne der Stadt Alsdorf (links) und der Gemeinde Aldenhoven (rechts) mit Abgrenzungen des Änderungsbereiches auf Ebene Flächennutzungsplanung
Quelle: Stadt Alsdorf/ Gemeinde Aldenhoven

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde bereits durch beide Kommunen gestellt und wurde durch die Landesplanungsbehörde bereits positiv beschieden.[1] Das Plangebiet ist im Bereich der Stadt Alsdorf schon im Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt (vgl. Kap. 3.1) und entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Für die Gemeinde Aldenhoven wurde die Anpassung ebenfalls ausgesprochen. Hier ist jedoch sicherzustellen, dass die Entwicklung der neuen Gewerbeflächen im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Reserveflächen für Gewerbe und Industrie der Stadt Alsdorf erfolgt.

1 Alsdorf: Anfrage gem. § 34 LPIG NRW vom 14.01.2020, Antwortschreiben Bezirksregierung Köln vom 17.03.2020, Az.: 32.62.6-1.11.01_2020_01; Aldenhoven: Anfrage gem. § 34 LPIG NRW vom 23.12.2019, Antwortschreiben Bezirksregierung Köln vom 17.03.2020, Az.: 32/62.6.- 1.12.01

3.4 Bebauungsplan

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 366 grenzt schließt unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 166 „Industriepark Nord“ und überplant geringfügig Teile des im Bebauungsplanes Nr. 166 festgesetzten Flächen:

Bebauungsplan Nr. 166 und 1. Änderung

Der 1997 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „Industriepark Nord“ setzt neben einer Wasserfläche (Regenrückhaltebecken) im Nordwesten und einer parkartigen zusammenhängenden größeren Grünfläche ein Industriegebiet fest. Im Rahmen der 2016 vorgenommenen Änderung wurde der südliche Teil der Grünfläche auch in ein Industriegebiet umgewandelt. Der vorsorgliche Immissionsschutz wird durch Gliederung nach Abstandserlass gewährleistet. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Im südwestlichen Teilbereich des hier beschriebenen, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 366 wird der bestehende Wirtschaftsweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166, Flurstück 223, als Fuß- und Radweg für die im Plangebiet Business Park Alsdorf -Aldenhoven – nördliche Erweiterung Arbeitenden gesichert, um eine fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Bahnhaltepunktes Business-Park der Euregiobahnstrecke Alsdorf – Siersdorf herzustellen. Auch im Bereich der Gebietszufahrt im Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 366 werden durch die aktuelle Planung Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 166 überplant (private Grünfläche mit Baumpflanzungen). In diesen Bereichen treten mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 366 im Überdeckungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 166 zurück.

Folgende Bebauungspläne bestehen weiter südlich des Plangebietes. Sie bilden mit dem Plangebiet Nr. 166 im Gebiet der Stadt Alsdorf den Businesspark, seinerzeit noch Industriepark genannt:

Bebauungsplan Nr. 160

Der südlich zwischen L 240 und der Trasse der Eisenbahn-Mariagrube-Siersdorf gelegene, im Jahr 2000 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 160 „Industriepark West“ weißt überwiegend Grünfläche aus. Neben einem Regenrückhaltebecken im Süden ist auf ca. zwei Drittel der Grünfläche ein eingetragener Bodendenkmalbereich (Ensemble), die Wüstung Duckweiler, nachrichtlich gem. § 9 Abs. 4 BauGB übernommen.

Bebauungsplan Nr. 161

Der Bebauungsplan Nr. 161 „Industriepark Ost“ liegt südlich des jetzigen Plangebiets, direkt angrenzend an die L240. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aus dem Jahr 2000 weist eine festgesetztes Industriegebiet aus. Im Südosten ist ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Unmittelbar nördlich des Hoengener Fließes ist ein Bodendenkmal nachrichtlich übernommen.

Bebauungsplan Nr. 196

Der ebenfalls im Jahr 1997 Rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 196 „Industriepark Süd“ liegt im Süden des Plangebiets zwischen L 240 und L 136 (Jülicher Straße). Darin sind im Wesentlichen ein Industriegebiet und eine Fläche für Versorgungsanlagen Abwasser festgesetzt. Umrandet wird das Gebiet zu drei Seiten durch Grünflächen.

Weitere Bebauungspläne und Satzungen

Weiter südlich in Hoengen sowie weiter nördlich in Siersdorf sind Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Eine Satzung zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt über dem Gebiet von Siersdorf und Schleiden.

4 VERFAHRENSVERLAUF

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Stadt und der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Da das schlüssige Plankonzept im Gesamtzusammenhang zu betrachten ist, ist ein für beide Kommunen gemeinsames Planwerk BP-Rechtsplan aufzustellen und lediglich im Planlayout für die zuständigen Kommunen unterschiedlich aufzubereiten. Auf dieser Grundlage wird nunmehr für die Stadt Alsdorf der Bebauungsplan Nr. 366 - Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – und für die Gemeinde Aldenhoven der Bebauungsplan 85 S mit der gleichen Bezeichnung aufgestellt.

Gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Die sonstigen verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf und die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aldenhoven erfolgen im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Änderungsbeschluss des FNP der Stadt Alsdorf wurde am 14.11.2019, der Änderungsbeschluss des FNP der Gemeinde Aldenhoven wurde am 28.11.2019 gefasst.

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Planverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 366 (Alsdorf) und 85 S (Aldenhoven) wurden am 08.12.2020 im Rat der Stadt Alsdorf und am 25.06.2020 in Aldenhoven gefasst.

Als erster Verfahrensschritt ist anschließend die frühzeitige Beteiligung vorgesehen. In jeweils gleichen Sitzungen wurde auch der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

5 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird heute, wie die umgebenden Flächen auch, mit Ausnahme der Wegeflächen und Grünbereich im Süden (siehe unten) durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Mittig im Plangebiet auf der Gemeindegrenze verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg von Nord nach Süd, die jeweiligen Ackerflächen im Westen und Osten erschließt. An den westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen verlaufen unbefestigte Wirtschaftswege (jeweils außerhalb des Plangebietes). An den westlichen Weg grenzt die Grubenbahntrasse der ehemaligen Zeche „Emil-Mayrisch“ in Siersdorf zwischen Siersdorf und Bahnhof Mariagrube in Alsdorf an. Auf dieser Trasse ist die künftige Weiterführung der Euregiobahn der EVS (Euregio Verkehrsschienennetz GmbH) eingleisig von Alsdorf-Mariagrube über Siersdorf bis nach Baesweiler geplant. In diesem Bereich stehen einzelne Laubbäume (Eichen, bis mittleres Baumholz) entlang der Bahnstrecke. Der südliche Bahntrassenabschnitt verläuft in einem geringen Einschnitt. Auf den Böschungen wachsen ruderale Staudenfluren.

Im Süden grenzen Randgehölze des Business Parks an das Plangebiet an bzw. werden im Bereich der geplanten Erschließung teilweise überplant. Es handelt sich um jüngere Laubholzbestände mit Sträuchern. Die Laubhölzer sind weit überwiegend schwach dimensioniert, die schnellwüchsigen Weiden erreichen das mittlere Baumholzstadium. Im Gehölzstreifen verläuft ein Graben südlich des südlichen Wirtschaftsweges, der für die Entwässerung der südlich gelegenen Flächen angelegt wurde und in das südwestlich des neuen Plangebiets gelegene Regenrückhaltebeckens führt. Zwischen dem Bestandsgebäude Konrad-Zuse-Straße 8 und Regenrückhaltebecken wird die Verbindung zwischen Parkanlage des Business Park und den nördlichen Flächen durch einen Sparzierweg ermöglicht. Die Trasse ist mit Schotter befestigt und wird von Eschen mit Kopfbaumschnitt begleitet. Der Gehölzbestand östlich des Weges setzt sich aus Laubhölzern zusammen.

Der Boden im Geltungsbereich gehört zum Bodentyp der Parabraunerde. Er verfügt weder über Grund- noch über Staunässe und ist als fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung bewertet.

Die Topographie im Gebiet steigt von 128,5 m im Nordwesten auf 134 m im Süden an.

5.2 Umgebung

Auch die Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung.

Südlich liegt der Business Park (Bebauungspläne Industriepark Nord, West, Ost und Süd). Hier sitzen Unternehmen u. a. aus der Forschung, der Logistik und der Produktion, Verarbeitung, Metallbau. Das jetzige Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an.

Direkt westlich angrenzend verläuft die Grubenbahntrasse der ehemaligen Zeche „Emil-Mayrisch“ in Siersdorf, wie oben erwähnt. Hier wurden Bäume angepflanzt, die als geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4-68) im Landschaftsplan 2 festgesetzt sind.

Angrenzend daran befindet sich die Kläranlage Alsdorf-Bettendorf des Wasserverbandes Eifel-Rur.

Über die L 240 und die A 44, die im Süden bzw. Osten des Business Parks gelegen sind, ist das Plangebiet auch überregional mit Kfz zu erreichen.

Im südlich angrenzenden Business Park bestehen vier Bushaltestellen (Hoengen Business Park Nord, Ost, West und Otto-Lilienthal-Straße). Eine weitere Bushaltestelle liegt an der an der Jülicher Straße (Hoengen, Konrad-Zuse-Straße). Hier verkehren die Linien 11 und 220. Ca. 3 km weiter südlich in Hoengen hält die RB20 am Bahnhof „Alsdorf Mariadorf“.

Es ist vorgesehen ab Bahnhof Alsdorf Kellersberg die stillgelegte Strecke kurz- bis mittelfristig Richtung Norden entlang des Business Parks Richtung Siersdorf mit langfristigem Endziel Baesweiler wieder zu reaktivieren. Für die geplanten Haltepunkte in Siersdorf und am Business Park sind hierzu Planfeststellungsverfahren durchzuführen.

Der geplante Haltepunkt für den Businesspark wird voraussichtlich im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 366 an der Bahnlinie angelegt werden.

Südlich angrenzend an den Business Park und im Westen des Plangebiets liegen zwei Landschaftsschutzgebiete (LSG 2.2-7: Ortseingrünung Mariadorf und Hoengen sowie Bahnlinien um Hoengen und LSG 2.2-10: Schaufenberg-Bettendorf-Oidtweiler“).

Weiter südlich angrenzend an die Wohngebäude von Hoengen liegen zwei Naturschutzgebiete, die auf ehemaligen Berghalden im Landschaftsplan festgesetzt sind (NSG 2.1-8: Berghalde Maria-Hauptschacht und NSG 2.1-10: Berghalde Jaspersberg).

6 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Vorausschauende und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik stellt das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar, erst recht in Zeiten zunehmender Flächenrestriktionen bzw. Flächenknappheit. Wesentliche Ziele des avisierten interkommunalen Gewerbegebietes – Nördliche Erweiterung Business Park Alsdorf Aldenhoven ist es, beiden Kommunen ausreichende Spielräume für ihre Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung zu bieten. Die gemeinsame Planung und Entwicklung ermöglicht die Bündelung von Kräften und Kompetenzen sowie die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit bei der Neuansiedlung von Unternehmen.

Im Rahmen der bereits fortgeschrittenen Vermarktung der Industrie- und Gewerbeflächen im Business Park Alsdorf wird daher für die kommenden Jahre eine Optimierung des gewerblichen Bauflächenangebots am Standort angestrebt und eine nördliche Erweiterung des bestehenden Business Parks (BP Nr. 166 – Industriepark Nord) in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven avisiert.

Bereits im November 2017 formulierten die jeweiligen Bürgermeister einen gemeinsamen Letter of Intent, in dem die Absichten zur Neuansiedlung von Unternehmen und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen formuliert dargelegt wurden. Diese Absichten konkretisieren sich nun durch die Schaffung von interkommunalen Gewerbegebieten.

Angesichts des Strukturwandels des Rheinischen Reviers und der Erarbeitung eines städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzeptes durch die AGIT besteht hier die Chance ein attraktives und flexibles Gewerbegebiet und im Folgenden neue Arbeitsplätze zu schaffen.

In den vorgenannten rechtskräftigen Bebauungsplänen sind keine vermarktungsfähigen Flächen mehr verfügbar, gleichzeitig werden von Gewerbe- und Industriebetrieben sowohl in Alsdorf als auch in Aldenhoven Flächen nachgefragt, so dass ein dringender Bedarf an baureifen Grundstücken besteht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes zu schaffen, ist es erforderlich, parallel zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes sowohl auf Alsdorfer Stadtgebiet als auch auf dem Gebiet der Gemeinde Aldenhoven jeweils einen Bebauungsplan aufzustellen.

7 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

7.1 Erschließungs-, Nutzungs- und Grünstruktur

In Verbindung mit den Bedarfsmeldungen der Wirtschaftsförderung / BPA Alsdorf wurden im Vorfeld vom Amt für Planung und Umwelt A 61 der Stadt Alsdorf in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven Varianten zur Erschließung erarbeitet und diskutiert. Zum Aufstellungsbeschluss der Bebauungspläne sowohl in Alsdorf als auch in Aldenhoven wurde eine Variante zur Erschließung des Business Parks Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung vorgelegt. Wesentliches Element ist die Weiterführung der Grünstrukturen in Anlehnung an den „Parkcharakter“ des Business Park. Die Erschließung erfolgt über eine zentrale Achse

mit zwei östlichen Stichstraßen, eine auf Alsdorfer Stadtgebiet und eine auf Aldenhovener Gemeindegebiet (vgl. Abb. 4). Damals ging man noch davon aus, dass das Niederschlagswasser in einem östlich gelegenen Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden kann.

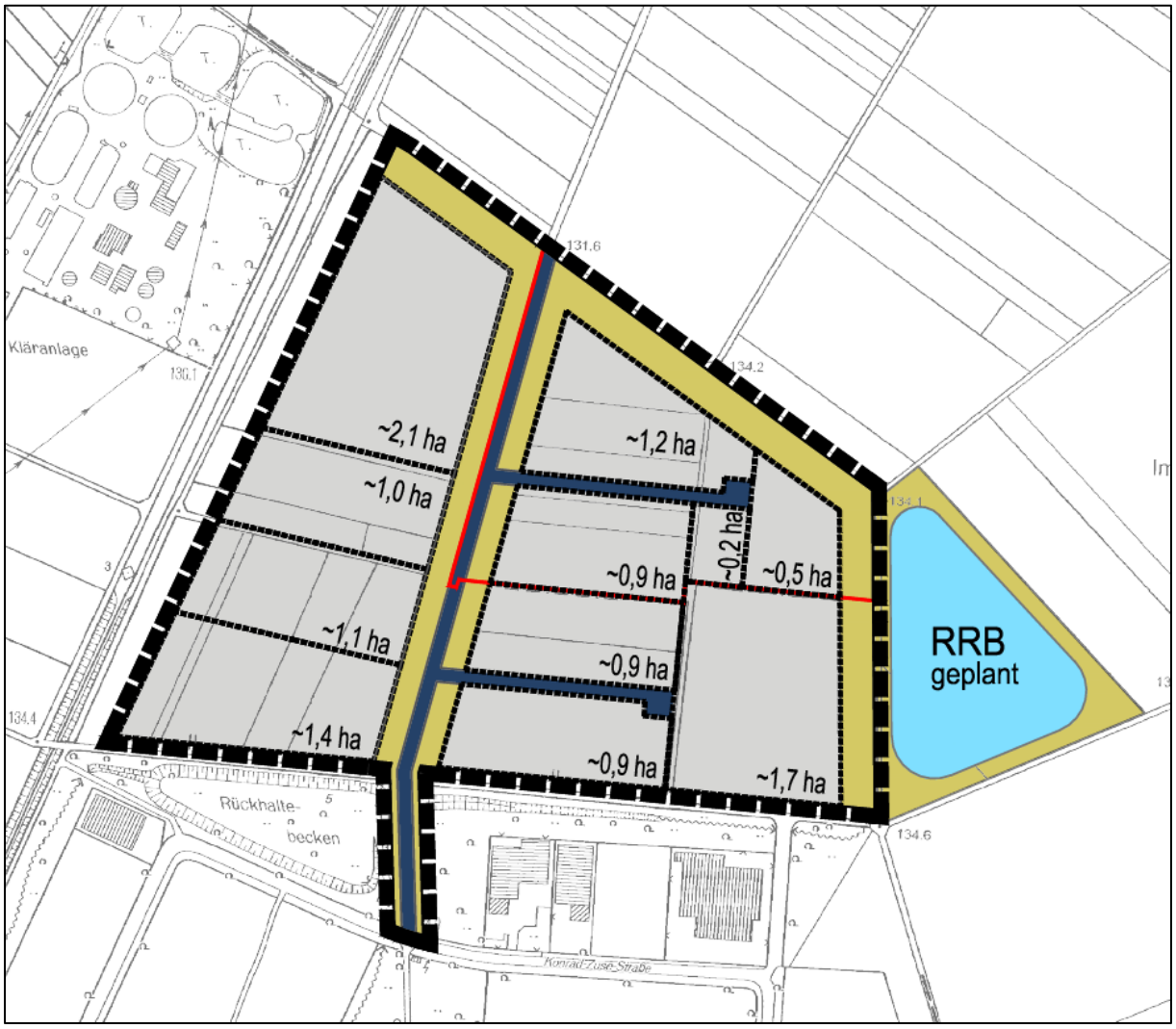


Abbildung 4: Ursprüngliche städtebauliche Konzeption, Stand: 25.11.2020
Quelle: Stadt Alsdorf, A 61 Planung und Umwelt

Im Laufe der Erarbeitung und mit Blick auf die bestehenden Nachfragen nach größeren Gewerbegrundstücken einerseits sowie ein möglichst sparsames Erschließungssystem anderseits wurden die Planung in der Art angepasst, dass größere Grundstückszuschnitte möglich sind. U. a. wurde auf eine Stichstraße auf Alsdorfer Stadtgebiet verzichtet. Zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele ist nunmehr aktualisiert folgende Konzeption Grundlage der aktuellen Planung.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Konrad-Zuse-Straße über eine in Anlehnung an die bestehenden Straßen des Businessparks qualitativ hochwertige, eingegrünte Erschließungsstraße auf Alsdorf Stadtgebiet Richtung Norden. Diese geplante Haupterschließung wird als Verkehrsfläche mit 17,00 m Breite festgesetzt. Dem Grünkonzept im öffentlichen Straßenraum des bisherigen Business Parks folgend und in Anlehnung an die

Ausbaustandards im Straßenbau der Stadt Alsdorf[2] wird eine 7,00 m breite Fahrbahn errichtet. Zur Trennung der Geh- bzw. Radwege und zur Weiterführung des Leitgedankens „Arbeiten im Grünen“ und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird auf beiden Seiten der Fahrbahn unmittelbar ein mit Bäumen bepflanzter jeweils 2,5 m breiter Grünstreifen angelegt, bevor auf einer Seite ein Gehweg (2,0 m), auf der anderen Seite ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg angelegt. Der Radweg wird im Zweirichtungsverkehr geführt (vgl. Abb. 5).

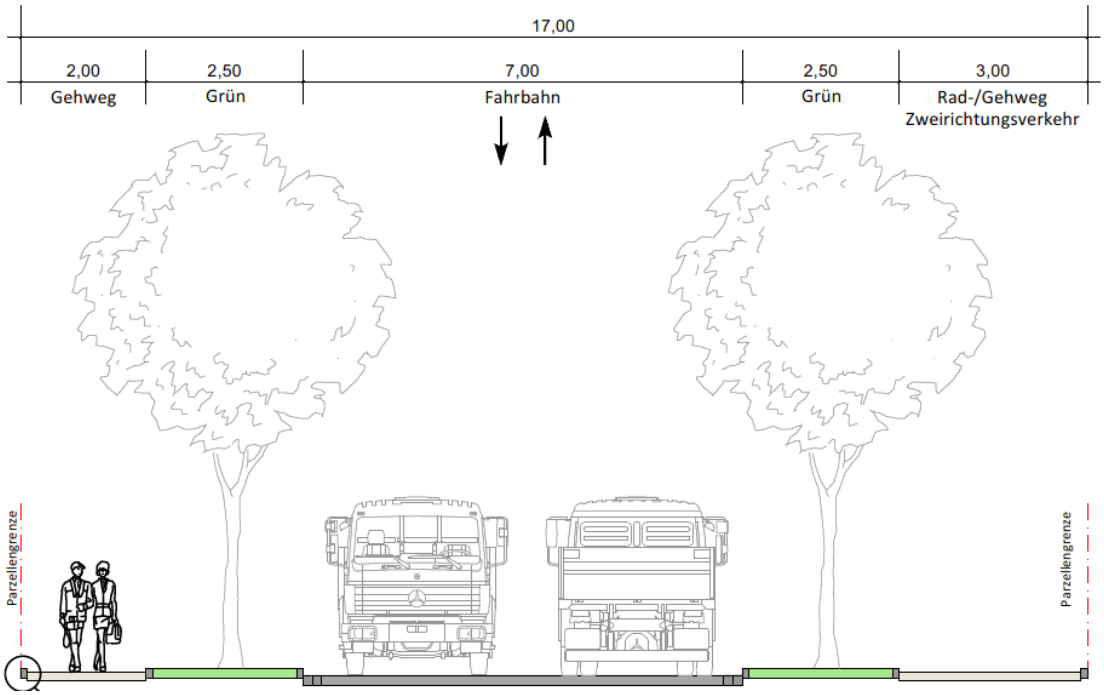


Abbildung 5: Systemschnitt Haupterschließungsstraße Bebauungsplan Nr. 366
Quelle: Planungsgruppe MWM

Die im Bereich der geplanten Anbindung an die Konrad-Zuse-Straße befindlichen Flächen sind durch hochwertige Gehölzstrukturen geprägt. Um den Eingriff in diese wertvollen Bereiche auf das Notwendigste zu reduzieren, wird die öffentliche Verkehrsfläche in diesem südlichen Bereich ohne die beiden rechts und links der Fahrbahn im Weiteren vorgesehen baumbestandenen Grünflächen auf 12,0 m gesamt festgelegt (vgl. Abb. 6).

[2] Ausbaustandards im Straßenbau, Standardisierte Straßenbaudetails im Bereich der Planung und Ausführung für die öffentlichen Räume der Stadt Alsdorf, Stadt Alsdorf, A 65- Bauamt, Stand: Januar 2018

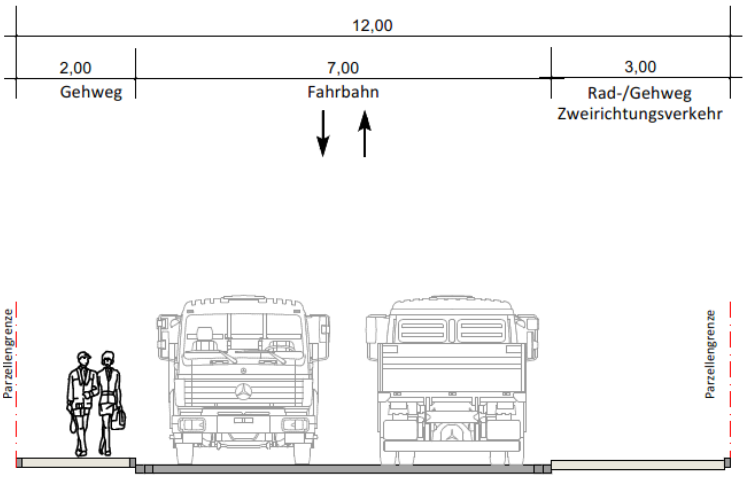


Abbildung 6: Haupterschließungsstraße im südlichen Plangebiet
Quelle: Planungsgruppe MWM

Von der auf Alsdorfer Gebiet nach Norden führenden Haupterschließung wird nach geplantem, aktualisiertem Konzept lediglich auf Aldenhovener Gemeindegebiet eine Stichstraße nach Osten geführt werden. So soll auf Aldenhovener Gebiet nach aktualisierten Diskussionen die Erschließung in die Tiefe ermöglicht werden. Am Ende dieses Stiches ist eine Wendeanlage vorgesehen.

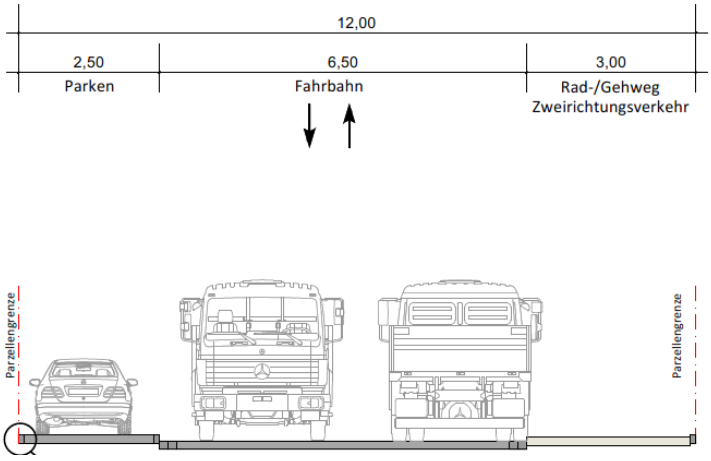


Abbildung 7: Stichstraße im Bebauungsplan 85 S, Gemeinde Aldenhoven
Quelle: Planungsgruppe MWM

Die Fahrbahn ist mit 6,5 m ausreichend für den Begegnungsverkehr Lkw / Lkw gemäß RASt06. Auf einer Seite ist ein Längsparkstreifen auf 2,5 m Breite für Pkw vorgesehen, auf der anderen Seite ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg angelegt. Der Radweg wird im Zweirichtungsverkehr geführt (vgl. Abb. 7).

Zur Erreichbarkeit des geplanten Bahnhaltepunktes außerhalb des Plangebietes wird zur Anbindung der im Plangebiet Arbeitenden der südwestlich bestehende Wirtschaftsweg als Fuß- und Radweg gesichert.

Beabsichtigte Nutzungsstruktur

Das interkommunale Gewerbegebiet Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung soll – wie die bestehenden Gebiete im Süden – ein Standort sein für Betriebe, die auf-

grund ihrer erheblichen Belästigungen nicht in anderen Gebieten zulässig wären. Daher waren sich beide Kommunen einig, dass auch hier ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt werden sollte. In Absprache mit ihren Wirtschaftsförderungsämtern war man sich einig, dass nachfragebedingt besonders produzierendes Gewerbe aus den Bereichen Automobil- und Automotivbranche angesiedelt werden sollen. Ausgeschlossen werden u. a. aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Logistik, Einzelhandel und ausnahmsweises Wohnen (Betriebsinhaber / Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal). Annexhandel kann zugelassen werden.

Grünkonzept

Das zugrundeliegende Grünkonzept ist eng an die Struktur im bestehenden Business Park angelehnt. So wird parallel zur Haupterschließung, die im Süden in die Parkstruktur des Business Parkes (BP-Gebiet Nr. 166– Industriepark Nord) eingreift, eine straßenbegleitende Grünachse angelegt, die den Leitgedanken „Arbeiten im Grünen“ fortsetzt und neben den ökologischen Zielen (Flächen für Flora und Fauna, Verbesserung des Kleinklimas, ggf. Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser) insbesondere dazu beiträgt, dass ein städtebauliches, hochwertiges Gewerbegebiet entsteht. Als Eingrünung des Areals im Übergang zur freien Landschaft wird zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls eine breite Grünfläche vorgesehen.

8 PLANINHALT UND ABWÄGUNG

Das vorliegende Konzept sowie die allgemeinen Ziele der Stadt Alsdorf zur Nutzung und zur Gestaltung des Business Parks und die nördliche Erweiterung (Fortführung Park- / Alleecharakter, Arbeiten im Grünen) bilden die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO und orientiert sich an der beabsichtigten Entwicklung und Zielen für das Plangebiet und an der Fortführung der bereits bestehenden Nutzung südlich des Plangebiets (Business Park Alsdorf).

8.1.1 Industriegebiete gem. § 9 BauNVO

Entsprechend dem Planungsanlass und der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sowie aufgrund der umliegenden Nutzung erfolgt die Festsetzung von Industriegebieten gem. § 9 BauNVO. Die zulässige Nutzung wird entsprechend dem Planungskonzept auf Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe begrenzt.

Um die Flächen für die nachgefragten Nutzungen Gewerbe- und Industrie sicher zu stellen, ist die ansonsten allgemein zulässige Nutzung „Tankstelle“ ausgeschlossen. Für herkömmliche Tankstellen sind alternative Standorte in besserer Lage und Zuordnung im Gemeindegebiet vorhanden. Allerdings hat sich gezeigt, dass aufgrund der Energiewende und den Klimaschutzzielen ein dringlicher Bedarf besteht, Tankstellen mit regenerativ hergestellten Kraftstoffen – i. d. R. Wasserstofftankstellen – zu errichten. Dieser Bedarf kann kurzfristig nicht an

anderen Stellen in den Gemeindegebieten gedeckt werden. Daher sind Tankstellen mit einem überwiegendem Anteil regenerativ hergestellter Kraftstoffe im Plangebiet allgemein zulässig.

Auch sind Logistikbetriebe, Verteil- und Vertriebszentren aufgrund ihres regelmäßig erheblichen Verkehrsaufkommens im Geltungsbereich ausgeschlossen. Für diese Nutzungen sind alternative Standorte mit besserer Verkehrsanbindung im Stadtgebiet vorhanden.

Ebenfalls werden Lagerplätze ausgeschlossen, da sie normalerweise störend auf die Umgebung wirken, das Orts- und Landschaftsbild negativ beeinträchtigen und gewöhnlich insgesamt versiegelt sind. In diesem Bebauungsplan sind grünordnerische und gestalterischen Festsetzungen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur ökologischen Aufwertung aufgenommen worden, so dass der bisherige Leitgedanke im Business Park „Arbeiten im Grünen“ aufgegriffen und weiter fortgeführt werden kann. Dem widerspricht eine Zulassung von – in der Regel – stark versiegelten Lagerplätzen (z. B. Schrottlagerplätze, selbstständige Schrotthandelsbetriebe).

Vergnügungsstätten sind grundsätzlich nicht zulässig in Industriegebieten gem. § 9 BauNVO. Hingegen sind Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons, erotische Model-Wohnungen und Etablissements der sog. Wohnungsprostitution sonstige Gewerbebetriebe und wären daher im Industriegebiet allgemein zulässig. Sie werden im vorliegenden Plangebiet dennoch ausgeschlossen, um den Planungsziel eines ansprechenden Industrieareals gerecht zu werden und die Flächen für die nachgefragte Gewerbenutzung zu sichern. Alternativen sind im Stadtgebiet vorhanden, die Steuerung erfolgt dann über das in der Stadt Alsdorf bestehende Vergnügungsstättenkonzept aus dem Jahr 2012, das als räumlich- funktionale Leitlinie die Lenkung der Nutzung in ausgewählte bzw. geeignete städtische Teilräume vorsieht.

Ebenfalls aufgrund der Verkehrsintensität aber auch zur Sicherung der Versorgungssituation und der Ortsmittenfunktionen insbesondere in der Ortsmitten Hoengen und Mariadorf, aber auch der Stadtmitte Alsdorf werden im Übrigen Einzelhandelsbetriebe, Läden und Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, ebenfalls ausgeschlossen. Die genannten Betriebe sind nur dann zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen (sog. Annexhandel).

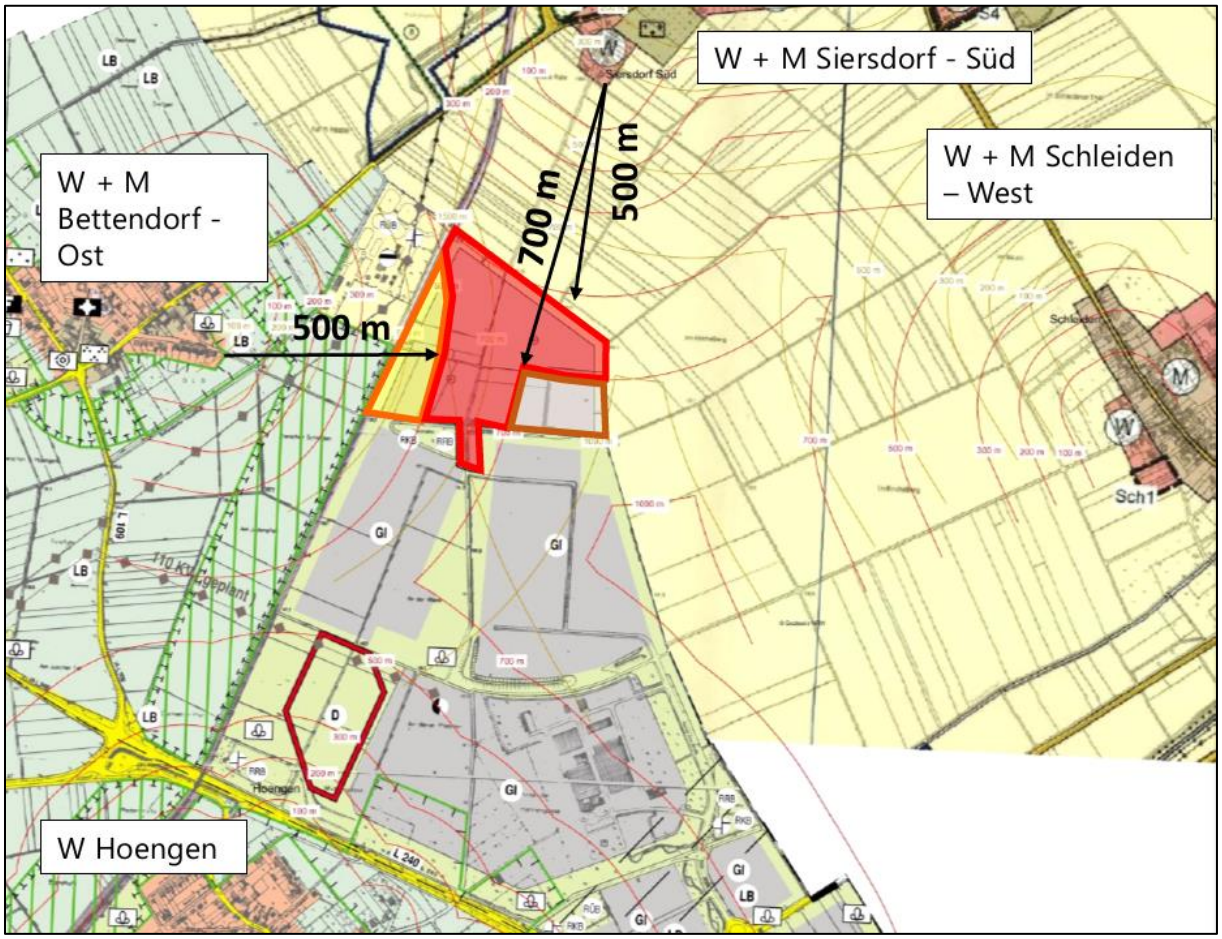
Um die Flächen für die nachgefragten Nutzungen Gewerbe und Industrie sicher zu stellen, sind die ausnahmsweise zulässigen übrigen Nutzungen wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

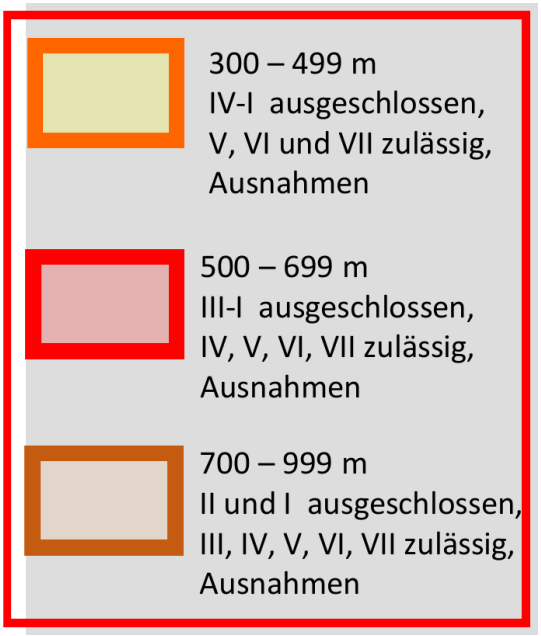
Ausschluss von Abstandsklassen der Abstandsliste 2007

Um dem Immissionsschutz Rechnung zu tragen, werden in Abhängigkeit zur Nähe zu Siedlungsbereichen (Bettendorf und Siersdorf) Einschränkungen der anzusiedelnden Betriebe aufgrund der Anlage 1 des Abstandserlasses 2007 (Abstandserlass des MUNLV NW vom 06.06.2007) festgesetzt.

Die nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauungen in der Stadt Alsdorf befinden sich ca. 370 m westlich des Bebauungsplans im wirksamen Flächennutzungsplan: östliche Wohn- und Mischbauflächen in Bettendorf. Etwa 500 m nördlich befinden sich die nächstgelegenen Wohnbebauungen im Gemeindegebiet Aldenhoven als südliche Wohn- und Mischbauflächen in Siersdorf.

Durch den Ausschluss bestimmter Abstandsklassen gem. Abstandserlass des MUNLV NW vom 06.06.2007 in Abhängigkeit vom Abstand zu den oben genannten angrenzenden Wohn- und Mischbauflächen (bestehende und geplante Bebauung) oder sonstigen schützenswerten Nutzung sind solche Betriebe ausgeschlossen, die hinsichtlich Lärmes, Geruch, Staub, Erschütterungen etc. die angrenzende Nutzung beeinträchtigen könnten.





Abbildungen 8: ausschlaggebende Abstände in Abhängigkeit der Gebietskategorie und Abstand zum Plangebiet; Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der FNP Alsdorf und Aldenhoven

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes zwischen dem Plangebiet und den mittelbar angrenzenden Wohn- und Mischbaubereichen außerhalb des Plangebietes wird eine Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass des MUNLV NW vom 06.06.2007 vorgenommen.

Mit Hilfe des Anhang 1 zum Abstandserlass werden die Mindestabstände zwischen Betriebsarten und den schutzwürdigen Nutzungen festgelegt. Durch die damit für bestimmte Betriebsarten vorgegebenen und einzuhaltenden Abstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch die Betriebe in den umliegenden Wohngebieten ausgeschlossen werden, so dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Ausgeschlossen werden in den Teilgebieten

GI 1: Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste 2007

Zulässig sind somit Betriebe mit einem Abstand < 500 m zur nächstgelegen schützenswerten Wohnbebauung (Wohn- / Mischbauflächen gem. Flächennutzungsplan).

GI 2, GI 3, GI 4: Abstandsklasse I-III der Abstandsliste 2007

Zulässig sind somit Betriebe mit einem Abstand zwischen < 700 zur nächstgelegen schützenswerten Wohnbebauung (Wohn- / Mischbauflächen gem. Flächennutzungsplan).

GI 5: Abstandsklasse I-II der Abstandsliste 2007

Zulässig sind somit Betriebe mit einem Abstand zwischen < 1000 zur nächstgelegen schützenswerten Wohnbebauung (Wohn- / Mischbauflächen gem. Flächennutzungsplan).

Bei sogenannten Sternchenbetrieben ergibt sich der in der Abstandsliste angegebene Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes und basiert auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete[3]. Bei diesen Anlagen- /

[3] Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass NRW) vom 6.6.2007 (MBl. NRW 2007, Nr. 29, S. 655 bis 686); Pkte.: 2.2.2.4 und 2.2.2.5

Betriebsarten darf der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden, da es sich im vorliegenden Bebauungsplan bei den zu schützenden Gebieten nicht um reine Wohngebiete handelt.

Anlagen- / Betriebsarten der höchsten im jeweiligen Gebiet ausgeschlossenen Abstandsklassen sind ausnahmsweise zulässig, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgeübt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden. Dies ist im Hinblick auf die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nicht notwendig für die im vorherigen Absatz beschriebenen Sternchenbetriebe der jeweils höchsten ausgeschlossenen Abstandsklasse.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Industriegebiet durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Die Festsetzung einer GRZ mit 0,8 wird gem. § 17 i. V. m § 19 BauNVO getroffen. Damit wird der Orientierungswert für die Obergrenzen der BauNVO für Gewerbe- und Industriegebiete eingehalten.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Unter dem Gesichtspunkt der Festsetzung eines Industriegebiets mit ausreichend Abstand zu empfindlicheren Wohnsiedlungsgebieten und in Orientierung an die Höhen des unmittelbar südlich gelegenen Industrieparks (jetzt Business Park) – und der guten Erfahrungen, die im Zeitraum nach Rechtskraft der Bebauungspläne mit der zügigen Ansiedlung von zahlreichen Betrieben gemacht wurden, werden die maximalen Höhen der baulichen Anlagen (GH) aufgrund des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden auf ca. 20,0 m über dem heutigen Gelände im gesamten Plangebiet festgelegt. Diese Gebäudehöhen entsprechen auch den derzeitigen und künftigen Nutzeransprüchen. Die Bezugshöhen der jeweiligen Gebäudehöhen in den einzelnen Industriegebieten (vgl. Planzeichnung) sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN) 16 und werden über Normal-Höhen-Null (NHN) festgesetzt.

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhen bestimmt. Somit ist gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorgesehenen Bebauung nicht wesentlich über- oder unterschritten wird.

8.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

8.3.1 Bauweise

Im Bebauungsplan wird keine Bauweise festgesetzt. Planerisch dürfte für ein Industriegebiet eine Kombination aus offener und abweichender Bauweise (Gebäudelängen von 50 m können überschritten werden, aber Grenzabstand beachten[4]) in Frage kommen. Die Gebäude

[4] Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, Fickert / Fieseler, 13. Auflage, 2019: §22 Abs. 4, Rdnr. 10.1

sind vielfach länger als 50 m, ein Grenzabstand ist dennoch meistens angebracht oder ergibt sich zwingend aus der Gebäude- und Grundstücksfunktion.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Diese verlaufen überwiegend parallel zur Haupterschließungsstraße, dem südlichen Fuß- /Radweg sowie zu den rückwärtigen öffentlichen Grünflächen, so dass eine höchst- und bestmögliche bauliche Nutzung der Flächen, eine hohe Flexibilität für unterschiedliche Grundstückszuschnitte und ausreichend Spielraum zur Gestaltung der zu planenden Gebäude zur Verfügung stehen.

8.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Aufgrund des grünen und nachhaltigen Leitgedankens sind Garagen nur als Tiefgaragen in den überbaubaren Flächen zulässig. Daher sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig. Flächen für Stellplätze sind auf den gesamten Grundstücksflächen unter Beachtung der festgesetzten GRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) zugelassen. Zusätzlich ist zu beachten, dass die befestigten Stellplätze nur unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbelägen herzustellen sind (Textliche Festsetzung Nr. 5). Der Anteil hat mindestens 50% zu betragen. Zur Durchgrünung und zur Verbesserung einer Überhitzung wird außerdem festgesetzt, dass alle 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

Nebenanlagen sind im gesamten Bebauungsplan uneingeschränkt zulässig.

8.5 Verkehrsflächen

Die erforderlichen Erschließungsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche, der geplante Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt (siehe hierzu auch Ausführungen in Kap. 7.1).

8.6 Maßnahmen zum Artenschutz und zur Durchgrünung des Gebiets

Im Ergebnis der Artenschutzvorprüfung (Stufe 1) wurde eine Vertiefende Untersuchung (Stufe 2) erforderlich (vgl. Kap. 15.1). Es sind in der Zusammenfassung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Die Empfehlungen zum Vermeiden und Ausgleich gem. vertiefender Artenschutzvorprüfung (ASP, Stufe 2) nach den § 44 und 45 BNatSchG, sind überwiegend durch textliche Festsetzungen im Entwurf zum Bebauungsplan gesichert (z. B. Minderung von Lichtimmissionen (vgl. auch Kap. 15.1)).

Es wird in diesem Sinne auf eine entsprechende Durchgrünung im Quartier geachtet, was den kleinklimatischen Verhältnissen zugutekommt und auch zur psychischen Erholung der künftigen Mitarbeitenden führt (Klimaanpassung gemäß § 1a (5) BauGB). So sind mind. 50% der befestigen Stellplätzen, sonstigen Flächen und Plätzen in wassergebundener Befestigung herzustellen. Aus Gründen des Artenschutzes sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke mit einer Mindesthöhe von 15 cm über Grund und einer Maschenweite von mindestens 5 cm zu versehen.

Zur Reduzierung von Beeinträchtigungen von Offenlandlebensräumen im Umfeld des Gewerbegebietes durch Kulissenwirkung wird im Bereich der rückwärtigen, das Plangebiet umschließenden öffentlichen Grünflächen (25,0 m Breite) auf einer Fläche von insgesamt 18.801 m^2 durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland eine artenreiche Mähwiese / ein Saumstreifen angelegt und dauerhaft erhalten. Ein Teil der umgebenden Grünflächen (im Südwesten) ist zudem mit Gehölzgruppen zu versehen.

Die vorhandenen Gehölzbestände im Randbereich der südlichen Fläche für Ver- und Entsorgung sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche werden zur Auflockerung und Strukturierung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas 40 Einzelbäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Ebenso ist es vorgesehen, dass auf den privaten Stellplatzflächen alle 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist.

8.7 Gestalterische Festsetzungen

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für Dachformen / -gestaltung, Einfriedungen und Werbeanlagen.

Dachformen / -gestaltung

Die Dächer der Baukörper sind gebietstypisch für Industriegebiete, klimagerecht sowie zur Verbesserung des Mikroklimas als Flachdächer auszubilden. Gebietsuntypische geneigte Dächer sowie Dacheinschnitte und -gauben sind demnach nicht zulässig. Die Dachflächen mit Flachdach (bis 10°Neigung) sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig. Im Rahmen der kommunalen Abwägung wird der Zulässigkeit der Photovoltaik- und Solaranlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ein noch höheres Gewicht eingeräumt als der Sicherung des Ortsbildes.

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Blinklicht oder mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Werbeanlagen (Pylone, Säulen, Schaukästen u. ä.) sind unzulässig.

Um ein verträgliches Ausmaß an Werbeanlagen zu gewährleisten dürfen diese in der Summe 10 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, so dass durchlaufende Fassadenbänder mit Werbecharakter nicht möglich sind. Die Höhe der Werbeeinrichtung darf maximal 1,5 m betragen.

9 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Über die ca. 1 km weiter südlich gelegene L240 und die A44, ca. 1,5 km südöstlich, ist das Gebiet an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. Über die Autobahnen A 4 und A44 sind die Ziele Lüttich (B), Düsseldorf, Köln, Aachen und Maastricht (NL) erreichbar. Der Verkehrslandeplatz Merzbrück ist innerhalb weniger km erreichbar. Die Flughäfen Düsseldorf, Köln-Bonn und Maastricht sind innerhalb von 46 – 70 km erreichbar[5].

Südlich im angrenzenden Business Park bestehen vier Haltestellen (Hoengen Business Park Nord, Süd, Ost und West), zwei weitere Bushaltestellen liegen an der Konrad-Zuse-Straße (Otto-Lilienthal-Straße) und an der Jülicher Straße (Hoengen, Konrad-Zuse-Straße). Hier verkehren die Linien 11 und 220 der ASEAG. Die Linie 11 fährt die Haltestellen in Richtung Schmithof und Hoengen nur werktags zwischen 5:00 Uhr und 8:30 Uhr regelmäßig an. Hinzu kommen zwei Busse gegen 21:00 Uhr und 22:00 Uhr, die allerdings nur die Haltestellen Businesspark Süd, Otto-Lilienthal-Straße und Konrad-Zuse-Straße anfahren. Die Linie 220 fährt die beiden letztgenannten Haltestellen sowie die Haltestelle Businesspark Ost an. Hier kommen wochentags zwischen 5:00 Uhr und 19:00 Uhr Busse im 30 Minutentakt. Samstags erhöhen sich die Abstände auf einmal stündlich[6].

Ca. 3 km weiter südlich in Hoengen hält der RB20 an „Alsdorf Mariadorf“. In Richtung Aachen, Stolberg und Düren verkehrt die Bahn hier täglich von 6:00 Uhr bis 23:00 Uhr einmal pro Stunde[7].

Die ehemalige Bahnstrecke Mariagrube-Siersdorf soll kurz- bis mittelfristig ab Bahnhof Alsdorf Kellersberg in Richtung Norden entlang des Business Parks Richtung Siersdorf mit langfristigem Endziel Baesweiler reaktiviert werden. Für die geplanten Haltepunkte in Siersdorf und am Business Park sind hierzu Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Der geplante Haltepunkt für den Businesspark wird voraussichtlich im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 366 östlich der Bahntrasse angelegt werden (fußläufige Entfernung ca. 500 m von der Mitte des Plangebietes gemessen). Ab hier soll auch der Ortsteil Bettendorf angebunden werden.

Die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz werden gutachterlich untersucht und mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorabgestimmt. Ein Zwischenstand des Gutachtens ist als Anlage beigefügt. Spätestens zur Offenlagefassung werden die Inhalte des Verkehrsgutachtens in der Planfassung berücksichtigt.

10 ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerungskonzeption wird durch das Büro Dr. Pecher AG, Erkrath, erstellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem:

10.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über separate Schmutzwasserleitungen erfasst und in die westlich gelegene Kläranlage Bettendorf des WVER abgeleitet.

5 www.businesspark-alsdorf.de/standorte/standort-hoengen/
6 www.avv.de
7 avv.de/files/avv/files/fahrplaene/linienfahrplaene/db/mini_euregiobahn.pdf

10.2 Niederschlagsentwässerung

Bereits auf Ebene der ersten konzeptionellen Ideen wurde vom Büro Dr. Pecher AG, Erkrath eine Entwässerungsstudie durchgeführt [8] und mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass das anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle und Gräben den südlich im Bereich des Business Park Nord gelegene Graben eingeleitet wird und dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt wird, das in den Schaufenberger Fließ entwässert. Das bestehende Regenrückhaltebecken ist um das nötige Retentionsvolumina zu vergrößern. Dabei ist die Einleitung in das Becken auf ein gewässerverträgliches Maß zu drosseln, das für den Schaufenberger Fließ nach Auskunft des Wasserverbandes Eifel-Rur bei 0,3l/s*ha im HQ2 liegt. Mit der neuen Erweiterung muss gem. Ausführungen des WVER eine Drossel von mind. 80 l/s geschaffen werden, damit die Kriterien der Gewässerverträglichkeit eingehalten werden. Diese Vorgaben werden im Folgenden in der zu erstellenden Entwässerungskonzeption berücksichtigt und in die Planung eingestellt. Die Entwässerungskonzeption ist spätestens der Entwurfsfassung (Veröffentlichung / öffentliche Auslegung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB) beizufügen.

11 ENERGIEVERSORGUNG

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation / Internet am Plangebiet zur Verfügung stehen bzw. hergestellt werden. Hierzu werden die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung entsprechend ausgewertet und berücksichtigt.

12 LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen des Vorentwurfes ist auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden[9]. Es werden die Einwirkungen auf das städtebauliche Konzept / Bebauungsplan sowie die Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen geprüft.

12.1 Verkehrslärm

Die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet der anliegenden und umliegenden Straßen wie die Konrad-Zuse-Straße im bisherigen Business Park, die L 136 von Alsdorf nach Aldenhoven, die L 240 (Eschweiler über Alsdorf und Baesweiler) sowie die BAB 44 sind vernachlässigbar.

Die EVS Verkehrsschienennetz GmbH mit Sitz in Stolberg ist Träger der Euregiobahn im Raum Aachen. Wie bereits erwähnt, ist vorgesehen, die stillgelegte Bahnstrecke westlich unmittelbar entlang des Plangebietes zu reaktivieren. Ab Bahnhof Alsdorf-Kellersberg ist es langfristiges Ziel das Euregiobahnnetz langfristig Richtung Norden und Westen über Siersdorf und Setterich bis nach Baesweiler auszubauen.

---

8 Entwässerungskonzept für das geplante interkommunale Gewerbegebiet der Gemeine Aldenhoven und der Stadt Alsdorf, Dr. Pecher AG, Erkrath, 08.2020

9 Immissionsschutzfachliche Stellungnahme Business Park Alsdorf Aldenhoven, IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf, April 2021

Kurz- bis mittelfristig ist ein Ausbau bis nach Siersdorf vorgesehen. Nachdem bei der EVS[10] in Stolberg Prognosezahlen und Taktzeiten abgefragt worden sind, konnte in einer ersten immissionsschutzfachlichen Stellungnahme folgendes ermittelt werden. Zusammenfassend lässt sich ableiten, dass zur Tagzeit Immissionspegel von 50 bis 55 dB(A) und zur Nachtzeit von 45 bis 50 dB(A) zu erwarten sind. Damit werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet[11] nicht erreicht. Von daher bestehen keine schalltechnischen Bedenken, auch wird keine Notwendigkeit zur Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wände, Wälle, etc.) gesehen.

Innerhalb des Plangebietes können jedoch schutzbedürftige Räume entstehen, bei gewerblich-industrieller Nutzung dürften dies im Wesentlichen Arbeitsräume sein (Büros, Labore, etc.), wo konzentriertes Arbeiten erforderlich wird. Die DIN 4109-1:2018-01 verweist unter Ziffer 7.1 auf die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Im vorliegenden Planbereich ist ein maßgeblicher Außenlärmpegel von L_a=70+3 anzusetzen, so dass mit Bezug auf die DIN 4109-1:2018-01 dann die allgemeinen Anforderungen an die Außenbauteile auf Ebene der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen sind.

12.2 Gewerbelärm

Bezüglich des „Selbstschutzes“ schutzbedürftiger Räume im Baugebiet ist der Nachweis auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Daher erfolgt lediglich ein Hinweis auf Ebene des Bebauungsplanes.

Ergänzend werden durch Festsetzungen gem. Abstandserlass – Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 dem Vorsorgegrundsatz Rechnung getragen.

Es ist davon auszugehen, dass durch die zulässigen Betriebsarten beim bestimmungsgemäßen Betrieb der entsprechenden Anlage keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Schall- und Geruchsimmissionen oder sonstige Immissionen in den umliegenden schützenswerten Gebieten Bettendorf und Siersdorf entstehen.

13 HINWEISE

Geräusche aus stationären Anlagen

Bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist der Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

Lärmschutz innerhalb des Industriegebietes / Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der Werte gem. TA Lärm und DIN 4109-1:2018 für ein Industriegebiet zu führen.

Beseitigung von Niederschlagswasser

[10] Euregioverkehrsschienennetz GmbH
[11] DIN 18005: Orientierungswerte Verkehrslärm, für GI keine Orientierungswerte

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über das öffentliche Kanalnetz bzw. Grabensystem innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Die Beurteilung des anfallenden Regenwassers erfolgt auf Grundlage des RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Natur-schutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 26.05.2004 (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren in NRW). Das auf den privaten Grundstücken und von Wegen, Dächern, Terrassen und sonstiger Freiflächen anfallende Niederschlagswasser kann – sofern gemäß dem o. g. Regelung unbelastet (sauber) – ohne Vorbehandlung in das öffentliche Kanalnetz / Grabensystem abgeleitet werden. Sofern auf Flächen stark belastete Oberflächenwässer, z. B. durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder einem hohen Verkehrsaufkommen anfallen, sind diese entsprechend gemäß o. g. Regelung vorzubehandeln. Die Einleitungsmenge in das Gewässer Schaufenberger Fließ ist in Abstimmung mit der Untere Wasserbehörde zu begrenzen. Deshalb sind entsprechende Rückhaltungen zu erstellen. Darüber hinaus ist ein Überflutungsnachweis bei Starkregen zu führen. Sollten sich innerhalb des Verfahrens die Anforderung zur Beseitigung von Niederschlagwasser ändern, dann sind diese neuen Anforderungen entsprechend zu berücksichtigen.

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern sowie als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens (Verdichtung durch Befahren und Abschieben) sind grundsätzlich durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren. Den Oberboden gilt es getrennt vom übrigen Bodenaushub in Mieten gemäß DIN 18915 zu lagern.

Artenschutz

Bauzeitenregelung zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelindividuen

Eingriffe in Vegetationsflächen und Gehölze im Zuge der Baufeldräumung bzw. der Herstellung der Erschließung sind generell außerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten durchzuführen (1. Oktober bis 28. Februar). Eingriffe in Gehölze und Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraumes sind nur dann artenschutzrechtlich zulässig, wenn vorab eine Kontrolle der betroffenen Bereiche auf Vorkommen relevanter Arten mit negativem Ergebnis durchgeführt wurde. Bei positivem Ergebnis wären weitergehende Schutzmaßnahmen vorzusehen, etwa ein Aufschieben der Rodung bis nach Beendigung des Brutgeschehens.

Bauzeitenregelung zur Vermeidung der Gefährdung der Haselmaus

Eingriffe in mutmaßlich durch die Haselmaus besiedelte Gehölze (Fällung, Rückschnitt, Entnahme der oberirdischen Teiler der Bäume und Sträucher) im Zuge der Baufeldräumung bzw. der Herstellung der Erschließung sind innerhalb des Zeitraumes vom 15. November bis 28. Februar unter Beachtung, dass die Gehölzflächen nicht befahren werden, durchzuführen.

Die Entnahme der Stubben und Wurzeln ist erst im darauffolgenden Jahr ab 20. April zulässig.

Hinweis auf das Insektenschutzgesetz

Vorsorglich wird auf die durch das Insektenschutzgesetz vom 18. August 2021 in das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingefügte Vorschrift zum „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ (§ 41a BNatSchG) hingewiesen. Die Vorschrift tritt nach Erlass einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG durch das zuständige Bundesministerium in Kraft.

Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Alsdorf, Rathaus, Hubertusstraße 17, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

14 BAUGRUND UND VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT

14.1 Boden, Baugrund

Das gesamte Plangebiet (Bebauungspläne Nr. 366 und 85 S) kann mit einer maximalen Grundfläche von 80% durch Bebauung versiegelt werden. Zur Bestimmung der Entwässerungskonzeption wurden im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 366 versickerungstechnische Untersuchungen durchgeführt[12]. Nach den ausgewerteten Unterlagen bilden im Bereich des Bebauungsplanes bis zu 10 m mächtige Lößablagerungen den anthropogen unbeeinflussten Untergrund. Im Liegenden folgen bis rd. 20 m unter GOK Sande und Kiese der Hauptterrasse der Maas, die von tertiären Schichten (Hauptflözgruppe) unterlagert werden.

Die sandig-kiesige Hauptterrasse bildet im Untersuchungsgebiet das obere freie Grundwasserstockwerk. Infolge der Sümpfungsmaßnahmen der umliegenden Braunkohletagebaue wurde der Grundwasserspiegel im Bereich und Umfeld des Untersuchungsgebiets abgesenkt. Es ist mit einem Grundwasserhöchststand von 120,0 m NN zur rechnen. Bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 132,0 m NN entspricht dies einem Flurabstand von ca. 12,0 m.

[12] B-Plan Erweiterung Business Park Alsdorf-Aldenhoven – versickerungstechnische Untersuchungen, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 10.03.2021

14.2 Versickerungsfähigkeit

Die Berechnung der Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) wurde nach USBR Earth Manual auf der Grundlage der Sickerversuche durchgeführt. In der nachfolgenden Tabelle 1 sind die ermittelten $k_{f,u}$-Werte zusammengefasst:

Sickerversuch	Prüftiefe (m)	geprüfte Schicht	$K_{f,u}$-Wert (m/s)
1	4,0	HT(Mittelsand)	$3{,}2 \times 10^{-5}$
2	6,0	HT(Mittelsand, Grobsand)	$1{,}6 \times 10^{-5}$
3	3,0	L(Schluff, sandig, schwach tonig)	$< 1{,}5 \times 10^{-8}$
4	4,0	L(Schluff, feinsandig, schwach tonig)	$< 1{,}2 \times 10^{-8}$
5	6,0	HT(Grobsand, Kies)	$6{,}4 \times 10^{-6}$
6	3,0	L(Schluff, feinsandig, tonig)	$7{,}6 \times 10^{-7}$

Die Terrassensedimente sind mit einem durchschnittlichen $k_{f,u}$ -Wert von ca. $1{,}8 \times 10^{-5}$ m/s gemäß DIN 18130-1 als durchlässig einzustufen.

Für die im Löß ermittelten $k_{f,u}$-Werte lässt sich eine schwache bis sehr schwache Durchlässigkeit ableiten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Versickerung innerhalb der Terrassensedimente möglich ist, da die dort ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte oberhalb des Richtwertes des DWA-Arbeitsblattes A 138 für eine Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb von Lockergesteinen von 1×10^{-6} m/s liegen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden, die ausschließlich in die Lößsedimente einbinden, ist aufgrund der z. T. sehr schwachen Durchlässigkeit kaum möglich. Aufgrund der Bodenverhältnisse (Lößablagerungen über Terrassensedimenten) kann eine fach- und sachgerechte Versickerung nur in den tieferliegenden Kiessanden erfolgen (z.B. Muldenrigolenversickerung mit Kiesdurchstichen in die Hauptterrasse). Aus diesem Grund wurde von einer Versickerung abgesehen.

15 NATUR UND LANDSCHAFT

15.1 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung –wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 1[13] erarbeitet, deren Ergebnis eine vertiefende Untersuchung erforderlich machte[14].

Die Ermittlung der betroffenen Arten erfolgte durch vorhabenbezogene Erfassungen der Artengruppe der Vögel sowie der planungsrelevanten Säugetierart Haselmaus im Jahr 2021 und durch eine Abfrage von Daten zum Betrachtungsraum bei Biologischen Stationen.

Der Europäische Biber kommt laut Angabe der Biologischen Station im Kreis Düren an Schönungsteichen der westlich des Plangebiets befindlichen Kläranlage vor. Das geplante Vorha-

[13] Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz: Bearb.: Dipl. Biol. Horst Klein, Köln, Stand: 24.11.2020

[14] Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz: Bearb.: Dipl. Biol. Horst Klein, Köln, Stand: 18.02.2022

ben ist nicht mit Inanspruchnahmen von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten oder wichtigen Teilhabitaten verbunden und führt auch nicht zu verbotstatbeständlichen Tötungsgefährdungen oder Störwirkungen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

Die **Haselmaus** wurde im nordöstlichen Randgehölz des Business Parks nachgewiesen. Eingriffsbedingte Tötungsgefährdungen von Haselmäusen können durch Einhalten zeitlicher Vorgaben für die Rodungsmaßnahmen vermieden werden. Weiterhin sind keine Störwirkungen zu erwarten, die sich erheblich auf die Lokalpopulation auswirken könnten.

Nach Fertigstellung der ASP II wurde die Planung im Bereich der Hauptanbindung an das bestehende Erschließungssystem nochmals geändert, so dass mit der Planung (Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens und Haupterschließung) die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen mit Laubbäumen und Sträuchern verbunden ist, so dass für diesen Teilbereich eine ergänzende Haselmauskartierung durchgeführt wurde (siehe unten).

Die planungsrelevante Vogelart **Bluthänfling** wurde mit einem kleinen Brutvorkommen (2-3 Brutpaare) im Randgehölz im Nordwesten des Business Parks festgestellt. Der Bereich ist nicht von vorhabenbedingen Eingriffen betroffen. Für das Vorkommen sind auch keine verbotstatbeständlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Störwirkungen zu erwarten, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Die **Feldlerche** wurde mit 5 Revieren im Plangebiet festgestellt, diese Vorkommen sind von einem Lebensraumverlust durch Flächeninanspruchnahme betroffen. Weitere 4 Revierzentren lagen am Rand bzw. in der unmittelbaren Nähe des Plangebietes, so dass Funktionsverluste der Fortpflanzungs-/Ruhestätten durch Kulissenwirkung zu prognostizieren sind. 2 Reviere befanden sich in 35 bzw. 45 m entfernt vom Plangebiet. Sie könnten ebenfalls durch Kulissenwirkung verloren gehen, wenn die randlichen Grünflächen mit Gehölzen bepflanzt werden. Weitere Reviere lagen in größer Entfernung, so dass vorhabenbedingt keine Beeinträchtigungen oder Funktionsverluste zu prognostizieren sind. Das Eintreten des Schädigungstatbestandes des § 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG kann vermieden werden durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in offenen Feldflurbereichen, die die prognostizierten Lebensraumverluste vollständig ausgleichen. Gemäß fachlichen Vorgaben des MKULNV (2017) sind folgende Maßnahmen geeignet:

- Anlage von Ackerbrachen und/oder Getreidestreifen/-flächen mit doppeltem Saatreihenabstand auf mind. 1 ha pro betroffenes Revier

Für den Ausgleich der vorhabenbedingten Verluste von 9 Revieren der Feldlerche wird mithilfe der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft eine 30 jährige Maßnahmenumsetzung auf 7,5 ha Fläche erfolgen und vertraglich gesichert (ca. 4,5ha über die Stiftung und ca. 3ha auf dem Stadtgebiet Alsdorf). Die Flächenreduzierung auf ca. 0,8 ha / Revier erfolgt aufgrund von Synergieeffekten und der Lage und Qualität der Flächen. Die Sicherung der Flächen über die 30 Jahre hinaus wird mittels der Kompensationsflächen im Rahmen des Ökoausgleichs erfolgen.

Die planungsrelevante Art Rebhuhn wurde mit einem Revier am nordöstlichen Rand des Business Parks festgestellt, das Schwarzkehlchen an der ehemaligen Bahntrasse unmittelbar nordwestlich des Plangebietes. Da die Randzonen als offene bzw. halboffene Saumstreifen gestaltet werden, kann von einem Erhalt der Lebensraumeignung und einem Fortbestand dieser Vorkommen ausgegangen werden; d. h. Verbotstatbestände treten nicht ein.

Die Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

Haselmauskartierung

Ergänzend zur ASP II wurde vom Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Guido Beuster eine Haselmauskartierung[15] für den Südbereich des Plangebietes durchgeführt. Hierbei wurde durch Ausbringen und Kontrolle von 15 Nesttubes in Gehölzbereichen und die Suche nach Freinestern das Vorkommen von insgesamt 5 Nesttubes mit Kobeln festgestellt. Es ist zu vermuten, dass im Untersuchungsraum 3 Haselmäuse anwesend waren, denn jede Haselmaus legt im Sommer mehrere Kobel an. Als CEF-Maßnahmen ist die Installation von 15 Haselmauskästen (5 Kästen pro Individuum) und Anlage von drei Reisighaufen in Verbindung mit mindestens 1.500m² Gehölzpflanzungen (500 m² / Individuum) zur Verbesserung des Nahrungsangebotes angedacht. Nach jetziger Kenntnis eignen sich für diese CEF-Maßnahmen unterschiedliche Bereiche in der öffentliche Parkanlage des Business Parkes Alsdorf, die im Weiteren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und nach Auswahl entsprechend gesichert werden.

15.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Bis zur Offenlage erfolgt eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbewertung innerhalb eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und entsprechende Berücksichtigung des Ergebnisses im weiteren Verfahren.

In einer Ermittlung der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Vorentwurf werden nach den folgenden Tabellen die Biotopwertpunkte vor dem Eingriff (Bestandssituation) den Werten der Biotopstrukturen nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 366 Business Park Alsdorf Aldenhoven - Nördliche Erweiterung gemäß der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW[16] überschlägig gegenübergestellt.

Ökologische Wertigkeiten der Bestandssituation

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert A	Flächenwert
7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	4.749	5	23.745
1.3	Feldweg / Grünweg	1.041	3	3.123
3.1	Acker	124.835	2	249.670
1.3	Teilversiegelte Fläche / Wassergebunden	315	1	315
1.1	Versiegelte Fläche / Asphalt	2.139	0	0
Summe Bestand		133.079		**276.853**

[15] Interkommunales Gewerbegebiet Alsdorf / Aldenhoven, Ergebnisbericht Haselmauskartierung, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, 19. Oktober 2022

[16] Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV), Recklinghausen, März 2008

Ökologische Wertigkeiten nach dem Eingriff / Planung

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Grundwert P	Flächenwert
	Öffentliche Grünfläche			
7.2	Bestandserhalt / Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	2.238	5	11.190
3.5	Neuanlage / Artenreiche Mähwiese	18.801	5	94.005
	GI-Fläche			
4.5	Intensivrasen, Stauden, Bodendecker in Gewerbegebieten (20 % der GE-Flächen)	20.398	2	40.796
1.1	Überbauung / Versiegelung (80 % der GE-Flächen / GRZ 0,8)	81.590	0	0
	Straßenverkehrsfläche			
1.1	Versiegelte Fläche	5.662	0	0
7.4	Straßenbäume (40 Stck. á 30 m²)	1.200	5	6.000
4.5	Intensivrasen, Bodendecker (Grünstreifen)	700	2	1.400
	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung			
1.1	Versiegelte Fläche	924	0	0
	Flächen für Ver- und Entsorgung			
7.2	Bestandserhalt / Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %	1.566	5	7.830
Summe Planung		133.079		**161.221**
Summe Planung abzügl. Summe Bestand / ökologisches Defizit				**- 115.632**

Dies bedeutet, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung des Bebauungsplanes Nr. 366 Business Park Alsdorf Aldenhoven - Nördliche Erweiterung mit einem überschlägig ermittelten Ökologischen Defizit in Höhe von – 115.632 Biotopwertpunkten BW zu rechnen ist, das noch anderweitig kompensiert werden muss.

15.3 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Es handelt sich beim Geltungsbereich um eine überwiegend nicht überbaute und versiegelte Freifläche, deren bauliche Entwicklung gleichzeitig zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Grünflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen zumindest in den Randbereichen sowie untergeordnet auf den privaten Grundstücken (mind. 20% der Fläche bei einer GRZ von 0,8), so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Sowohl aufgrund der grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen, als auch aufgrund von Festsetzungen zur Verbesserung des Kleinklimas im Hinblick auf die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, sonstigen Flächen und Plätzen, Stellplatz- und Dachbegrünung sowie der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen solarer Strahlenenergie werden vielfältige Maßnahmen zum Klimaschutz umgesetzt.

Die begrünten und wasserdurchlässigen Flächen sowie die Dachbegrünungen erhalten die natürlichen Bodenfunktionen und reduzieren die Aufheizung im Gebiet, d. h. es wird eine bessere Verdunstung erzielt, sodass eine schnellere Abkühlung der Luft erfolgt und sie reduzieren den direktabfließenden Niederschlag. Zusätzlich tragen die Dachbegrünungen auf den Flachdächern im Plangebiet zu einer verbesserten grünordnerischen Gestaltung bei.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich zweier Landschaftspläne, des LP2 aus Alsdorf und des LP5 aus Aldenhoven.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist in Kap. 15.1 dokumentiert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben.

Bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erarbeitet, in dem die Auswirkungen der Planung umfassend beschrieben werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung (Erarbeitung Umweltbericht bis zum Veröffentlichungsbeschluss) bleiben abzuwarten.

Anwendung der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB

Das Plangebiet dient zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben gem. § 9 BauNVO. Dies können Anlagen und Betriebe sein, die industriellem Charakter haben. Industriebetriebe zeichnen sich in der Regel durch den Betrieb von Anlagen aus, die in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden und/oder erheblich zu belästigen. Für die

Unterbringung solcher Anlagen und Betriebe in einem Innenbereich durch Wiedernutzbarmachung von Flächen oder Nachverdichtung sind Bereiche, die durch Wohn- und gemischte Bauflächen gekennzeichnet sind, ungeeignet.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Business Park Alsdorf (ehem. Industriepark) an, ist landesplanerisch angepasst und in den Grundzügen bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf dargestellt (siehe auch Kap. 3.3), so dass dieser Standort bereits übergeordnet für eine gewerblich-industrielle Nutzung vorgesehen ist. Damit trägt das Vorhaben einer standortgerechten Flächenvorsorge für gewerbliche Bauflächen Rechnung. Nachweislich besteht in beiden Kommunen ein dringender Bedarf an baureifen Gewerbegrundstücken.

16 BELANGE DER LANDWIRTSCHAFT / INANSPRUCHNAHME LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gem. § 1a (2) BauGB S. 4 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen.

Für einen Teil des Planbereichs besteht bereits auf FNP-Ebene die Ausweisung als gewerbliche Baufläche, die vergrößert wird. Bereits im Flächennutzungsplanverfahren wurde der Abwägungsprozess zwischen den Belangen der Landwirtschaft und den Belangen „Bedarf an gewerblichen Bauflächen“ sowie die Alternativendiskussion geführt.

Auch gilt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) als landesplanerisch angepasst (vgl. Kap. 3.3).

Der Planbereich grenzt direkt an den bestehenden Business Park Alsdorf und stellt somit eine verträgliche Erweiterung eines Gewerbe- und Industrieareals dar. Durch den hohen Bedarf an neuen Gewerbeflächen ist die Ausweisung dieser GI-Flächen gerechtfertigt, da hier die bereits vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden kann und andere landwirtschaftliche Flächen dafür nicht in Anspruch genommen werden. Im Umfeld sind ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Aus diesen Gründen ist nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

Der Wirtschaftsweg Richtung Westen (Flurstück 223) wird künftig durch die geplante Euregiobahn Alsdorf – Siersdorf von Bettendorf abgeschnitten. Außerdem ist unmittelbar südlich des Bebauungsplans der Euregiobahn-Haltepunkt Business Park vorgesehen, so dass der Feldweg als künftige Fuß- und Radweg für die im Plangebiet Arbeitenden festgesetzt wird. Der östliche Feldweg (Flurstück 45) wird aufgrund der künftigen Überplanung durch gewerbliche Flächen nicht mehr benötigt.

17 KLIMASCHUTZ UND KLIMAANPASSUNG

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, Rechnung getragen werden.

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Alsdorf (März 2014) verfügt die Stadt Alsdorf über ein Maßnahmenprogramm zur langfristigen Minderung des CO_2 – Ausstoßes. Wichtige Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung sind dabei die Anpassung der Siedlungsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Verringerung des CO_2 – Ausstoßes und die Bindung von CO_2 aus der Atmosphäre, beispielsweise durch die Ausweisung von Vegetationsflächen, um die Erwärmung der Erde zu verringern bzw. zu verhindern. Zudem besteht mit der Klimaanpassungsstrategie der Stadt Alsdorf (vom Rat der Stadt Alsdorf am 14.12.2021 beschlossen) eine weitere Grundlage, die bei der Konzeption berücksichtigt wurde und auch als Grundlage für nachfolgende Planungen zu beachten ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist die bedarfsgerechte Darstellung zusätzlicher Gewerbeflächen (nördliche Erweiterung) in einer gewerblich-integrierten Lage im Bereich des bereits bestehenden Business Park Alsdorf (ehem. Industriepark Nord). Künftig wird das Plangebiet und ebenfalls die südlich bestehenden Bereiche durch einen Bahnanschluss mit unmittelbarem Haltepunkt optimal an den ÖPNV angebunden sein.

Es sollen aufgelockerte gewerbliche Strukturen mit hochwertigen Grünflächen in Fortführung des bisherigen Prinzips „Arbeiten im Grünen“ geschaffen werden.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wie Dachbegrünung auf den Flachdächern, Straßenraumbegrünung und Stellplatzbegrünung wird das Kleinklima verbessert. Das Zulassen von Photovoltaik, d. h. die Verringerung / Vermeidung von fossilen Energieträgern auf den vornehmlich mit Flachdächern versehenen großflächigen Gewerbeeinheiten wird zusätzlich zur CO_2 Einsparung beitragen.

Die Wahl des Standorts trägt dazu bei dem Klimawandel entgegenzuwirken. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen durch ihre verpflichtenden Gehölzpflanzungen tragen dazu bei, dass klimaschädliches CO_2 gebunden wird. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig. Bedingt durch sich rasant entwickelnde Innovationen im Energiesektor, der Vielfalt an Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien und die anzuwendenden Fachgesetze auf nachfolgender Ebene wird das Instrument der Bauleitplanung in diesem Fall als ungeeignet gesehen, verpflichtende Maßnahmen vorzuschreiben. In der Abwägung der Erforderlichkeit (insbesondere im Verhältnis zu ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen, z. B. durch das Gebäudeenergiegesetz), Durchführbarkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit wurde daher entschieden, auf eine zwingende Festsetzung einer bestimmten Nutzung von regenerativen Energien zu verzichten.

Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen abmildern. So wird im Bebauungsplan die Versiegelung durch Festsetzung eines mindestens 50% Anteils von wassergebundenen Befestigungen für offene Stellplätze, sonstige Flächen und Plätze auf das notwendige Maß begrenzt. In den rückwärtigen Bereichen werden durch 25 m breite Grünstreifen festgesetzt. Die begrünten Flächen sowie die Dachbegrünungen erhalten die natürlichen Bodenfunktionen und reduzieren ebenfalls die Aufheizung im Plangebiet, d. h. es wird eine bessere Verdunstung erzielt, sodass eine schnellere Abkühlung der Luft erfolgt. Grünflächen reduzieren den direktabfließenden Niederschlag und dienen bei Starkregen somit als „Schwamm“ zur Aufnahme des Wassers. Zusätzlich tragen die Dachbegrünungen auf den Flachdächern im Plangebiet zu einer verbesserten Gestaltung bei.

18 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES UND DER HOCHWASSER-VORSORGE, INSBESONDERE VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG VON HOCHWASSERSCHÄDEN

Oberflächengewässer bestehen innerhalb des Plangebiets und im direkten Umfeld nicht. Das Plangebiet befindet sich daher nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen. Die nächsten Fließgewässer – das Hoengener sowie das Schaufenberger Fließ (Bettendorfer Hauptfließ) – befindet sich in etwa 1000 m Entfernung südlich bzw. 250 m westlich des Änderungsbereichs. Im Osten des Änderungsbereich befindet sich eine topographische Neigung von etwa einem Meter unter normaler Geländehöhe. Bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) ist zu erwarten, dass dieser Bereich großflächig bis max. zu 1,0 m überflutet werden könnte.

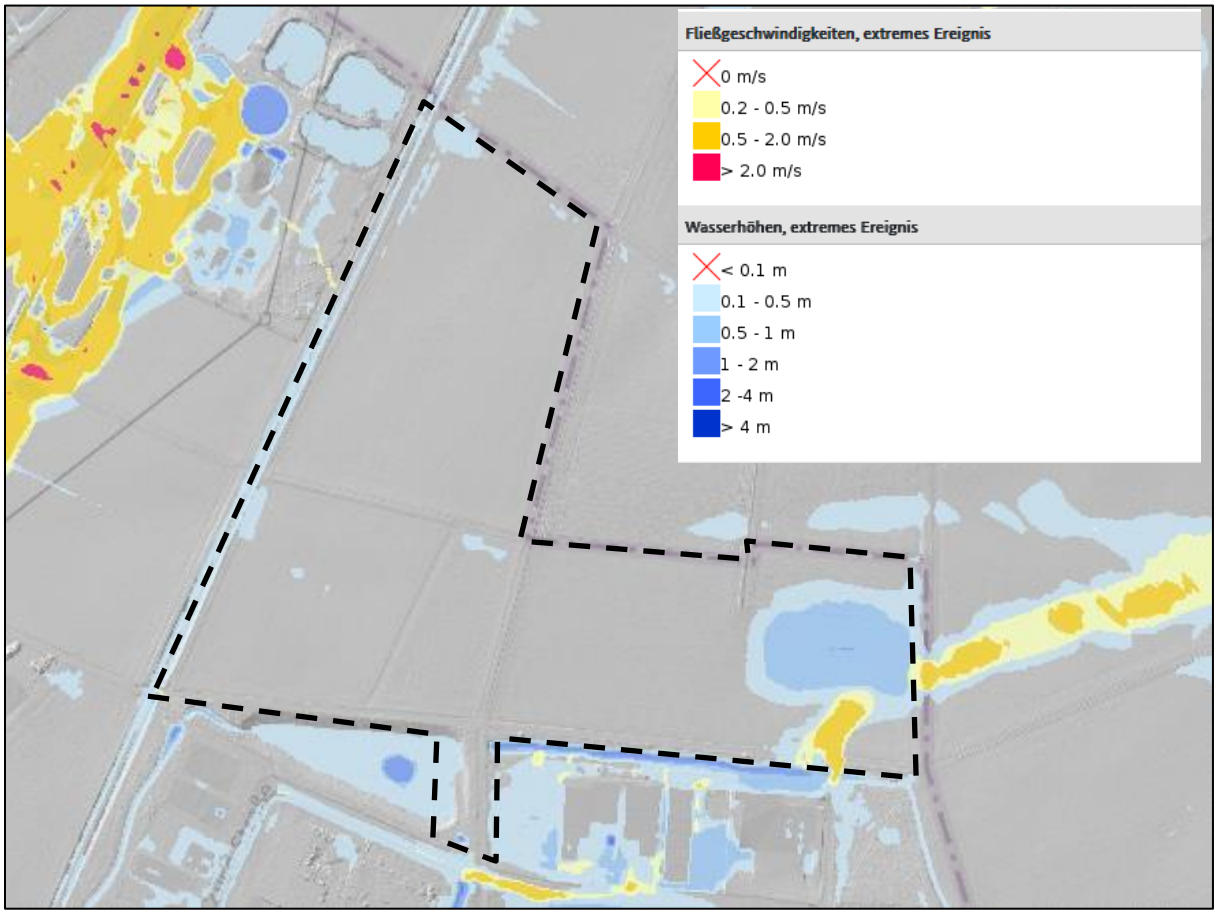


Abbildung 9: Starkregengefahrenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h)
Quelle geoportal nrw (www.govdata.de/dl-de/by-2)

Daher sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlage / Zufahrten zum Grundstück und Zugänge zum Gebäude und der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb

der Kellerräume anzuordnen etc.. Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

19 STÖRFALLBETRIEBE / ZULASSUNG VON BETRIEBSBEREICHEN NACH § 3 ABS. 5A BIMSCHG

Im vorliegenden Bebauungsplangebiet wird aufgrund der Nachfrage in der Region angebotsorientiert ein Industriegebiet geplant. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten wegen ihres Immissionsverhaltens unzulässig sind. Hierzu gehören auch Betriebe oder Betriebsbereiche i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG (sog. Störfallbetriebe). In der "KAS-18" wurden Festsetzungsmöglichkeiten von Abständen zwischen solchen Betriebsbereichen gemäß Störfall VO und schutzwürdigen Gebieten empfohlen. Schützenswerte Nutzungen nach "KAS-18" sind u. a. ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, bedeutende Infrastrukturanlagen (Bundesstraße, Bundesautobahn), Orte mit hohem Besucher- oder Nutzeraufkommen (wie z. B. Einzelhandel). Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbauflächen (Bettendorf ca. 400 m, Siersdorf ca. 500 m und Schleiden ca. 1.200 m). Weitergehend ist die Reaktivierung der bestehenden und gewidmeten Bahntrasse westlich des Plangebietes vorgesehen. Da diese Nutzungen vorhanden sind bzw. geplant, sind diese bei möglichen erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen (Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz, verkürzt BImSch-Verfahren) zu berücksichtigen, was zur Folge hat, dass für den jeweiligen Betrieb bzw. Betriebsbereich konkrete Abstände entsprechend der eingesetzten Stoffe eingehalten werden müssen. Mit den dargestellten Restriktionen ergibt sich schon aus der Örtlichkeit eine starke Beschränkung für die Ansiedlungen möglichen Störfallbetriebe. Eine konkrete Ansiedlung eines Störfallbetriebes ist nicht bekannt. Insofern erfolgt, nach Auffassung der Plangeber, dem Schutzbedürfnis der jeweils bestehenden Anlagen und Nutzungen, auch in der Vorsorge auf Basis der bestehenden Gesetzesvorgaben umfangreich Berücksichtigung. Daher werden im Sinne der planerischen Zurückhaltung im vorliegenden Angebotsbebauungsplan keine Festsetzungen zu möglichen Störfallbetriebe getroffen, da eine entsprechende Festsetzung keinen stärkeren Schutz bieten kann. Somit ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens beziehungsweise des BImSch-Verfahrens (wenn notwendig) vom jeweiligen Vorhabenträger auf Basis der aktuellen Gesetzesvorgaben die Umweltverträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen.

20 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

21 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Das Plangebiet steht im Eigentum der Business Park Alsdorf GmbH, einer 100 %igen Tochter der Stadt Alsdorf.

Gemäß einer Verwaltungsvereinbarung teilen sich die Stadt Alsdorf und die Gemeinde Aldenhoven flächenanteilig die Planungskosten.

22 FLÄCHENBILANZ

Fläche Geltungsbereich gesamt	**133.079 qm**	**13,3 ha**
Industriegebiet	101.916 qm	10,2 ha
öffentliche Grünflächen	18.494 qm	1,8 ha
öffentliche Verkehrsflächen	8.114 qm	0,8 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Fuß- Radweg)	999 qm	0,1 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	3.557 qm	0,4 ha

23 GUTACHTEN

Folgende Fachgutachten sind im Rahmen des Planverfahrens erforderlich und wurden erarbeitet:

- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zur Planung des Interkommunalen Gewerbegebietes Alsdorf / Aldenhoven, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, 24.11.2020
- Interkommunalen Gewerbegebietes Alsdorf / Aldenhoven, Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe II, , Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, 18. Februar 2022
- Interkommunales Gewerbegebiet Alsdorf / Aldenhoven, Ergebnisbericht Haselmauskartierung, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, 19. Oktober 2022
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, *wird zur Entwurfsfassung vorgelegt,*
- Überschlägige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (vgl. Kap. 15.2)
- Versickerungstechnische Untersuchungen – B-Plan Erweiterung Business Park Alsdorf Aldenhoven, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, März 2021
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Bauleitplanung Business Park Alsdorf-Aldenhoven, Ingenieurgruppe IVV, Aachen, Stand: Januar 2022
- Weiterentwicklung des Entwässerungskonzept für den Business Park Alsdorf-Aldenhoven, Dr. Pecher AG, Erkrath, *wird zur Entwurfsfassung vorgelegt*

Alsdorf und Aachen, im September 2023