



**Der Bürgermeister**

**Begründung Teil A  
zum Bebauungsplan Nr. 366  
- Businesspark Alsdorf Aldenhoven-  
- nördliche Erweiterung -**

**Stand 29.08.2025 (Entwurf)**

**Stadt Alsdorf  
A 61 Amt für Planung & Umwelt**

## Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
2	Rechtsgrundlagen.....	5
3	Verfahrensverlauf.....	5
4	Abgrenzung der Plangebietes .....	6
5	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....	7
5.1	Regionalplan .....	7
5.2	Landschaftsplan .....	8
5.3	Flächennutzungsplan .....	9
5.4	Bebauungsplan .....	10
6	Städtebauliche Rahmenbedingungen .....	11
6.1	Verkehrliche Erschließung.....	11
6.2	Bestandssituation .....	12
6.3	Umgebung.....	13
7	Städtebauliche Konzeption / Entwicklung.....	13
7.1	Erschließungs-, Nutzungs- und Grünstruktur.....	13
8	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
8.1	Klimaschutzkonzept und Klimaanpassungsstrategie .....	17
8.2	Mindestanforderung.....	17
8.3	Standortwahl der Bebauung .....	18
8.4	Regenerative Wärme- und Energiegewinnung .....	19
8.5	Umgang mit Freiflächen .....	19
9	Begründung der Festsetzungen .....	19
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	20
9.2	Maß der baulichen Nutzung.....	24
9.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen.....	25
9.4	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen .....	25
9.5	Verkehrsflächen .....	26
9.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung .....	26
9.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	26
9.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes.....	26
9.9	Externe Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen / Zuordnungsfestsetzung.....	28
9.10	Festsetzung mit bedingender Wirkung.....	29
9.11	Gestalterische Festsetzungen .....	29
9.12	Kennzeichnungen.....	30
9.13	Nachrichtliche Übernahmen .....	30
9.14	Hinweise.....	30
10	Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen der Planung .....	30
10.1	Verkehr / Mobilität .....	30
10.2	Entwässerung.....	32
10.3	Versorgung.....	33

10.4	Lärmschutz / Immissionssituation .....	33
10.5	Störfallbetriebe / Zulassung von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG .....	34
10.6	Belange der Wirtschaft .....	35
10.7	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen..	35
10.8	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden .....	36
10.9	Boden, Baugrund, Bergbau .....	37
10.10	Natur und Landschaft .....	38
10.11	Baukultur / Bau- und Bodendenkmalpflege.....	40
10.12	Richtfunkstrecken.....	40
11	Städtebauliche Werte.....	42
12	Bodenordnende Maßnahmen.....	42
13	Finanzelle Auswirkungen .....	42
14	Verwendete Gutachten / Anlagen.....	42

## **Umweltbericht**

## **Teil B**

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Die Planung des Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung ist eine interkommunale Planung der Stadt Alsdorf und der nördlich gelegenen Nachbarkommune Aldenhoven. In der Gemeinde Aldenhoven wird derzeit das Verfahren zum Bebauungsplan 85 S A durchgeführt.

Vorausschauende und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik stellt das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar, erst recht in Zeiten zunehmender Flächenrestriktionen bzw. Flächenknappheit. Wesentliches Ziel des avisierten interkommunalen Gewerbegebietes – Nördliche Erweiterung Business Park Alsdorf Aldenhoven ist es, beiden Kommunen ausreichende Spielräume für ihre Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung zu bieten, das heißt für eine angemessene Ausstattung und Flexibilität zu sorgen und räumliche Nutzungskonflikte zu minimieren. Die interkommunale Bündelung von Kräften und Kompetenzen sowie die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit bei der Neuansiedlung von Unternehmen und die synergetische Stärkung der Schaffung von Arbeitsplätzen ist die städtebauliche und wirtschaftliche Absicht beider Kommunen.

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 städte-regionenweiten Gewerbeflächenkonzeptes durch die AGIT besteht hier die Chance ein attraktives und flexibles Gewerbegebiet und im Folgenden neue Arbeitsplätze zu schaffen.

In dem vorgenannten Bestandsgebiet des Business Parks 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.

Im Rahmen des stattfindenden Strukturwandels ist die Entwicklung dieses Bebauungsplanes und die Entwicklung weiterer Gewerbe- und Industriegebiete im Rheinischen Revier dringend notwendig.

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.

## **2 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. Die sonstigen verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

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).

## **3 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, wurde ein für beide Kommunen gemeinsames Planwerk erarbeitet und lediglich im Planlayout für die zuständigen Kommunen unterschiedlich aufbereitet. 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. Veranlasst durch die damalige Entwicklung der Corona-Pandemie zog der Rat der Stadt Alsdorf somit die Entscheidungen des Ausschusses für Stadtentwicklung an sich. Mit Stellungnahme vom 17.03.2020 (Az.: 32.62.6-1.11.01\_2020\_01) stimmt die Bezirksregierung Köln nach landesplanerischer Anfrage der Stadt Alsdorf vom 14.01.2020 gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) der Planung zu. Die FNP-Änderung entspricht den Zielen der Raumordnung. In jeweils gleichen Sitzungen wurde auch der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand statt in Form einer Bürgerversammlung am 08.11.2023, im Anschluss fand die Auslegung des Vorentwurfes bis zum 23.11.2023 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand statt vom 18.10.2023 bis 23.11.2023.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung weiter konkretisiert, Fachplanungen und Fachgutachten erstellt. Insbesondere sind folgende wesentliche Änderungen in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen:

- Aktualisierung Entwässerungskonzept und Berücksichtigung der erforderlichen Flächen für die Regenrückhaltung innerhalb der festgesetzten Grünflächen sowie als Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Änderungen im Bereich der Erschließung - festgesetzte Verkehrsflächen
- Reduzierung der Gliederung des Industriegebietes auf zwei Gebiete
- Berücksichtigung von CEF-Maßnahme und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz und Ausgleichsbedarf nach BauGB

Als nächster Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB und parallele Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgesehen.

#### 4 Abgrenzung der Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 366 der Stadt Alsdorf 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 Gewerbeplans dar. Er setzt gemeinsam mit dem Bebauungsplan 85 S der Gemeinde Aldenhoven 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.

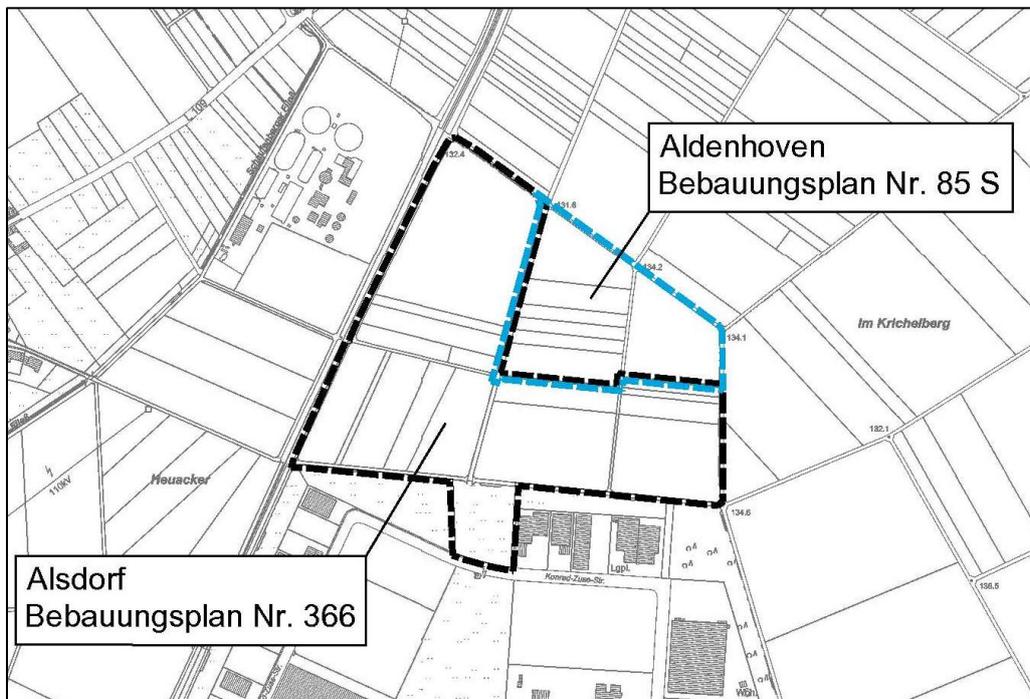


Abbildung 1: Lage des Plangebietes Bebauungspläne Alsdorf Nr. 366 und Aldenhoven 85 S sowie Umgebung, Eigene Darstellung auf Kartengrundlage: © Geobasisdaten NRW

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 den parallel der Bahntrasse (künftige Weiterführung der EUREGIO-Bahn) verlaufenden Wirtschaftsweg. Westlich der Bahntrasse besteht die Kläranlage Alsdorf-Bettendorf des Wasserverbandes Eifel-Rur.

Der Bebauungsplan Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – liegt auf dem 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. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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 ca. 13,65 ha.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes Nr.366 / Nr. 85 S – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – beträgt ca. 18,08 ha.

## **5 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **5.1 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 (Gemeindegebiet Aldenhoven, Bereich des Bebauungsplanes Nr. 85 S) ist als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) ohne besondere Schutzfunktionen dargestellt. 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.

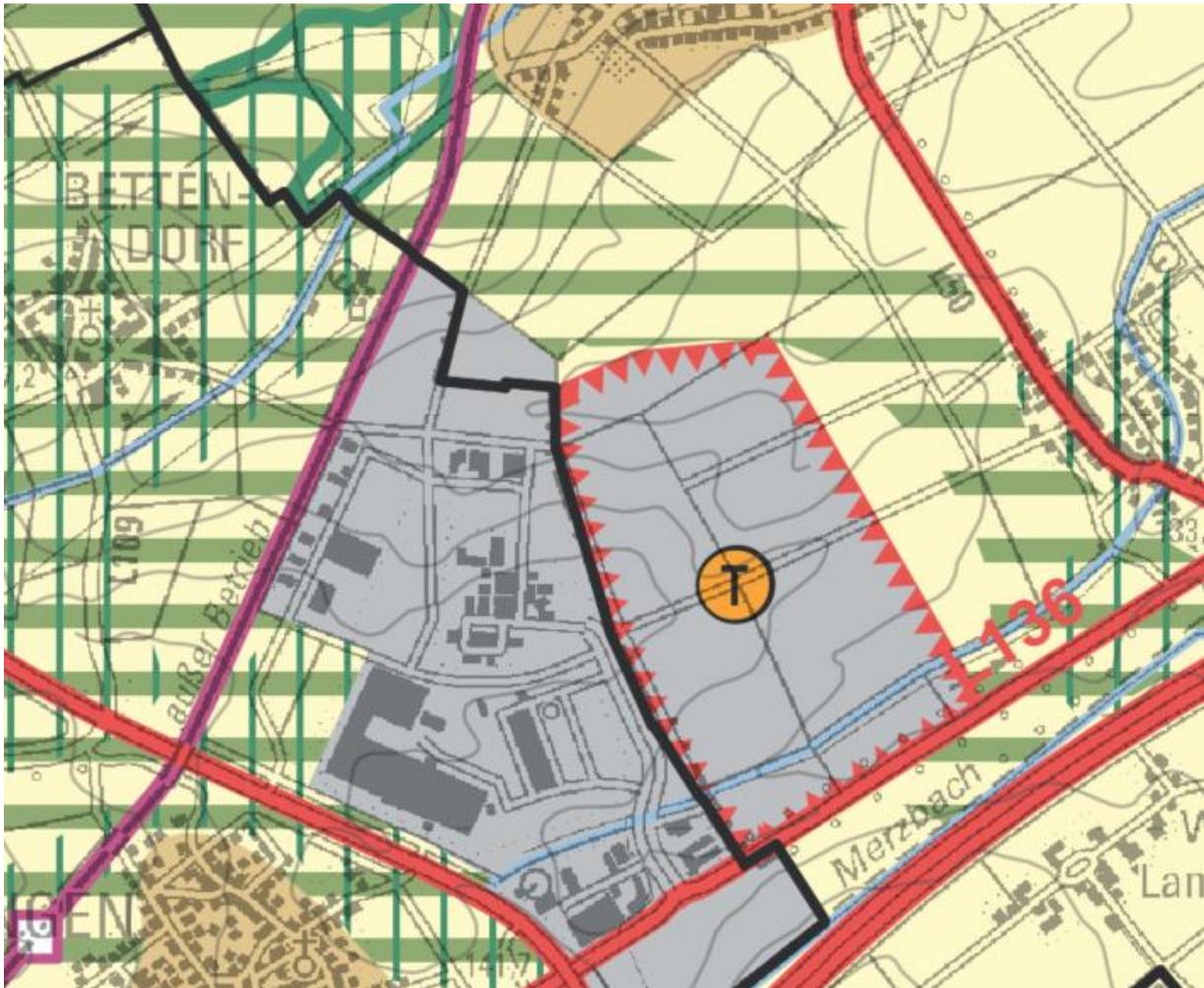


Abbildung 2: Regionalplan-Entwurf, 2. Planentwurf 2024; Quelle Bezirksregierung Köln

Im 2. Regionalplan-Entwurf Oktober 2024 für die Neuaufstellung des Regionalplans Köln ist das gesamte Plangebiet als GIB dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes auf Alsdorfer Stadtgebiet ist somit sowohl aus den Darstellungen des gültigen Regionalplan als auch – insofern der in Aufstellung befindliche Regionalplan in der beschriebenen Darstellungsart in Kraft tritt – aus den Darstellungen des künftigen Regionalplans entwickelt.

## 5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der Städteregion Aachen überwiegend im ungeschützten Außenbereich und ist somit von den Festsetzungen des Landschaftsplanes überwiegend ausgenommen. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs verläuft von Nordost nach Südwest der Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-68 Bahnlinie Mariadorf-Hoengen-Siersdorf. Ziel ist hier die Erhaltung des Bahndammes mit Gehölzen, Hecken, Altgehölzen, Ruderalfluren als Lebensraum für Insekten, Vögel und Schmetterlinge sowie auf die Erhaltung von wichtigen Vernetzungselementen im lokalen Biotopverbund. Dieser Schutzzweck entfällt jedoch, da die gewidmete Bahnfläche im Juli 2026 wieder in Betrieb genommen wird.

Der südlich Teil des Geltungsbereiches reicht in den geschützten Landschaftsbestandteil 2.4-125 Grünzug im Industriepark Alsdorf. Ziele sind hier die Erhaltung des Grünzuges und Elemente des lokalen Biotopverbundes. Die Inanspruchnahme des Geschützten Landschaftsbestandteiles wird in die Abwägung eingestellt (siehe insbesondere Kap. 10.10.3).

### 5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2004 (Stand 22.03.2023) stellt für den südlichen Planbereich bereits „gewerbliche Bauflächen“ dar sowie „naturnahe Grünflächen“. Die Darstellung von „naturnahen Grünflächen“ soll in „gewerbliche Bauflächen - Industriegebiet“ auch im nördlichen Planbereich geändert werden, so dass der Bebauungsplan Nr. 366 - Business Park Alsdorf Aldenhoven - nördliche Erweiterung - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Durch eine ca. 25,0 m breite Siedlungseingrünung sowohl im Änderungsbereich der Stadt Alsdorf als auch im Änderungsbereich der Gemeinde Aldenhoven werden auch weiterhin naturnahe Grünflächen gesichert.

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.

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.

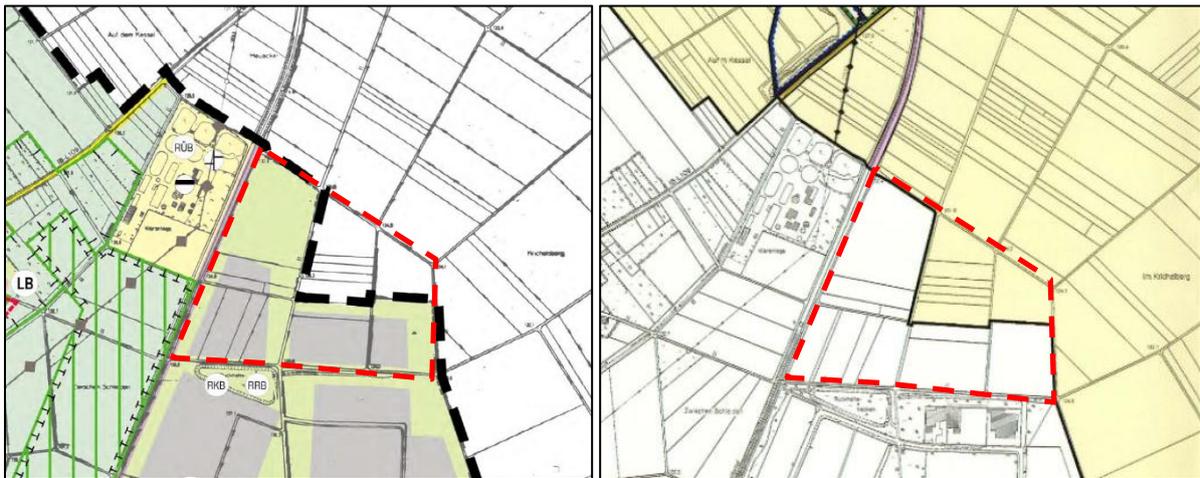


Abbildung 3: gültige Flächennutzungspläne der Stadt Alsdorf (links) und der Gemeinde Aldenhoven (rechts) mit Abgrenzungen des Änderungsbereiches auf Ebene Flächennutzungsplanung  
Quelle: Stadt Alsdorf/ Gemeinde Aldenhoven

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Landesplanungsbehörde bereits positiv beschieden.<sup>1</sup> Das Plangebiet ist im Bereich der Stadt Alsdorf schon im Regionalplan als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dargestellt (vgl. Kap. 5.1) 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.

<sup>1</sup> Alsdorf: Anfrage gem. § 34 LPlG 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 LPlG NRW vom 23.12.2019, Antwortschreiben Bezirksregierung Köln vom 17.03.2020, Az.: 32/62.6.- 1.12.01

## **5.4 Bauungsplan**

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

### **Bauungsplan Nr. 166 und 1. Änderung**

Der 1997 rechtskräftig gewordene Bauungsplan „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 Bauungsplanes Nr. 366 wird der bestehende Wirtschaftsweg im Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 166, Flurstück 223, als Fuß- und Radweg gesichert, um den Beschäftigten im Plangebiet eine fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Bahnhalt punktes Business-Park der Euregiobahnstrecke Alsdorf – Siersdorf<sup>2</sup> zu ermöglichen. Auch im Bereich der Gebietszufahrt im Süden des Geltungsbereiches des Bauungsplanes Nr. 366 werden durch die aktuelle Planung Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 166 überplant (städtischen Grünfläche mit Baumpflanzungen und Regenrückhaltebecken). In diesen Bereichen treten mit der Rechtskraft des Bauungsplanes Nr. 366 im Überdeckungsbereich die Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 166 zurück.

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

### **Bauungsplan Nr. 160**

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

### **Bauungsplan Nr. 161**

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

### **Bauungsplan Nr. 196**

Der ebenfalls im Jahr 1997 rechtskräftig gewordene Bauungsplan Nr. 196 „Industriepark Süd“ liegt im Süden des Plangebiets zwischen L240 und L136 (Jülicher Straße). Darin sind

---

<sup>2</sup> Die Plangenehmigung zum Haltepunkt wurde gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) mit dem Ordnungsmerkmal 25.7.3.2-7/22 vom 28.09.2023 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

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 auf Aldenhovener Gemeindegebiet über dem Gebiet von Siersdorf und Schleiden.

## **6 Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **6.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Planareals erfolgt über die Konrad-Zuse-Straße, über die in südlicher Richtung die L 136 zu erreichen ist, die über die L 240 den Anschluss zur A 44 ermöglicht (Entfernung ca. 3 km) und die Anbindung nach Aldenhoven und Alsdorf – Hoengen schafft. Über die L 240 ist das Gewerbeareal auch mit den Alsdorfer Siedlungsbereichen verbunden. Über die Autobahnen A 44 und A4 sind die Ziele Lüttich (B), Düsseldorf, Köln, Aachen und Maastricht (NL) erreichbar. Der Verkehrslandeplatz Merzbrück liegt ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt, die Flughäfen Düsseldorf, Köln-Bonn und Maastricht sind innerhalb von 46 – 70 km erreichbar<sup>3</sup>.

Der heutige Business Park wird vom Kreisverkehr (KVP) an der L 136 im Süden über die Konrad-Zuse-Straße erschlossen, die als einzige öffentliche Straße die Gewerbebetriebe erschließt. In etwa in der Mitte der nördlichen Spange dieser Erschließungsstraße ist nach städtebaulichem Konzept die Anbindung des Plangebietes vorgesehen.

#### **6.1.1 Anbindung Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) / Schienenpersonennahverkehr (SPNV)**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Haltestellen der Linien AVV 11 und 220, die sowohl Alsdorf-Stadtmitte als auch Aldenhoven anbinden: 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<sup>4</sup>.

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<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> [www.businesspark-alsdorf.de/standorte/standort-hoengen/](http://www.businesspark-alsdorf.de/standorte/standort-hoengen/)

<sup>4</sup> [www.avv.de](http://www.avv.de)

<sup>5</sup> [avv.de/files/avv/files/fahrplaene/linienfahrplaene/db/mini\\_euregiobahn.pdf](http://avv.de/files/avv/files/fahrplaene/linienfahrplaene/db/mini_euregiobahn.pdf)

Die Grubenbahntrasse der ehemaligen Zeche „Emil-Mayrisch“ soll kurz- bis mittelfristig ab Bahnhof Alsdorf Mariagrube Richtung Norden entlang des Business Parks mit langfristigem Endziel Baesweiler reaktiviert werden. Die Plangenehmigung gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für zum Haltepunkt Business Park wurde bereits mit dem Ordnungsmerkmal 25.7.3.2-7/22 vom 28.09.2023 von der Bezirksregierung Köln erteilt. Der Haltepunkt wird im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 166 „Industriepark Nord“ und somit östlich der Bahntrasse angelegt werden. Ab hier soll über den Duckweiler Weg auch der Ortsteil Bettendorf angebunden werden. Die Elektrifizierung der Eisenbahnstrecke ist in Vorbereitung.

## **6.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird heute, wie die umgebenden Flächen auch, mit Ausnahme der Wegeflächen und des Grünbereiches im Süden (siehe nachfolgender Absatz) durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Sowohl innerhalb des Gebietes als auch außerhalb des Plangebietes auf Aldenhovener Gemeindegebiet verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg von Nord nach Süd, der die jeweiligen Ackerflächen im Westen und Osten erschließt. An den westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen verlaufen unbefestigte Wirtschaftswege (jeweils außerhalb des Plangebietes). Der westliche Weg ist gleichzeitig die Grenze zur Grubenbahntrasse der ehemaligen Zeche „Emil-Mayrisch“ in Siersdorf, auf der die künftige Weiterführung der Euregiobahn der EVS (Euregio Verkehrsschiennetz GmbH) eingleisig von Alsdorf-Mariagrube über Siersdorf bis nach Baesweiler geplant ist (siehe auch voriges Kapitel). 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 mit Bereichen für die Regenrückhaltung 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 Plangebietes gelegene Regenrückhaltebeckens führt. Zwischen dem Bestandsgebäude Konrad-Zuse-Straße 8 (Flurstück 193) und Regenrückhaltebecken wird die Verbindung zwischen Parkanlage des Business Park und den nördlichen Flächen durch eine vorhandene Wegeverbindung 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.

### **6.3 Umgebung**

Auch die Umgebung des Planbereichs ist jenseits der Bahntrasse, im Norden und im Osten geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung.

Im südlich befindlichen Business Park (Bebauungspläne Industriepark Nord (Nr. 166), West (Nr. 160), Ost (Nr. 161) und Süd (Nr. 196)) sind Unternehmen u. a. aus Forschung, Logistik und Produktion, Verarbeitung, Metallbau ansässig.

Westlich angrenzend verläuft die Grubenbahntrasse der ehemaligen Zeche „Emil-Mayrisch“ in Siersdorf, wie im Kapitel 6.1 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.

## **7 Städtebauliche Konzeption / Entwicklung**

### **7.1 Erschließungs-, Nutzungs- und Grünstruktur**

In Verbindung mit den Bedarfsmeldungen der Wirtschaftsförderung / BPA Alsdorf wurden im Vorfeld vom A61 Amt für Planung und Umwelt der Stadt Alsdorf in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven Varianten zur Erschließung erarbeitet und diskutiert. Zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele ist folgende Konzeption Grundlage der aktuellen Planung:

Wesentliches Element ist die Weiterführung der Grünstrukturen in Anlehnung an den „Parkcharakter“ des Business Park und die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbeparkes mit ansprechender Architektur und Gestaltungselementen. Die Anbindung an das Erschließungssystem erfolgt in etwa in der Mitte der nördlichen Spange der Konrad-Zuse-Straße. Die Gewerbegrundstücke werden über eine zentrale Achse erschlossen, die in Anlehnung an die bestehenden Straßen des Businessparks mit straßenbegleitenden Grünstreifen zu beiden Seiten der Fahrbahn geplant ist. Von dieser auf Alsdorfer Gebiet nach Norden führenden Hupterschließung wird nach geplantem, aktualisiertem Konzept lediglich auf Aldenhovener Gemeindegebiet eine Stichstraße nach Osten geführt (vgl. Abb. 4, hier noch mit zwei Stichstraßen). Damals ging man noch davon aus, dass das Niederschlagswasser in einem östlich gelegenen Regenrückhaltebecken zurückgehalten werden kann.

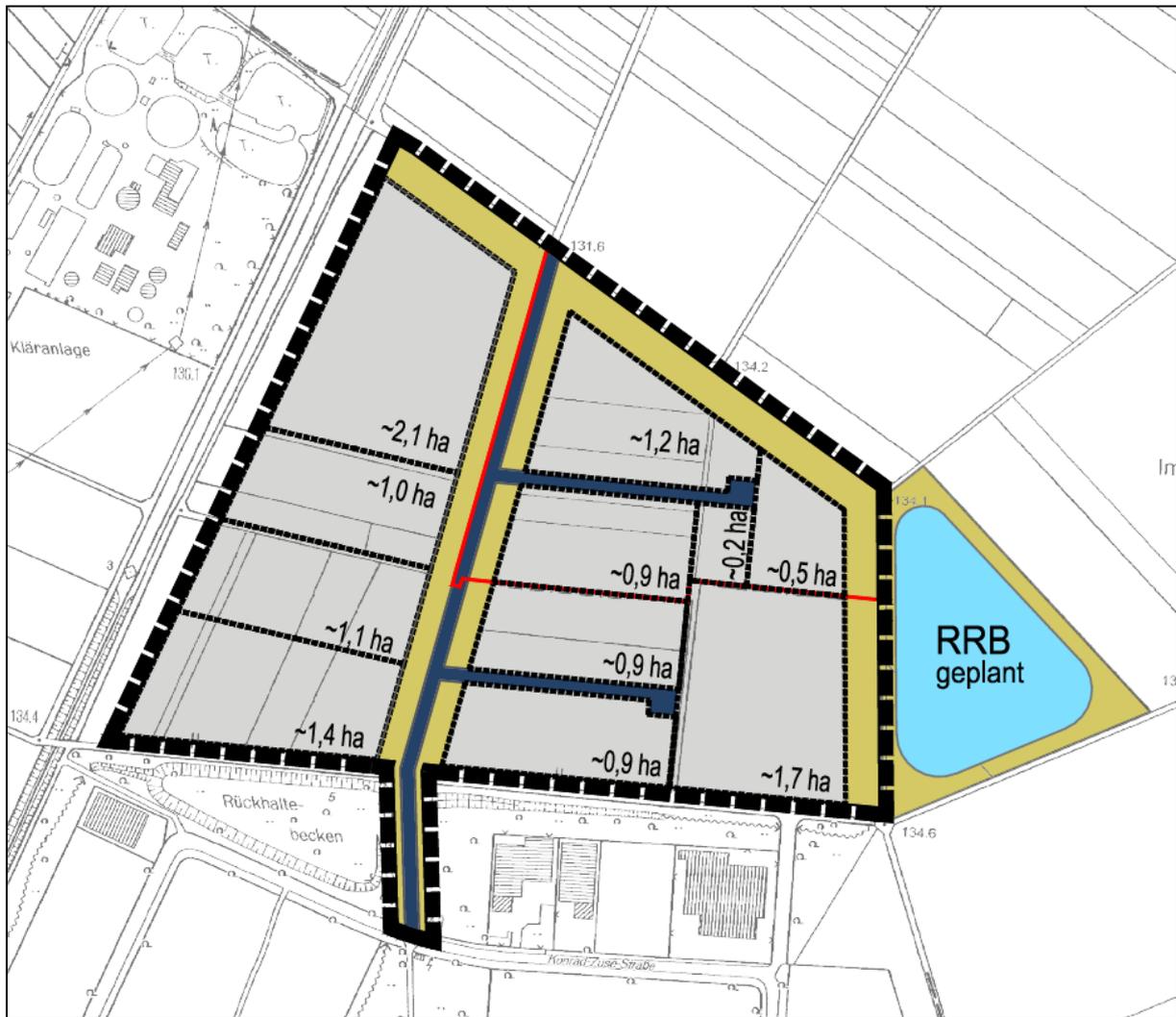


Abbildung 4: Ursprüngliche städtebauliche Konzeption, Stand: 25.11.2020  
Quelle: Stadt Alsdorf, A 61 Planung und Umwelt

Im Laufe der Erarbeitung und mit Blick auf die bestehenden Nachfragen nach größeren Gewerbegrundstücken einerseits sowie ein möglichst sparsames Erschließungssystem andererseits 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<sup>6</sup> wird eine 7,00 m breite Fahrbahn errichtet. Zur Weiterführung des Leitgedankens „Arbeiten im Grünen“ und zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets wird auf beiden Seiten der Fahrbahn unmittelbar ein mit Bäumen

<sup>6</sup> 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



Die Fahrbahn für den Stich auf Aldenhovener Gemeindegebiet ist mit 6,50 m ausreichend für den Begegnungsverkehr Lkw / Lkw gemäß RAS06. Auf einer Seite ist ein Längsparkstreifen auf 2,00 m Breite für Pkw vorgesehen, auf der anderen Seite ein 3,50 m breiter Geh- und Radweg angelegt. Der Radweg wird im Zweirichtungsverkehr geführt (vgl. Abb. 7).

Zur Erreichbarkeit des geplanten Bahnhalt punktes 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 aufgrund ihrer erheblichen Emissionen 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 wurde nachfragebedingt als wesentliches Ziel und Erfordernis der Planung besonders produzierendes Gewerbe zur künftigen Ansiedlung festgelegt. Hierfür sollen im interkommunalen Gewerbegebiet Industriegebiete parallel in den Bebauungsplänen beider Kommunen festgesetzt und entsprechende städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsvorstellungen realisiert werden.

Ausgeschlossen werden daher u. a. aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens Speditionsbetriebe und Logistikbetriebe (vgl. auch Kap. 9.1.1) sowie Einzelhandelsnutzungen auch zum Schutz der Versorgungsstrukturen durch zentrale Versorgungsbereiche. Annexhandel kann zugelassen werden. Auch das in Industriegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnen (für Betriebsinhaber / Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal etc.) wird ausgeschlossen, da hierdurch in der Praxis oftmals Konflikte zwischen schutzbedürftigen Nutzung und Industrienutzung entstehen.

### **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, Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser) insbesondere dazu beiträgt, dass ein städtebauliches, hochwertiges Gewerbegebiet entsteht. Darüber hinaus ist in der straßenbegleitenden Grünachse eine Alleenpflanzung vorgesehen, die den vorhandenen landesgeschützten Alleecharakter des Business Park Alsdorf weiterführt. Als Eingrünung des Areals im Übergang zur freien Landschaft wird zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes ebenfalls eine breite Grünfläche vorgesehen.

## **8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

### **8.1 Klimaschutzkonzept und Klimaanpassungsstrategie**

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<sub>2</sub> – Ausstoßes. Wichtige Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung sind dabei die Anpassung der Siedlungsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Verringerung des CO<sub>2</sub> – Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> 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.

### **8.2 Mindestanforderung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen. Diese werden hier und im Umweltbericht erläutert.

Im Rahmen der geplanten Festsetzungen (mögliche Höhenüberschreitung) soll zudem die Möglichkeit angeboten werden, die Dachflächen der Gebäude in Form von extensiven / intensiven Gründächern bzw. als Retentionsdächer herzustellen, da durch den Aufbau dieser Dacharten folgende positive Effekte entstehen:

- Der Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten wird entgegengewirkt.
- In der Heizperiode bilden diese Dacharten eine zusätzliche Isolationsschicht.
- Der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes wird verringert.
- Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.
- Die staubbindenden und kaltluftbildenden Eigenschaften dieser Dacharten haben positive Einflüsse auf das Mikroklima.
- Diese Dacharten bieten Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Siedlungsbereiche.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass durch den zusätzlichen Aufbau eines intensiven Gründaches die zuvor genannten positiven Effekte noch weiter verstärkt werden.

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

Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen durch ihre verpflichtenden Gehölzpflanzungen tragen dazu bei, dass klimaschädliches CO<sub>2</sub> gebunden wird und das Kleinklima verbessert wird. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig und werden somit zusätzlich zur CO<sub>2</sub> Einsparung beitragen. 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 25 m breite Grünstreifen festgesetzt, im Bereich der Erschließung ist eine Alleebepflanzung vorgesehen, die die bereits vorhandene und landesgeschützte Allee im bestehenden Business Park Alsdorf aufgreift und weiterführt. Die begrünten Flächen und Bäume 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. Bäume spenden Schatten. Grünflächen reduzieren den direkt abfließenden Niederschlag und dienen bei Starkregen somit als „Schwamm“ zur Aufnahme des Wassers. Auch die verpflichtende Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und Zwischenspeichern des Regenwassers bei.

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<sub>2</sub> Einsparung beitragen.

Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz sind das bestehende Rückhaltebecken und die offenen Ableitungsflächen für das Niederschlagswasser des Plangebietes.

### **8.3 Standortwahl der Bebauung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die bedarfsgerechte Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen (nördliche Erweiterung) in einer gewerblich-integrierten Lage im Bereich des bereits bestehenden Business Park Alsdorf. Künftig wird das Plangebiet und ebenfalls die südlich bestehenden Bereiche durch einen Bahnanschluss mit unmittelbarem Haltepunkt optimal an den SPNV angebunden sein. Auch die geplante Anbindung an das Radverkehrsnetz ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit des Standortes auch ohne Auto.

Die Standortwahl erfolgt entsprechend der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf, welches für das Plangebiet vorrangig die Ansiedlung von Produktionsbetrieben vorsieht. Durch die unmittelbare Lage der Plangebietsflächen an der L 136 / L 240 verfügt das Plangebiet über eine verkehrsgünstige Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Weitergehend wird über die L 240 der direkte Anschluss an die bestehenden und geplanten Forschungs-, Industrie- und Gewerbegebiete im Rheinischen Revier gewährleistet.

Durch die Verbindung zwischen den bestehenden und geplanten Gewerbegebieten können Synergieeffekte erzielt werden. Durch die Schaffung von „kurzen Anbindungen“ dieses Gewerbe- und Industriegebietes zu den bestehenden und weiteren geplanten Forschungs-, Industrie- und Gewerbegebieten sowie zu den Autobahnanschlüssen der BAB 4 und BAB 44 wird je nach Antriebsform der Energieverbrauch minimiert und die Schadstoffmehrbelastung auf ein Mindestmaß reduziert. Schutzbedürftige Nutzungen werden bei der vorgesehenen Erschließung des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes somit kaum belastet.

#### **8.4 Regenerative Wärme- und Energiegewinnung**

Die Gebäude werden gemäß der gültigen Verordnung bzw. Verordnungen der Energieeinsparungen errichtet. Welche primären und sekundären Formen der Energie- und Wärmege- winnung zum Einsatz kommen können, wird im Bebauungsplanverfahren daher nicht festge- setzt.

#### **8.5 Umgang mit Freiflächen**

Im gesamten Plangebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, somit müssen mindestens 20 % der Gewerbe- und Industriegebietsflächen als Vegetationsflächen mit direkter Verbindung zum Erdreich hergestellt werden. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch einen Vegetati- onsgürtel von allen Seiten eingfasst. Innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sollen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der unterirdischen Infrastruktur Ve- getationsflächen vorgesehen werden, um hierdurch eine zusätzliche Durchgrünung im öffent- lichen Raum zu erreichen. Mit dem zuvor genannten Vegetationsflächenkonzept soll eine ge- bietsnahe Klimaregulierung erzielt werden.

### **9 Begründung der Festsetzungen**

Das vorliegende städtebaulichen Gesamtkonzept, welches mit der Gemeinde Aldenhoven abgestimmt ist, sowie die allgemeinen Ziele der Stadt Alsdorf zur Nutzung und zur Gestaltung des Business Parks und der nördlichen Erweiterung (Fortführung Park- / Alleecharakter, Ar- beiten im Grünen) bilden die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Um die be- absichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Be- bauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs umzusetzen, wurden im Aufstel- lungsverfahren insbesondere im zeichnerischen Teil und im Teil A) der textlichen Festsetzun- gen bezüglich

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- des inneren Erschließungskonzeptes
- der überbaubaren Grundstücksflächen
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- die Realisierung der Allee und sonstiger Bepflanzungsmaßnahmen
- der Flächen für die Niederschlagswasserrückhaltung bzw. –behandlung
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Dachform

Festsetzungen getroffen, um die Grundzüge der Planung zu sichern.

Des Weiteren wurden im Teil B) der textlichen Festsetzungen zur Feinsteuerung gestalteri- sche Festsetzungen aufgenommen sowie im Teil C) und D) der textlichen Festsetzungen

Hinweise für die Architekten, Bauherren und zukünftigen Eigentümer, die zwar anders als der zeichnerische Teil und die textlichen Teile A und B keinen festsetzenden Charakter besitzen, aber auf übergeordnete Gesetze, Verordnungen und Richtlinien hinweisen und somit zu beachten sind oder wichtige Informationen für die nachfolgenden Planungs- und Bauebenen liefern.

## 9.1 Art der baulichen Nutzung

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 1 und zeich. Festsetzung)

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).

### 9.1.1 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 Planungs- und Zielkonzept sowie der künftigen Nutzungsstruktur (vgl. Kap. 7.1) auf Gewerbebetriebe aller Art 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 Klimaschutzziele 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.

Zudem sind eigenständige Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen, es sei denn, diese befinden sich im direkten Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb auf Dächern oder Nebenanlagen. Auch hier ist die städtebauliche Begründung für diesen Ausschluss in der Sicherung ausreichender Fläche für die nachgefragten Gewerbe- und Industriebetriebe mit einer ausreichenden Anzahl an Arbeitsplätzen begründet. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien kann darüber hinaus auch an alternativen Standorten innerhalb des Stadtgebietes erfolgen, ohne dass umfangreiche Maßnahmen zur Erschließung oder zur Sicherstellung der Entwässerung notwendig werden. Ergänzend wird in die Ausschlussbegründung eingestellt, dass Windenergie seitens des Landesentwicklungsplanes (LEP) mittels ausgewiesener Windenergiegebiete gesteuert wird und PV Anlagen im Stadtgebiet Alsdorf gemäß Potenzialflächen der Potenzialstudie für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf dem Stadtgebiet Alsdorf, die vom Ausschuss für Stadtentwicklung in der Sitzung am 26.09.2024 beschlossen wurde (VL 2024/0285/A61).

Selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze ohne Produktionszusammenhang sind nicht zulässig aufgrund ihrer Verkehrserzeugung (siehe auch unten), darüber hinaus sind Lagerplätze aus folgenden Gründen unzulässig:

- störende Wirkung auf die Umgebung,

- negative Beeinträchtigung des Umgebungsbildes,
- gewöhnlich hohe und somit gebietsunverträgliche Flächenversiegelung.

Weitergehend sind in diesem Bebauungsplan grünordnerische und gestalterische 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, hierzu zählen insbesondere Schrottlagerplätze, selbstständige Schrotthandelsbetriebe usw.

Verteil- und Vertriebszentren als eine spezielle Form von Gewerbebetrieben aller Art werden aufgrund ihres regelmäßig erheblichen Verkehrsaufkommens im Geltungsbereich ausgeschlossen. Ebenso sind sie nicht konform zum Ziel- und Planungskonzept. Typische Speditionsbetriebe sind als Fracht- und Fuhrunternehmen dadurch gekennzeichnet, dass sie die Warenversendung und den Warenumsatz für Dritte organisieren. Das Emissionsverhalten einer typischen Spedition ist durch die Kernelemente geräuschintensiver Ladevorgänge sowie die häufige An- und Abfahrt von Lkw geprägt. Aus den oben genannten Gründen (Verkehrsintensität, Sicherung der Fläche für Betriebe der Produktion) sind auch diese daher ausgeschlossen.

Logistikbetriebe sind in der Planungstheorie und im Baurecht nicht definiert. Als Logistikbetriebe werden in der Wirtschaftswirklichkeit im Allgemeinen gewerbliche Unternehmen bezeichnet, die hauptsächlich logistische, aber auch fertigungsnahe Dienstleistungen für Dritte anbieten und erbringen. Es sind Unternehmen, die logistische Dienstleistungen für die verladende Wirtschaft erbringen. Das Leistungs- und Lösungsangebot geht dabei über das traditionelle Speditionsgewerbe hinaus, so werden beispielsweise kundenbezogene Lagerung, Kommissionierung, Zusammenbau von Komponenten bis hin zur Rechnungsstellung im Logistikbetrieb angeboten. Sie sind aber im Schwerpunkt Dienstleistungsunternehmen, die die Versendung von Waren an bestimmte Zielorte besorgen und sind daher durch o. g. Geräuschmissionen und erhebliches Verkehrsaufkommen geprägt. Daher sind Logistikbetriebe, die sich auf die traditionellen Aufgaben des Transportierens beziehen, also Logistikbetriebe als Speditionsbetriebe im Bebauungsplan nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten sind grundsätzlich nicht zulässig in Industriegebieten gem. § 9 BauNVO. Hingegen werden Bordelle, bordellartige Betriebe, Sex-Clubs, Massagesalons als sonstige Gewerbebetriebe betrachtet und wären daher im Industriegebiet allgemein zulässig. Sie werden im vorliegenden Plangebiet dennoch ausgeschlossen, um den Planungsziel eines qualitativ ansprechenden Industrieareals gerecht zu werden und die Flächen für die nachgefragte Industrie- und 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 Ortsmitte 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, ausgeschlossen. Die genannten Betriebe sind nur dann zulässig, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen (sog. Annexhandel).

Zur Sicherung des Ortsbildes sind zudem Fremdwerbeanlagen nicht zulässig.

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. Zudem werden die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber oder -personal ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zwischen sensibler Nutzung und den typischen Immissionen von Industrieanlagen dauerhaft zu vermeiden.

### **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, kurz Abstandserlass) festgesetzt und das Plangebiet entsprechend gegliedert.

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 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.

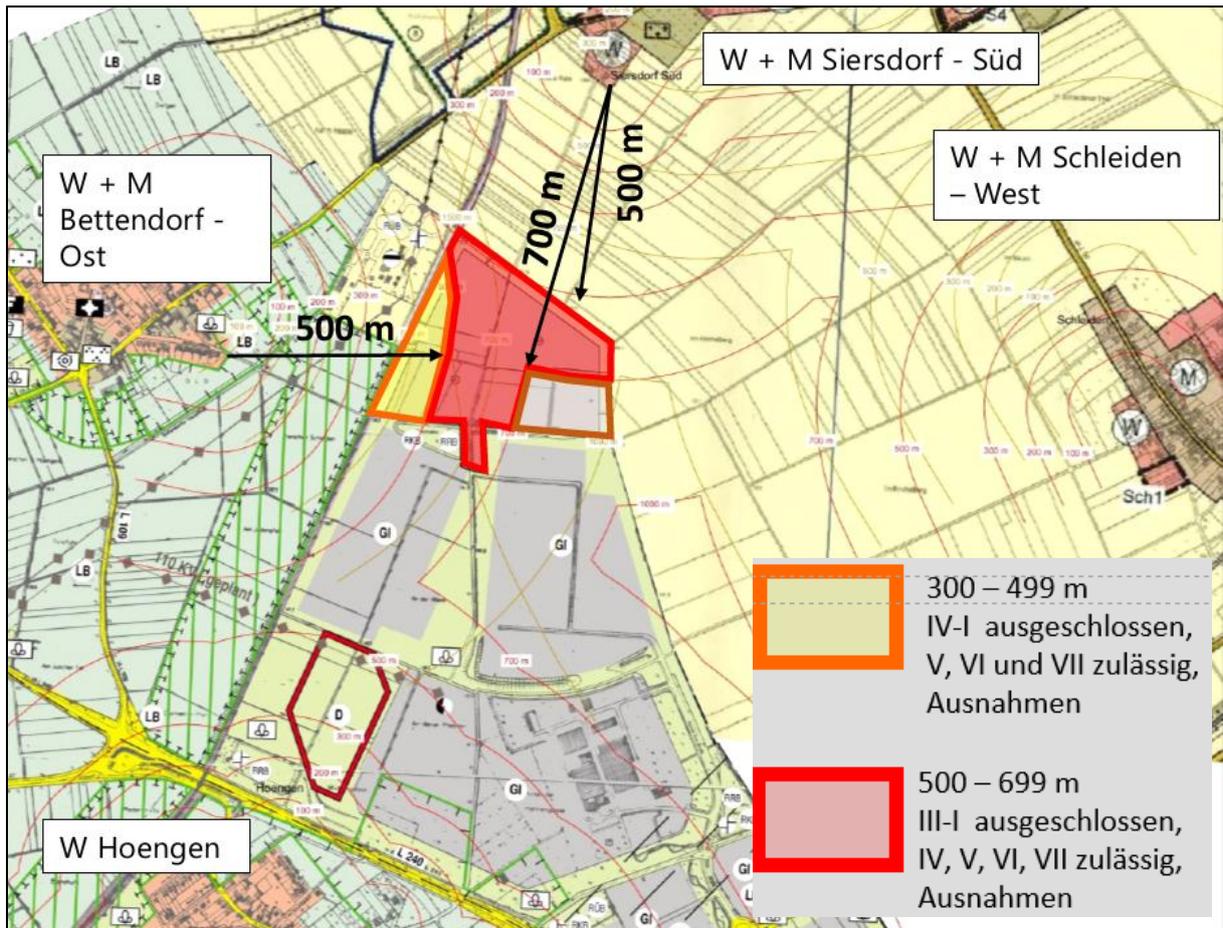


Abbildung 7: ausschlaggebende Abstände in Abhängigkeit der Gebietskategorie und Abstand zum Plangebiet; Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der FNP Alsdorf und Aldenhoven

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes zwischen dem Plangebiet und den mittelbar angrenzenden Wohn- und Mischbaubereichen außerhalb des Plangebietes wird eine Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass 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 des Abstandserlasses

**Zulässig** sind somit Betriebe der Abstandsklassen V, VI und VII mit einem Abstand < 500 m zur nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung (Wohn- / Mischbauflächen gem. Flächennutzungsplan).

GI 2: Abstandsklasse I-III der Abstandsliste des Abstandserlasses

**Zulässig** sind somit Betriebe der Abstandsklasse IV, V, VI und VII mit einem Abstand zwischen < 700 zur nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauung (Wohn- / Mischbauflächen gem. Flächennutzungsplan).

Anlagen- / Betriebsarten der nicht zulässigen 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. Mit dieser allgemeinen Auffassung des Abstandserlasses wird insbesondere den arbeitsrechtlichen und technischen Fortschritt der letzten Jahrzehnte Rechnung getragen.

Weitergehend wird durch die Anwendung des Abstandserlasses, im Sinne der planerischen Zurückhaltung, insbesondere auf die Anwendung von Immissionskontingenten verzichtet. Im Rahmen des Bauantragsverfahren kann somit auf die besonderen Schutzbedürfnisse der städtebaulichen Umgebung eingegangen werden, da übermäßige Restriktionen im Rahmen der Aufstellung diese Bebauungsplanes vermieden werden.

## **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 2 und zeich. Festsetzung)

### **9.2.1 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. Gemäß dem vorliegend Entwässerungskonzept darf diese Obergrenze nicht überschritten werden.

### **9.2.2 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) auf 154,00 m bis 156,00 m über Normal-Höhen-Null (ü NHN) per Planeinschrieb festgesetzt, so dass Gebäude von ca. 20 bis 25 m über Gelände möglich sind.

Diese Höhe ist bei den zulässigen Flachdächern durch die Attika des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des Staffelgeschosses / obersten Nicht-Vollgeschosses einzuhalten.

Diese Gebäudehöhen entsprechen den derzeitigen und künftigen Nutzeransprüchen im Plangebiet.

Um einzelne technische Einrichtungen, die den oberen Dachabschluss überragen müssen, zu ermöglichen, werden Ausnahmen in den textlichen Festsetzungen definiert. Zudem werden zur Förderung der Nutzung regenerativen Energie und der Dachbegrünung Ausnahmen gewährt. Die möglichen Überschreitungen sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

### 9.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

(Siehe zeich. Festsetzung)

#### 9.3.1 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. Im Bereich der HAUPTERSCHLIEßUNG wird anstelle des sonst geltenden 3,0 m-Abstands ein Abstand von 5,0 m zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche festgesetzt. Dies dient einerseits dazu, ausreichend Raum zwischen den geplanten Alleebäumen und den Gebäuden zu schaffen, und andererseits dazu, das offene, durchgrünte Erscheinungsbild der Allee zu bewahren, das aus städtebaulicher Sicht nicht durch eine zu enge Straßenraumfassung in seiner Wirkung beeinträchtigt werden soll.

#### 9.3.2 Hinweis zur Bauweise

Im Bebauungsplan wird, im Sinne der planerischen Zurückhaltung, 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<sup>7</sup>) in Frage kommen. Die Gebäude sind vielfach länger als 50 m, ein Grenzabstand ist dennoch meistens angebracht oder ergibt sich zwingend aus der Gebäude- und Grundstücksfunktion. Ausreichende Abstände werden auf Basis der Landesbauordnung 2018 Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vorgegeben.

### 9.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 3)

Aufgrund des grünen und nachhaltigen Leitgedankens bzw. dem Ziel der Entwicklung eines qualitativ ansprechenden Gebietes sind Garagen nur als Tiefgaragen in den überbaubaren Flächen zulässig. Daher sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig, dies gilt auch für hofartige Anordnungen. 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. 4.5). Der Anteil hat mindestens 50% zu betragen. Die Verpflichtung entfällt bei der Anlage von Solaranlagen. Zur Durchgrünung und zur Verbesserung einer Überhitzung wird außerdem festgesetzt, dass alle 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist (Textliche Festsetzung Nr. 6.3).

Nebenanlagen sind im gesamten Bebauungsplan entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 14 BauNVO zulässig.

---

<sup>7</sup> Baunutzungsverordnung, Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, Fickert / Fieseler, 13. Auflage, 2019: §22 Abs. 4, Rdnr. 10.1

## **9.5 Verkehrsflächen**

(Siehe zeich. Festsetzung)

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

## **9.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

(Siehe zeich. Festsetzung)

Die für die Entwässerung erforderlichen Flächen der Regenrückhaltung werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB entsprechend festgesetzt (vgl. auch Kap. 10.1.1).

## **9.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 5 und zeich. Festsetzung)

Zur Sicherung der erforderlichen Wartung des geplanten Entwässerungskanals sowie für evtl. weitere Versorgungsleitungen wird in etwa mittig innerhalb des GI 1-Gebietes ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## **9.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Maßnahmen zur Durchgrünung des Plangebietes**

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 4, Nr. 6 und zeich. Festsetzung)

Als Ergebnis der Artenschutzprüfung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

Dem Leitgedanken „Arbeiten im Grünen“ folgend (siehe Kap. 7.1) und zur Umsetzung der ökologischen Ziele (Flächen für Flora und Fauna, Verbesserung des Kleinklimas, Rückhaltung von unbelastetem Niederschlagswasser) wird im Übergang zur Landschaft um das Industriegebiet herum ein 25,0 m breiter Grünstreifen als Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit überlagernder Festsetzung von Flächen für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Ergänzend werden textlich folgende Maßnahmen innerhalb dieser Grünflächen definiert (M1 und M2 siehe Planeintrag): Zur Reduzierung von Beeinträchtigungen von Offenlandlebensräumen im Umfeld des Plangebietes durch Kulissenwirkung wird im Bereich der rückwärtigen, das Plangebiet umschließenden Grünflächen (25,0 m Breite) durch Einsaat mit einer standortgerechten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland eine artenreiche Mähwiese / ein Saumstreifen angelegt und dauerhaft erhalten (Fläche M1). Ein Teil der umgebenden Grünflächen im Südwesten (Fläche M2) ist zudem mit Gehölzgruppen zu versehen. Dabei sind im Bereich der Bahntrasse Vorgaben der Höhenstaffelung der Gehölze gem. des von der Firma OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG im Auftrag der EVS EUREGIO Verkehrsschienennetz GmbH erstellten ökologischen Bahntrassenmanagements zu berücksichtigen, siehe Abbildung:

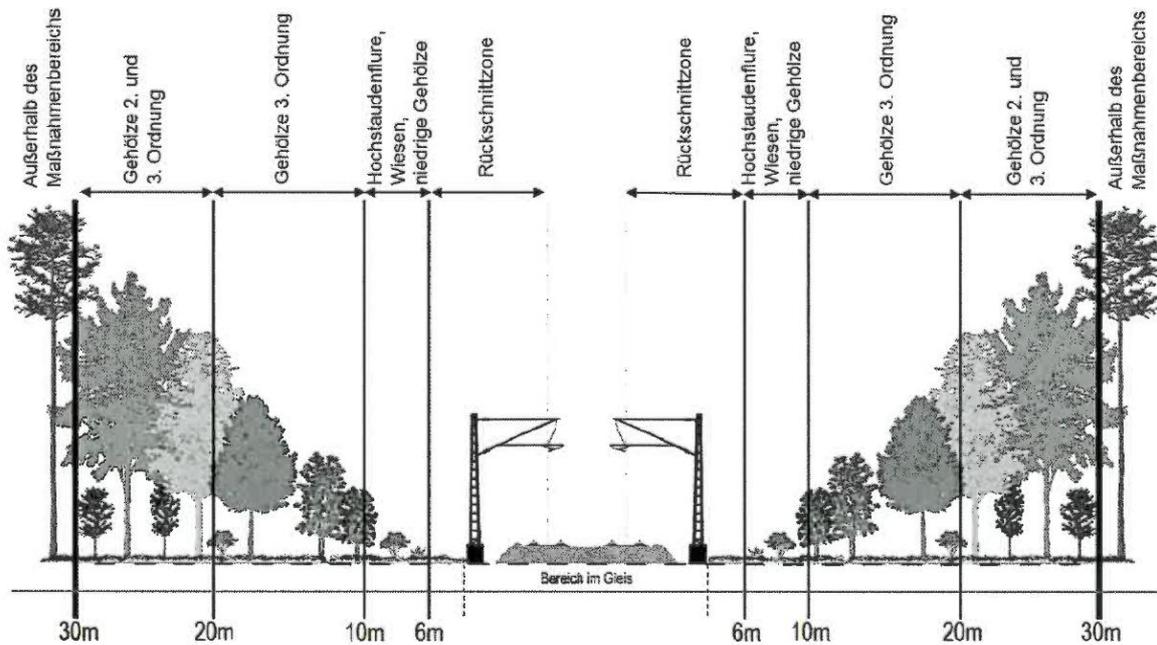


Abbildung 8: Anordnung der Bepflanzung im 30,0 m breiten Schutzstreifen zu beiden Seiten der Bahntrasse gem. ökologischen Bahntrassenmanagement, OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG im Auftrag der EVS EUREGIO Verkehrsschienennetz GmbH; Quelle: Stellungnahme der EVS EUREGIO Verkehrsschienennetz GmbH, 29.10.2024

Da die umliegenden Grünflächen auch zur Rückhaltung des unbelasteten Niederschlagswassers genutzt werden, sind die Anlagen von Rückhalteeinrichtungen und Gräben zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser zulässig. Die Maßnahmenflächen sind mit einem ortsüblichen Weidezaun zu schützen.

Die Vermeidung von Lichtimmissionen gem. Artenschutzrecht ist durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Zudem wird festgesetzt, dass die Hauptbaukörper mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Werden die Baugrundstücke durch z. B. Tiefgaragen unterbaut, sind die Gebäudeteile dieser unterirdischen Anlagen, die selbst nicht überbaut werden, ebenfalls zu begrünen. Es wird eine Mindeststärke der Vegetationsschicht von 40 cm festgesetzt, um eine Vegetation bzw. das Gedeihen von Bäumen und Sträuchern zu gewährleisten.

Zur Vermeidung weiterer Flächenversiegelung, Bodenschutz und Reduzierung / Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass mind. 50% der befestigten Stellplätze, sonstigen Flächen und Plätze in wassergebundener Befestigung herzustellen sind. Die Verpflichtung entfällt lediglich bei der Anlage von Solaranlagen über der jeweiligen Stellplatzfläche (wie z. B. durch die Landesbauordnung NRW ab einer gewissen Größe gefordert).

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.

Auch die Flächen für die Niederschlagsentwässerung sind mit einer entsprechenden Regiosaatgutmischung zu begrünen.

Im Bereich der Straßenverkehrsfläche werden zur Auflockerung und Strukturierung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas 45 Alleebäume gepflanzt und dauerhaft erhalten. Diese Bäume sind straßenbegleitend vorgesehen, um den vorhandenen landesgeschützten Alleecharakter des Business Park Alsdorf aufzugreifen und weiterzuführen. Die textliche Verpflichtung der Anpflanzung dieser 45 Bäume entspricht nicht der zeichnerischen Festsetzung, die auf Alsdorfer Seite 57 Bäume umfasst. Die Diskrepanz ist begründet in der gleichsam textlich festgesetzten Ausnahmeregelung, dass im Bereich von Ein- und Ausfahrten von dem zugrunde gelegten Pflanzabstand von 18,0 m abgewichen werden kann. Die textliche Mengenangabe dokumentiert somit die Mindestanzahl an Bäumen, wie sie auch in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt ist.

Ebenso ist vorgesehen, dass auf den privaten Stellplatzflächen alle 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum (keine Kugel- oder Säulenform, um u. a. zum Schutz vor Überhitzung eine größtmögliche Verschattungswirkung zu erreichen) zu pflanzen ist. Für die restlichen 20% gemäß festgesetzter GRZ nicht überbaubarer Grundstücksfläche wird durch textliche Festsetzung klargestellt, dass diese mindestens mit Bodendeckern, Stauden oder Rasenflächen zu begrünen sind.

Somit tragen eine Vielzahl an Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB dazu bei, den Parkcharakter / Leitgedanken „Arbeiten im Grünen“ auch im nördlichen Erweiterungsgebiet umzusetzen, die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen reduziert, den Abfluss des Niederschlagswassers zu verlangsamen (Schwammstadtprinzip) und einen Beitrag zur Reduktion der lokalen Hitzebelastung zu leisten. Damit wird auch dem schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen.

## **9.9 Externe Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen / Zuordnungsfestsetzung**

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 7)

Entsprechend den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens (vgl. Kap. 10.10.1) und dem Erfordernis von Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures) außerhalb des Plangebietes werden die notwendigen artenschutzrechtlichen CEF-Kompensationsmaßnahmen für fünf Feldlerchenreviere und Ausgleichsmaßnahmen Haselmaus (siehe nachfolgender Absatz) entsprechend gesichert.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Haselmaus werden in Abstimmung mit dem Umweltamt der StädteRegion Aachen vor Beginn der Baumaßnahmen gem. textlichen Festsetzungen umgesetzt. Wegen der unmittelbaren Nähe von bestehenden Habitaten und der geplanten Ausgleichsmaßnahmen kann auf weitergehende Maßnahmen verzichtet werden.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen wird gewährleistet, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

Durch die angedachten Maßnahmen wird zwar ein Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft geschaffen, dennoch wird ergänzend das ermittelte Defizit über das städtische Ökokonto ausgeglichen und durch Zuordnungsfestsetzung gesichert.

## 9.10 Festsetzung mit bedingender Wirkung

(Siehe Textl. Festsetzung unter A. Planungsrecht. Festsetzungen Nr. 8 und zeich. Festsetzung)

Das Plangebiet ist als interkommunales Industriegebiet der Stadt Alsdorf und Gemeinde Aldenhoven angelegt. Eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge, die nicht die Gewerbegrundstücke anfahren, ist lediglich im Bereich der Wendeanlage auf Gemeindegebiet Aldenhoven möglich. Dieser Erschließungsast wird möglicherweise zeitlich nach der Erschließungsmaßnahme auf Alsdorfer Stadtgebiet realisiert. Daher wird eine weitere (zeitlich befristete) Wendeanlage auf Alsdorfer Fläche vorgesehen und als Festsetzung mit bedingender Wirkung festgesetzt: Für diesen Bereich gelten die Festsetzungen für den Zeitraum bis zur Herstellung der Erschließung mit Wendemöglichkeit auf dem Gemeindegebiet Aldenhoven. Die Folgenutzung (überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Industriegebietes GI 1 einschl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) ist auf der Planfassung ebenfalls abgebildet.

## 9.11 Gestalterische Festsetzungen

(Siehe Textl. Festsetzung unter B. Gestalterische Festsetzungen und zeich. Festsetzung)

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* (Siehe Textl. Festsetzung unter B. Gestalterische Festsetzungen Nr. 1 und zeich. Festsetzung)

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 zu begrünen (siehe Kap. 9.8). 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, daher sind diese uneingeschränkt zulässig (lediglich Beschränkung durch Festlegung der Gebäudehöhe).

*Werbeanlagen* (Siehe Textl. Festsetzung unter B. Gestalterische Festsetzungen Nr. 2)

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 vertragliches 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.

*Einfriedungen* (Siehe Textl. Festsetzung unter B. Gestalterische Festsetzungen Nr. 3)

Dem Planungskonzept folgend dienen die Vorgaben zur Errichtung von Einfriedungen mit Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und Begrünung dieser Vorfläche und sichern mit den sonstigen Regelungen zur Ausführung der Einfriedungen eine einheitliche und ansprechende Gestaltung im Gebiet.

## 9.12 Kennzeichnungen

(Siehe Textl. Festsetzung unter C. Nr.1)

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T.

## 9.13 Nachrichtliche Übernahmen

(Siehe zeich. Festsetzung)

Die bestehenden Richtfunkstrecken innerhalb des Plangebietes werden nachrichtlich übernommen, die damit verbundenen Höhenvorgaben sind unter Hinweise in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

## 9.14 Hinweise

(Siehe Textl. Festsetzung unter D. Nr.1 bis 14)

Die Hinweise wurden aufgenommen, um die Architekten, Ingenieure, Bauherren und Vorhabenträger bei Beginn der Planungen ihres Vorhabens für die grundlegenden Gegebenheiten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, zu sensibilisieren. Die Hinweise sind selbsterklärend und bedürfen nicht der weiteren Begründung. Die Auflistung der Hinweise ist nicht abschließend und entbindet die Planenden bzw. Beteiligten nicht von der Verpflichtung, alle Vorschriften und Gesetze, die im Rahmen des Vorhabens beachtet werden müssen, zu berücksichtigen.

# 10 Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen der Planung

## 10.1 Verkehr / Mobilität

Die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz wurden gutachterlich untersucht<sup>8</sup> und mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW vorabgestimmt. Dabei wurden Verkehrszählungen durchgeführt und das Verkehrsaufkommen durch die Planung prognostiziert. Die künftigen Verkehrsmengen wurden auf das umliegende Straßennetz verteilt und für 5 Knotenpunkte (vom Knoten Konrad-Zuse-Straße / L 136 bis Knoten L 240 / Anschlussstelle BAB A 44 Süd) Leistungsfähigkeitsnachweise geführt. Gutachterlich prognostiziert werden durch das Vorhaben insgesamt rund 2.000 zusätzliche tägliche Kfz-Fahrten ausgelöst. Die Mehrbelastungen wirken sich mit zunehmendem Abstand zum Plangebiet immer geringer aus. Im Ergebnis bleiben die hinsichtlich Leistungsfähigkeit überprüften Knoten ausreichend leistungsfähig mit Ausnahme des Knotenpunktes Jülicher Straße (L 136) / Rampe L 240. Hier empfiehlt der Fachgutachter den Umbau des heute vorfahrtgeregelten Knotens zu einem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt. Dieser Ausbau ist gut in die Planung des Landesbetriebs integrierbar, der auf der nördlichen Seite der Jülicher Straße eine durchgehende Radverkehrsanlage plant. Die Mehrverkehre aus dem Plangebiet bewirken nur marginale Mehrbelastungen ohne wesentliche Auswirkung auf die Leistungsfähigkeit auf die restlich untersuchten Knotenpunkte.

---

<sup>8</sup> Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin, Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Bauleitplanung Business Park Alsdorf – Aldenhoven, Ergebniszusammenstellung, Januar 2022

### 10.1.1 Geplante Radwegeanbindung

Im direkten Umfeld des Plangebietes ist durch die Städteregion Aachen eine städteregionale Radroute geplant, die entlang der Bahntrasse außerhalb des Plangebietes geführt wird. Somit ist auch der geplante Haltepunkt der Euregiobahn unmittelbar angebunden. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über geplante Radwege im Bereich des bestehenden südlichen Wirtschaftsweges bzw. durch die im Plankonzept vorgesehene Erschließungsplanung. Insgesamt wird somit eine gute Fahrraderreichbarkeit für die künftigen Beschäftigten des Business Parkes ermöglicht.



Abbildung 5: Verlauf städteregionaler Radweg von L240 bis Aldenhoven-Siersdorf (grün); Erreichbarkeit Feuerwehr ab L240 (orange); Darstellung der Stadtverwaltung Alsdorf auf Luftbild (© Land NRW 2023)

## 10.2 Entwässerung

Die Entwässerungskonzeption wurde durch das Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH<sup>9</sup> erstellt. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem:

### 10.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet wird über separate Schmutzwasserkanäle erfasst, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Der Anschluss an das Schmutzwassersystem erfolgt im westlichen Bereich innerhalb des Grünstreifens (in etwa am westlichen Ende des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes). Von hier ist die Unterquerung der Bahntrasse erforderlich. Die Tiefe des Schachts ermöglicht einen Anschluss des kompletten Plangebietes im Freispiegelgefälle. Von hier wird das Schmutzwasser über das bestehende Kanalsystem der westlich gelegene Kläranlage Bettendorf des Wasserverbandes Eifel-Rur (WVER) zugeleitet.

### 10.2.2 Niederschlagsentwässerung

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Untergrundes ist geplant, das Niederschlagswasser des gesamten Bebauungsplangebietes vollständig in das Gewässer Schaufenberger Fließ / Bettendorfer Hauptfließ abzuleiten.

Dies erfordert die Entwässerung in nordwestliche Richtung mit Errichtung eines Regenwassersammelkanals samt Einleitstelle außerhalb des Plangebietes einschließlich Straßenquerung der L109 und Bahnquerung. Lediglich ein untergeordneter Bereich (geplante Erschließungsanbindung an die Konrad-Zuse-Straße und Nebenflächen) wird an das vorhandene Regenrückhaltebecken RRB IGA Nord (BP-Gebiet Nr. 166) angeschlossen. Für die Entwässerung des Restbereiches des Plangebietes (im Entwässerungskonzept beschrieben als EZG 2.1-2.4) ist folgende Konzeption vorgesehen:

Aufgrund der Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerverträglichkeit sowie den zusätzlichen Vorgaben der Unteren Wasserbehörden muss das Niederschlagswasser bereichsweise zurückgehalten werden. Die Niederschlagswässer der geplanten GI-Gebiete werden oberflächlich in die umliegenden Grünstreifen geleitet. Diese sind mit Entwässerungsgräben zur Ableitung und Mulden zur Niederschlagswasserbehandlung (Reinigung über die belebte Bodenzone) versehen. Das über die Mulden versickernde Regenwasser schließt mittels einer Drainageverrohrung an jeweils einen Regenrückhaltekanal (RRK) an. Sofern die Mulden ihre maximale Kapazität erreicht haben, erfolgt mittels Muldenüberläufe ein Anschluss an den geplanten Regenrückhaltekanal. Das Entwässerungssystem wird kaskadenförmig mit mehreren Drosselbauwerken je Regenwassereinzugsgebiet konzipiert. Das nachgeschaltete Einzugsgebiet nimmt verzögert die Regenwassermengen des vorgeschalteten Regenrückhaltekanals auf. Alle Einzugsgebiete schließen an das nordwestlich gelegene Regenwassereinzugsgebiet (RW EZG 2.4) an, wo die vorgegebenen Einleitungsbeschränkungen einzuhalten sind.

Die Verkehrsflächen entwässern in das RW EZG 2.4 und werden von Süd nach Nord geführt. Auch hier erfolgt eine Einleitung in den grünen Randstreifen, in die Entwässerungsgräben sowie Versickerungsmulden und zum zugehörigen RRK. Nach einer Drosselung erfolgt die

<sup>9</sup> Vgl. Businesspark Alsdorf / Aldenhoven nördliche Erweiterung (B-Plan Nr. 366 / 85S), Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen, Stand: August 2025

Ableitung über eine Sammelleitung und die Einleitung in das Gewässer. Die Niederschlagswasserreinigung erfolgt über die belebte Oberbodenzone der Mulde.

Das RW EZG 1 schließt mittels eines Regenwasserkanals (RW-Kanal) an das vorhandene Regenklärbecken (RKB) IGA Nord an. Das RKB ist nach aktuellen Anforderungen nicht ausreichend dimensioniert, womit ein Neubau / Umbau einer Niederschlagswasserbehandlung erforderlich ist.

### **10.3 Versorgung**

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Anschlüsse für die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation / Internet am Plangebiet zur Verfügung stehen bzw. hergestellt werden.

#### **10.3.1 Löschwasserbedarf /-versorgung**

Die schnellste Erreichbarkeit des interkommunalen Gewerbegebiets Business Park Erweiterung Nord für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge von der Rettungswache am Feuerwehrhaus 1 (Luisenstraße / Hoengener Straße) führt über die L 240. Hier kann über einen bestehenden Weg, der sich in städtischem Eigentum befindet, das Industriegebiet in kürzester Zeit erreicht werden.

Im Übrigen gilt: Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist mit 96m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zu bemessen. Abhängig von Bauausführung können auch 192m<sup>3</sup>/h (3.200 l/min) erforderlich werden.

Hydranten sind derart zu wählen, dass für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Menschenrettung eine Löschwasserentnahmestelle (Hydrant) in einer Entfernung von längstens 75m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks zur Verfügung steht. Die Abstände der Hydranten untereinander dürfen 150m nicht übersteigen. Wasserentnahmestellen mit einer Lieferleistung von weniger als 48m<sup>3</sup>/h sind nicht zulässig. Als Ausnahme gilt: Für den ersten Löschangriff dürfen Hydranten eine Mindestleistung von 24m<sup>3</sup>/h aufweisen, wenn sichergestellt ist, dass im Radius von längstens 300m die gesamte Löschwasserlieferung aus insgesamt höchstens 2 Hydranten zur Verfügung gestellt werden kann. Bestehende Hydranten erfüllen diese Bedingungen nicht, daher ist im Rahmen der Ausbauplanung eine Neuanlage von Hydranten erforderlich.

### **10.4 Lärmschutz / Immissionssituation**

Im Rahmen des Vorentwurfes ist auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden<sup>10</sup>, in der die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Auswirkungen geprüft wurden. Im Ergebnis ist festzuhalten:

#### **10.4.1 Verkehrslärm**

Die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet der anliegenden und umliegenden Straßen wie die Konrad-Zuse-Straße im bisherigen Business Park, die L136 von Alsdorf nach Aldenhoven, die L240 (Eschweiler über Alsdorf und Baesweiler) sowie die BAB44 sind vernachlässigbar.

---

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

Die EVS Verkehrsschienenetz 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.

Aktuell ist ein Ausbau bis nach Siersdorf vorgesehen (vgl. u. a. Kap. 6.1.1). Nachdem bei der EVS<sup>11</sup> in Stolberg Prognosezahlen und Taktzeiten abgefragt worden sind, konnte nachgewiesen werden, 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<sup>12</sup> 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.

#### 10.4.2 Gewerbelärm

Bezüglich des „Selbstschutzes“ schutzbedürftiger Räume im Baugebiet ist der Nachweis auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu führen (siehe oben). Daher erfolgt lediglich ein Hinweis in den textlichen Festsetzungen.

Um schützenswerte Wohn- oder sonstige Bebauung außerhalb des Plangebietes vor Gewerbeimmissionen zu schützen (vgl. auch Kap. 9.1.1), wird dem Vorsorgegrundsatz durch Festsetzungen gem. Abstandserlass – Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007 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.

### **10.5 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). Gemäß den gesetzlichen Vorgaben sind Abstände zwischen solchen Betriebsbereichen gemäß Störfall VO und schutzwürdigen Gebieten einzuhalten. Schützenswerte Nutzungen im Sinne des Störfallrechts sind u. a. ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich

<sup>11</sup> Euregioverkehrsschienenetz GmbH

<sup>12</sup> DIN 18005: Orientierungswerte Verkehrslärm, für GI keine Orientierungswerte

genutzte Gebäude und Gebiete, bedeutende Infrastrukturanlagen (Bundesstraße, Bundesaustobahn), 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 bzw. geplant sind, sind diese bei möglichen erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen künftiger Betriebe (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 Ansiedlung von Störfallbetrieben. 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 umfangreiche Berücksichtigung. Daher werden im Sinne der planerischen Zurückhaltung im vorliegenden Angebotsbebauungsplan keine Festsetzungen zu möglichen Störfallbetrieben 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.

### **10.6 Belange der Wirtschaft**

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 Bündelung von Kräften und Kompetenzen sowie die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit bei der Neuansiedlung von Unternehmen und die synergetische Stärkung der Schaffung von Arbeitsplätzen städtebauliche und wirtschaftliche Absicht beider Kommunen.

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. Daher wird eine nördliche Erweiterung des bestehenden Business Parks in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven avisiert, konkret bezogen auf die vorgesehenen Nutzungen nach den Bedarfsmeldungen der Wirtschaftsförderung / BPA Alsdorf, vom Amt für Planung und Umwelt A 61 der Stadt Alsdorf in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven.

### **10.7 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. 5.3).

Der Planbereich grenzt direkt an den bestehenden Business Park Alsdorf und stellt somit eine verträgliche Erweiterung eines Gewerbe- und Industriearials 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.

Auch die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen wird berücksichtigt: die innerhalb des Plangebietes verlaufenden südlich gelegenen Wirtschaftswege beidseits der geplanten Hupterschließung (Flurstücke 223 und 45) werden ergänzend zur Festsetzung als Fuß- und Radweg als Wirtschaftsweg gesichert. Der Anschluss der landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld ist nach wie vor möglich, geringfügige Umwege der Landwirte müssen allerdings in Kauf genommen werden.

### **10.8 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, 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 Planbereiches befindet sich eine topographische Senke. Bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) ist zu erwarten, dass dieser Bereich großflächig bis max. zu 1,0 m überflutet werden könnte.

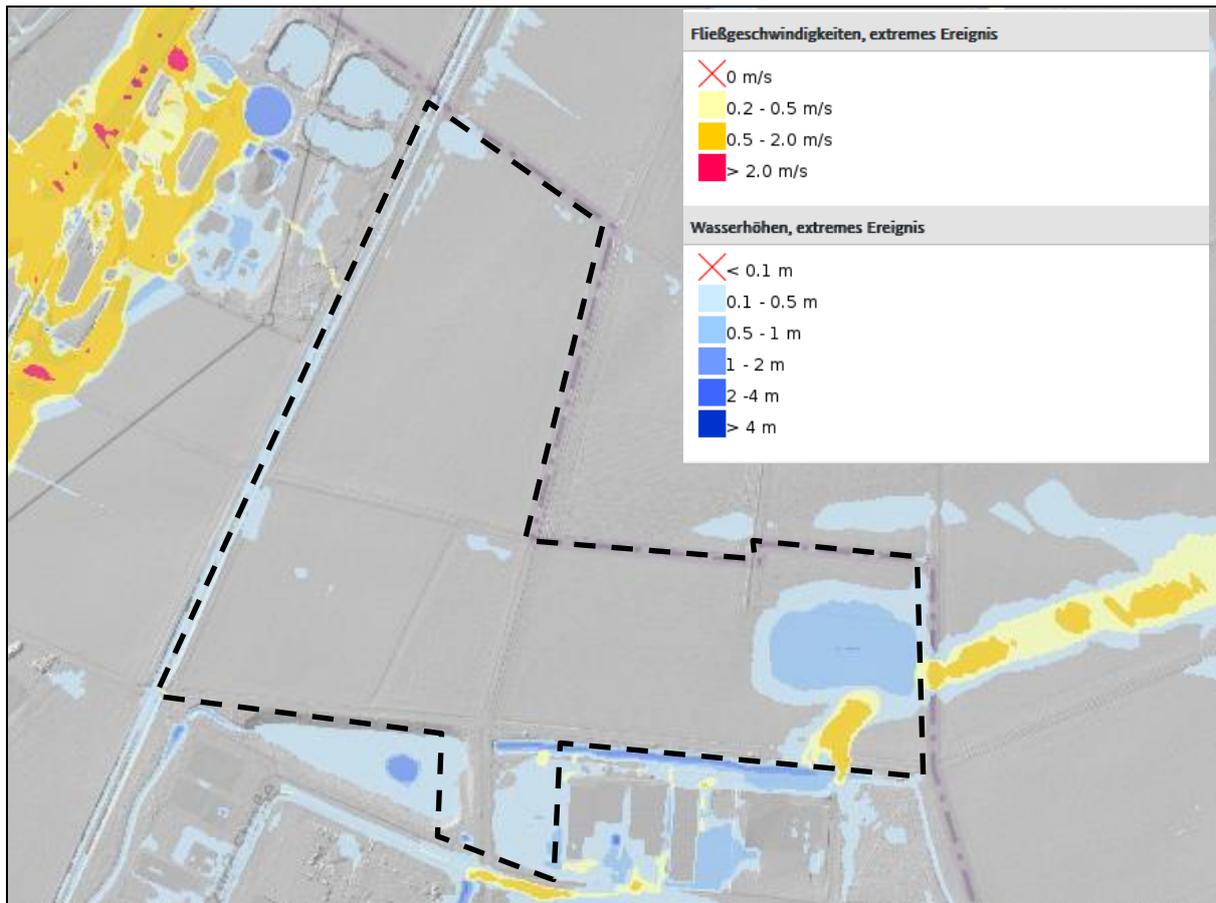


Abbildung 6: Starkregengefahrenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h)  
Quelle geoportal nrw ([www.govdata.de/dl-de/by-2](http://www.govdata.de/dl-de/by-2))

Daher sind auf nachfolgender Ebene geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenerenignissen zu treffen. Die Erdgeschosszone sollte mindestens 30 cm über der Straßengradiente (Stand: Ausführungsplanung) liegen, um Schäden bei Extremwetterereignissen zu verhindern. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, es sind Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Heizung etc. sollten oberhalb der Kellerräume angeordnet werden etc.

## 10.9 Boden, Baugrund, Bergbau

### 10.9.1 Boden, Baugrund

Zur Bestimmung der Entwässerungskonzeption wurden im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 366 versickerungstechnische Untersuchungen durchgeführt<sup>13</sup>. Die Untersuchung bildet die Grundlage für die erstellte Entwässerungskonzeption und ist als Anlage beigefügt. Die wesentlichen Ergebnisse sind im Umweltbericht beschrieben (siehe Kapitel 2a des Umweltberichtes).

<sup>13</sup> B-Plan Erweiterung Business Park Alsdorf-Aldenhoven – versickerungstechnische Untersuchungen, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 10.03.2021

### 10.9.2 Bergbau

Gem. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2023 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Großer Kurfürst“ und „Alexander von Humboldt“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube braune Erweiterung“.

Die Einwirkungen des untertägigen Steinkohlenbergbaus in Form von Senkungen an der Tagesoberfläche sind inzwischen abgeklungen. Allerdings befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach Kenntnisstand der Bezirksregierung Arnsberg durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Da hinsichtlich EBV im Beteiligungsverfahren keine Bedenken geäußert wurden und eine Kennzeichnungspflicht nicht gegeben ist, sind aufgrund des ehemaligen Steinkohlebergbaus keine weiteren Ergänzungen der Planunterlagen erforderlich.

Allerdings werden Grundwasserabsenkungen, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten daher ebenfalls bei Planungen und Bauvorhaben Berücksichtigung finden. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

## 10.10 Natur und Landschaft

### 10.10.1 Artenschutz in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 1<sup>14</sup> erarbeitet, deren Ergebnis eine vertiefende Untersuchung erforderlich machte<sup>15</sup>. Beide Berichte sind als Anlagen beigefügt, die ausführliche Beschreibung der Ergebnisse ist der Begründung Teil B – Umweltbericht zu entnehmen. Es sind Vermeidungsmaßnahmen erforderlich, die in der Planfassung berücksichtigt werden (Bauzeitenregelung, Gestaltung der Grünflächen als offene bzw. halboffene Saumstreifen, Minderung von Lichtemissionen). Darüber hinaus sind um Schädigungstatbestände im Sinne des Artenschutzes zu vermeiden, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (continuous ecological functionality measures, CEF-Maßnahmen) für Feldlerchen und Maßnahmen für die Haselmaus erforderlich (siehe auch Kap. 9.9).

Die artenschutzrechtlichen Prüfungen kommen zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

---

<sup>14</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz; Bearb.: Dipl. Biol. Horst Klein, Köln, Stand: 24.11.2020

<sup>15</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz; Bearb.: Dipl. Biol. Horst Klein, Köln, Stand: 18.02.2022

### 10.10.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. In der erstellten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag im Anhang) werden 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<sup>16</sup> gegenübergestellt. Demnach besteht ein Defizit von 123.348 Biotopwertpunkten nach Umsetzung der Planung. Die Kompensation dieses Defizits erfolgt durch die bereits beschriebenen CEF-Maßnahmen für die Feldlerche, die als multifunktionale Ausgleichsmaßnahmen eine Aufwertung von 90.996 Biotopwertpunkten erreichen. Das Restdefizit wird über Ökokonten ausgeglichen. Somit tragen die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft vollständig zu kompensieren.

### 10.10.3 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.

<sup>16</sup> Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV), Recklinghausen, März 2008

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. Der südlich Teil des Geltungsbereiches reicht jedoch in den Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-125 Grünzug im Industriepark Alsdorf. Die Inanspruchnahme des Geschützten Landschaftsbestandteiles ist aufgrund der angedachten Entwässerungskonzeption und Erschließung erforderlich, die Inanspruchnahme der Fläche wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung berechnet und durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Das Ergebnis der Artenschutzprüfung ist in Kap. 10.10.1 und Umweltbericht dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben.

Eine ausführliche Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter ist dem beigefügten Umweltbericht (Begründung Teil B) zu entnehmen.

### **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. 5.3), 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.

### **10.11 Baukultur / Bau- und Bodendenkmalpflege**

Im Planbereich befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Bau – oder Bodendenkmale.

### **10.12 Richtfunkstrecken**

Im Bereich des Plangebietes bestehen gemäß Stellungnahme der Vodafone Germany vom 11.01.2024 zwei Richtfunkstrecken. Die eine verläuft von Antennenmast Setterich 4 bis zum Mast Eschweiler-Dürwiß. Eine weitere Richtfunkstrecke verläuft von Antennenmast Baesweiler bis zum Antennenmast Jülich. Sie werden mit ihren Schutzabständen entsprechend in der Planzeichnung berücksichtigt.

Im Ergebnis ist für die Richtfunkstrecke Jülich – Baesweiler (Abbildung 9, grüne Linie;) mit keinen Einschränkungen für künftige Baukörper auszugehen, da ein vertikaler Abstand von ca. 23 m zwischen Richtfunkstrahl und den geplanten Gebäudehöhen eingehalten wird.

Für die Richtfunkstrecke Setterich 4 – Eschweiler-Dürwiß (Abbildung 9, orange Linie), die im Bereich des Bebauungsplans Nr. 366 nur einen kleinen Bereich tangiert, ist nur ein vertikaler Abstand von ca. 7,60 m zwischen künftiger Bebauung und Richtfunkstrahl gegeben. Von Seiten der Vodafone wurde hierzu angemerkt, dass nach Baufertigstellung geprüft wird, ob eine Störung auftritt. Da dieser geringste Abstand von 7,60 m im äußersten Nordwesten ermittelt wurde und nur ein kleiner Teil der Baugrenze in den Schutzkorridor ragt, ist von keinen nennenswerten Einschränkungen für die Bebaubarkeit auszugehen.

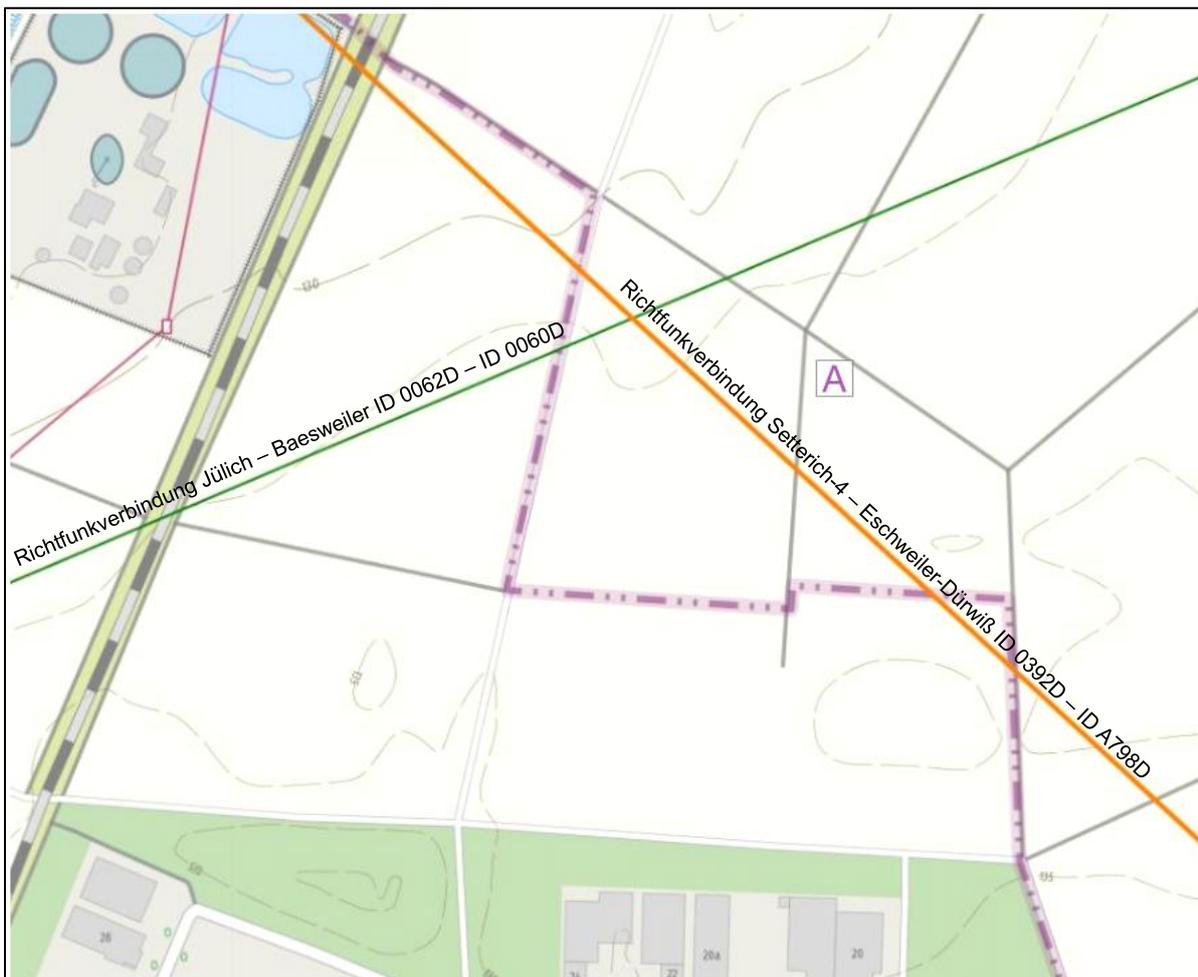


Abbildung 9: Richtfunkverbindungen in den Geltungsbereichen des Bebauungsplans Nr. 366, Stadt Alsdorf und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 85 S, Gemeinde Aldenhoven; Auszug aus Stellungnahme Vodafone

## 11 Städtebauliche Werte

<b>Fläche Geltungsbereich gesamt</b>	<b>13,65 ha</b>
Industriegebiet	10,19 ha
Grünflächen / Flächen für Maßnahmen	1,85 ha
öffentliche Verkehrsflächen*	0,97 ha
davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Fuß-/ Radweg; Wirtschaftsweg)	0,10 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung	0,64 ha

\*) entspricht der Flächen im endgültigen Ausbaustand, d. h. ohne die Wendeanlage im Bereich des GI1; demnach verringert sich vor Umsetzung der Wendemöglichkeit auf dem Gemeindegebiet Aldenhoven die GI-Fläche auf insgesamt 10,13 ha und die Verkehrsfläche erhöht sich auf 1,03 ha (Flächenanteil bedingende Wirkung 607 qm).

## 12 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff. BauGB sollen nach Möglichkeit vermieden werden.

## 13 Finanzielle Auswirkungen

Das Plangebiet soll durch die Business Park Alsdorf GmbH entwickelt werden, einer 100prozentigen Tochter der Stadt Alsdorf.

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

## 14 Verwendete Gutachten / Anlagen

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Planverfahrens 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, November 2020
- Interkommunalen Gewerbegebietes Alsdorf / Aldenhoven, Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe II, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, Februar 2022
- Interkommunales Gewerbegebiet Alsdorf / Aldenhoven, Ergebnisbericht Haselmauskartierung, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Juli 2025 und Maßnahmenbeschreibung, Juli 2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, August 2025
- 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
- Businesspark Alsdorf / Aldenhoven nördliche Erweiterung (B-Plan Nr. 366 / 85S), Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Aachen, August 2025

Alsdorf und Aachen, im August 2025