



BEGRÜNDUNG TEIL A
ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR. 35
-- Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung –

Stand: 19.09.2023

Stadt Alsdorf
A 61 – Planung und Umwelt

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1. | RECHTSGRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ÄNDERUNG | 3 |
| 2. | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH | 3 |
| 3. | PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN | 4 |
| 4. | VERFAHREN | 6 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN | 6 |
| 5.1 | Bestandssituation | 6 |
| 5.2 | Umgebung | 7 |
| 6. | ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | 8 |
| 7. | STÄDTEBAULICHE KONZEPTION | 9 |
| 8. | PLANINHALTE | 10 |
| 8.1 | Bisherige Darstellung der Flächennutzung | 10 |
| 8.2 | Geänderte Darstellung der Flächennutzung | 10 |
| 9. | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 11 |
| 9.1 | Verkehrliche Erschließung | 11 |
| 9.2 | Ver- und Entsorgung | 12 |
| 9.3 | Immissionsschutz | 13 |
| 9.4 | Beeinträchtigung von Natur und Landschaft | 13 |
| 9.5 | Innenentwicklung und Bodenschutz | 14 |
| 9.6 | Artenschutz | 15 |
| 9.7 | Baukultur / Bau- und Bodendenkmalpflege | 16 |
| 9.8 | Belange der Wirtschaft | 16 |
| 9.9 | Klimaschutz und Klimaanpassung | 17 |
| 9.10 | Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden | 18 |
| 10. | FLÄCHENBILANZ | 20 |

Umweltbericht

(Erarbeitung erfolgt zur Offenlage)

Teil B

1. Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplan – Änderung

Die Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am nördlichen Rand von Alsdorf – Hoengen, nördlich des Business Parks Alsdorf und stellt damit eine nördliche Gebietserweiterung des Gewerbeparks dar. Es erstreckt sich dabei nach Norden und Osten bis an die Stadtgebietsgrenze (Gemeinde Aldenhoven) und westlich bis an die Bahntrasse (künftige Weiterführung der EUREGIO-Bahn).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 12,7 ha.

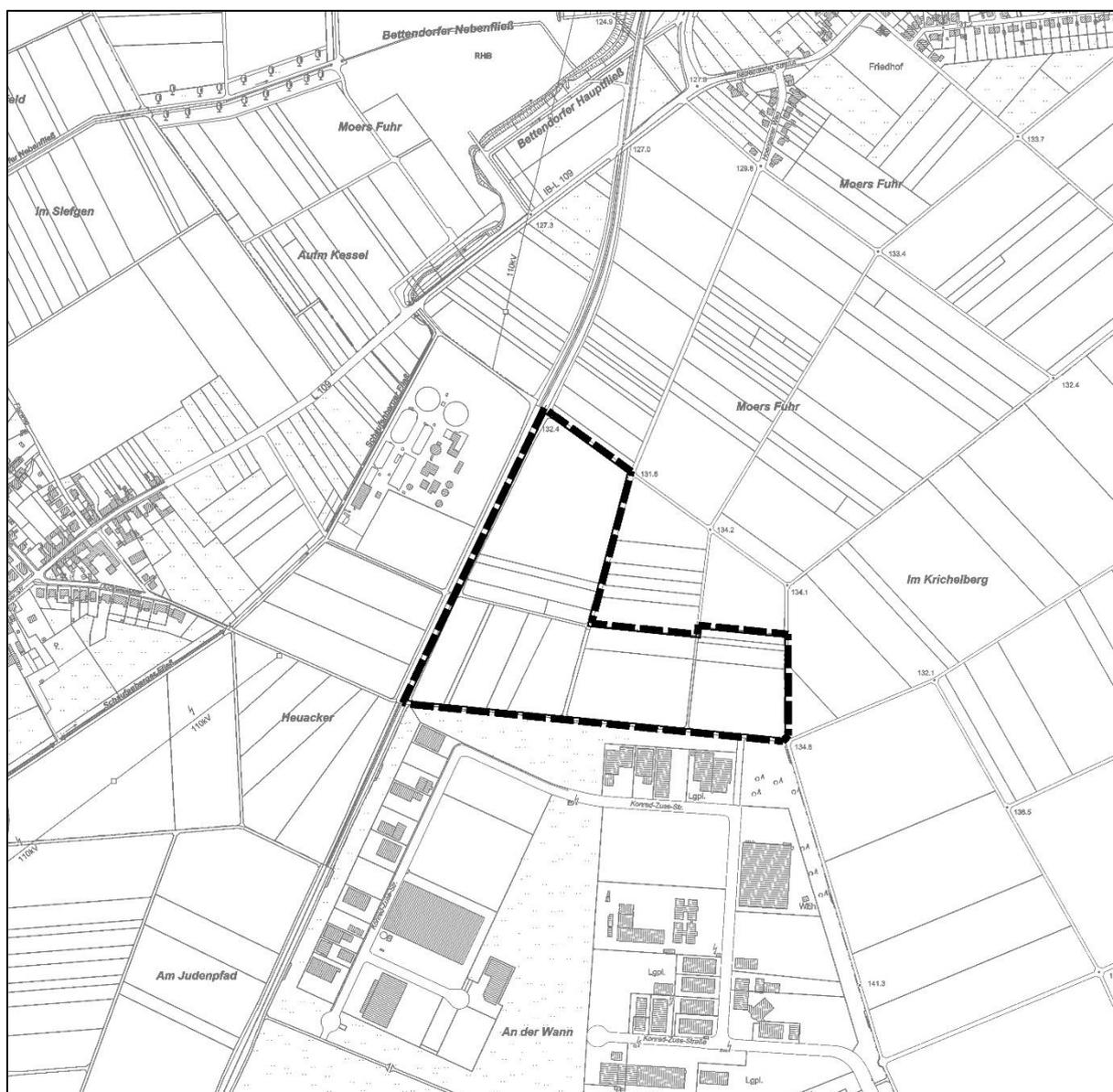


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich 35. Änderung FNP; Quelle Kartengrundlage: Quelle Kartengrundlage: © Geobasisdaten NRW

3. Planerische Rahmenbedingungen

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)¹ sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen die hierin enthaltenen Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Das übergreifende Ziel dieses Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko für Siedlungs-, Verkehrsflächen und kritische Infrastrukturen zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen. Die in der Anlage der Verordnung aufgeführten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind daher auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Planverfahren wird dabei insbesondere auf das Ziel I.2.1 des o. g. Raumordnungsplanes in die Planung eingestellt: „Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen“. Daher wurde die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW in den Planunterlagen ergänzt (siehe hierzu Ausführungen in Kap. 9.10).

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese übergeordneten und fachübergreifenden Ziele werden maßgeblich durch den Landesentwicklungsplan sowie den Regionalplan festgelegt. Neben Aussagen zur Lage der Stadt Alsdorf im zentralörtlichen Gliederungssystem und zur Freiraumstruktur werden auch Regelungen zur bedarfsgerechten und flächensparenden interkommunalen Gewerbe- und Industrieplanung getroffen. Der Grundsatz 6.3.4 gem. LEP NRW betont, dass bevor ein anderer im Freiraum gelegener Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen festgelegt wird, ist eine interkommunale Zusammenarbeit an Standorten in anderen Gemeinden, die unmittelbar an vorhandene Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) anschließen, anzustreben. Diesem Grundsatz folgend wird in den beiden Flächennutzungsplan-Änderungen in Alsdorf und Aldenhoven nördlich anschließend an das bereits überplante GIB Alsdorf (Hoengen), das interkommunale Gewerbegebiet Business Park Alsdorf – Aldenhoven – nördliche Erweiterung planungsrechtlich vorbereitet.

Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand: Oktober 2016) stellt für den Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Stadtgebiet Alsdorf GIB – „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit aus den Darstellungen des Regionalplan entwickelt. Im neuen Regionalplan, der mit Aufstellungsbeschluss des Regionalrat des Regierungsbezirks Köln am 10.12.2021 in die formelle Erarbeitungsphase gestartet ist und dessen Ziele im Entwurf als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen der Stadt zu berücksichtigen sind, ist der nördliche Planbereich des

¹ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, Anlage zu § 1 der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV), BGBl. 2021 Teil I Nr. 57, In-Kraft-Treten: 01.09.2021

Alsdorfer Bebauungsplanes Nr. 366 neben dem südlich verbleibenden GIB als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Schutzfunktion Regionaler Grünzug dargestellt.

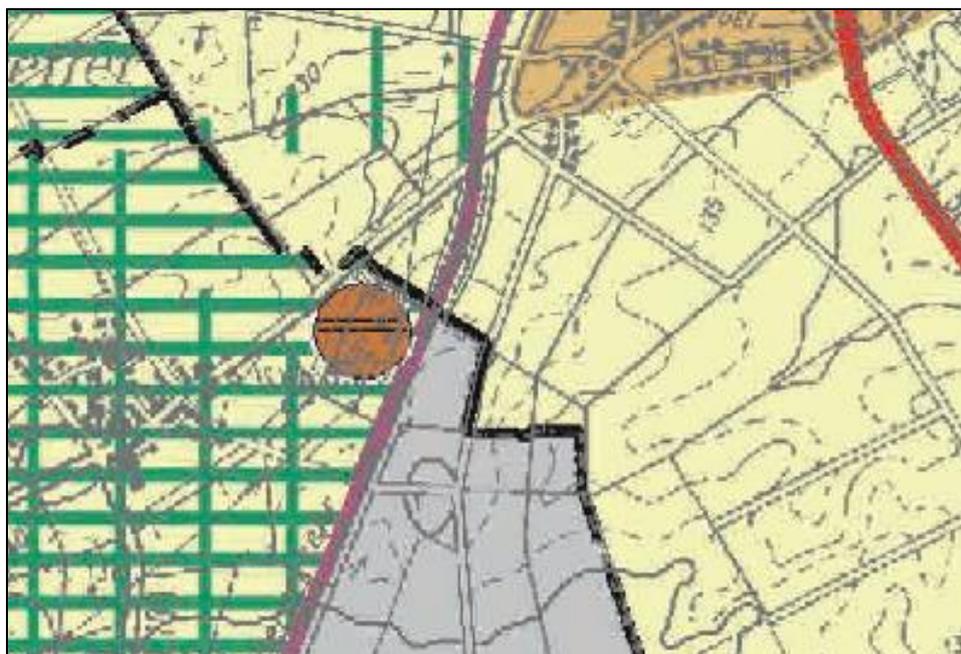


Abbildung 2: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen
Quelle: © Geobasisdaten NRW

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. Ebenfalls wurde der Gemeinde Aldenhoven am 17.03.2020 mitgeteilt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Landschaftsplan

Das Plangebiet wird von den Festsetzungen der Landschaftspläne LP2 Baesweiler-Alsdorf-Merkstein berührt.

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

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

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2004 (Stand 22.03.2023) der Stadt Alsdorf stellt insbesondere für den südlichen Planbereich bereits „gewerbliche Bauflächen“ dar sowie „naturnahe Grünflächen“. Die Darstellung von „naturnahen Grünflächen“ soll in „Gewerbliche Bauflächen“ auch im nördlichen Planbereich geändert werden, so dass der Bebauungsplan Nr. 366 - Business Park Alsdorf Aldenhoven - nördliche Erweiterung - aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Für die Flächennutzungsplanänderung liegt bereits eine positive landesplanerische Stellungnahme gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG) vor, siehe nachfolgende Ausführungen.

4. Verfahren

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 zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf wurde am 14.11.2019 gefasst. Mit Stellungnahme vom 17.03.2020 (Az.: 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 LPIG der Planung zu. Die FNP-Änderung entspricht den Zielen der Raumordnung.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung, ebenso die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Aldenhoven sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes 85 S auf Aldenhovener Gemeindegebiet erfolgen zur Verfahrensbeschleunigung insgesamt im Parallelverfahren.

Als nächster Verfahrensschritt erfolgt die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom __.__.2023 bis __.__.2023.

Die Veröffentlichung der Planentwürfe nach § 3 (2) BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt in der Zeit vom __.__.____ bis __.__._____.

5. Städtebauliche Rahmenbedingungen

5.1 Bestandssituation

Der Planbereich wird heute, wie die umgebenden Flächen auch, durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Mittig im Gebiet auf der Gemeindegrenze verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg von Nord nach Süd, die jeweiligen Ackerflächen im Westen und Osten erschließt. An den westlichen und östlichen Änderungsbereichsgrenzen verlaufen unbefestigte Wirtschaftswegen. Der westliche Weg, ist gleichzeitig die Grenze zur Grubenbahntrasse der ehemaligen Zeche „Emil-Mayrisch“ in Siersdorf zwischen Siersdorf und Bahnhof Mariagrube in Alsdorf, auf der die künftige Weiterführung der Euregiobahn der EVS (Euregio

Verkehrsschienennetz GmbH) eingleisig von Alsdorf-Mariagrube über Siersdorf bis nach Baesweiler geplant ist. Hier – unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs – stehen einzelne Laubbäume (Eichen, bis mittleres Baumholz) entlang der Bahnstrecke. Der südliche Bahntrassenabschnitt verläuft in einem geringen Einschnitt. Auf den Böschungen wachsen ruderales Staudenfluren.

Im Süden grenzen Randgehölze des Business Parks an den Planbereich an. Es handelt sich um jüngere Laubholzbestände mit Sträuchern. Die Laubhölzer sind weit überwiegend schwach dimensioniert, die schnellwüchsigen Weiden erreichen das mittlere Baumholzstadium. Im breiten Gehölzstreifen verläuft ein Graben rechts und links des Wirtschaftsweges, der für die Entwässerung der südlich gelegenen Flächen angelegt wurde und in das südwestlich des neuen Gebiets gelegene Versickerungsbecken führt. Der Wirtschaftsweg soll ausgebaut und den geplanten Erweiterungsbereich durch das genannte Gehölz an die Konrad-Zuse-Straße anbinden. Die Trasse ist mit Schotter befestigt und wird von Eschen mit Kopfbaumschnitt begleitet. Der Gehölzbestand östlich des Weges setzt sich aus Laubhölzern zusammen.

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

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

5.2 Umgebung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Anlass und Ziel der Planung

Die Planung des Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung ist eine interkommunale Planung der Stadt Alsdorf und der nördlich gelegenen Nachbarkommune Gemeinde Aldenhoven.

In der Gemeinde Aldenhoven wird derzeit die 49. Flächennutzungsplan – Änderung durchgeführt, so dass die im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplan-Verfahren zur nördlichen Erweiterung Business Park Alsdorf Aldenhoven, zeitgleich abgeschlossen werden können.

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 in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven avisiert.

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 sind, 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 sind die städtebauliche und wirtschaftliche Absicht beider Kommunen.

Seit der Zechenschließung im Jahre 1992 hat sich die Stadt Alsdorf grundlegend gewandelt. Innerhalb dieses Strukturwandels kam der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2004 eine wesentliche Bedeutung zu, da dieser die räumliche Entwicklung der Stadt auf eine neue Grundlage stellte und damit die Voraussetzung für die Stadtentwicklung in den vergangenen Jahren bildete. Wirtschaftliche, technologische, gesellschaftliche und klimatische Veränderungen stellen die Stadtentwicklung in Alsdorf permanent vor neue Herausforderungen. Zudem löst aktuell der Strukturwandel im Rheinischen Braunkohlenrevier den Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen in der gesamten Region aus. 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.

In den 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.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes zu schaffen, ist es vorbereitend erforderlich, die Verfahren zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 auf Alsdorfer Stadtgebiet als auch auf dem Gebiet der Gemeinde Aldenhoven die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 85 S durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf zur Darstellung ergänzender gewerblichen Bauflächen wurde am 14.11.2019 gefasst. Im Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG NRW entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Stellungnahme Bezirksregierung Köln vom 17.03.2020).

7. Städtebauliche Konzeption

In Verbindung mit den Bedarfsmeldungen der Wirtschaftsförderung / BPA Alsdorf wurden im Vorfeld vom Amt für Planung und Umwelt A 61 der Stadt Alsdorf in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven Varianten zur Erschließung erarbeitet und diskutiert. Zur Umsetzung der oben genannten Planungsziele ist folgende Konzeption Grundlage der aktuellen Planung.

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Leitgedanke „Arbeiten im Grünen“, der bereits in den vorangegangenen, rechtskräftigen Bebauungsplänen des Bestandsgebietes des Business Park Alsdorf ein wesentliches Ziel war, soll durch die Darstellung von Grünflächen bereits in der Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen werden.

Diese Grünflächen stellen eine sehr großzügige Ortrandeingrünung nach Norden dar.

8. Planinhalte

8.1 Bisherige Darstellung der Flächennutzung



Abbildung 3: Flächennutzungsplan, bisherige Darstellung; Quelle: Stadt Alsdorf

Der Flächennutzungsplan 2004 stellt im Geltungsbereich der 35. Änderung bisher gewerbliche Bauflächen sowie naturnahe Grünflächen angrenzend an die südlich im FNP ausgewiesenen Industriegebiete dar. Bisheriges Ziel war eine partielle Erweiterung der südlich ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nach Norden und Osten. Gleichzeitig sind nach Flächennutzungsplan großzügige Grünflächen für eine hochwertige Siedlungsabrundung nach Norden und Osten im Übergang zur freien Landschaft dargestellt.

8.2 Geänderte Darstellung der Flächennutzung

Da im bisherigen Business Park Alsdorf (Industriepark West, Bebauungsplan Nr. 160, Industriepark Ost, Bebauungsplan Nr. 161 und Industriepark Nord, Bebauungsplan Nr. 166) bereits nahezu alle Flächen gewerblich genutzt werden oder für betriebsbedingte Erweiterungen reserviert sind, besteht erhöhter Bedarf an weiteren qualitativ hochwertigen gewerblichen Bauflächen nach dem bisher erfolgreichen Prinzip „Arbeiten im Grünen“. Es wird daher für die kommenden Jahre eine Optimierung des gewerblichen Bauflächenangebots in Form einer nördlichen Erweiterung des Business Parks in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven angestrebt. Dies mündet in die Planung des interkommunalen Gewerbegebiets Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung, welche in Alsdorf als Bebauungsplan Nr. 366, in Aldenhoven als Bebauungsplan 85 S aufgestellt wird. Für diese Bebauungspläne sind im Parallelverfahren die jeweiligen Flächennutzungspläne der Stadt Alsdorf (vorliegende 35. Änderung FNP) und der Gemeinde Aldenhoven (49. Änderung FNP) anzupassen.

Die geänderte Konzeption mit einem höheren Bauflächenanteil ist begründet durch den erhöhten Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen. Dieser stellt sich in der Änderungsfassung

des Flächennutzungsplanes durch die Erweiterung von gewerblichen Bauflächen zu Ungunsten der Grünflächen dar, so dass etwa 10,8 ha Industriegebiet (GI) zur Verfügung stehen werden. In der geltenden Fassung sind es noch 5,5 ha. Die Darstellung der Grünflächen verringern sich auf ca. 1,9 ha (geltende Fassung 7,2 ha), stellen aber mit einer durchschnittlichen Breite von etwa 25 m durchgängig am Rand der Bauflächen eine hochwertige Siedlungseingrünung zur freien Landschaft dar. Insgesamt soll das geplante interkommunale Gewerbegebiet eine Gesamtgröße von ca. 17,2 ha haben, so dass neben den ca. 12,7 ha auf Alsdorfer Stadtgebiet ca. 4,5 ha auf Aldenhovener Gemeindegebiet liegen.



Abbildung 4: 35. Änderung des Flächennutzungsplanes, geänderte Fassung;
Quelle: Stadt Alsdorf

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Über die ca. 1 km weiter südlich gelegene L240 und die A44, ca. 1,5 km südöstlich, ist das Gebiet an den regionalen und überregionalen Verkehr angeschlossen. Über die Autobahnen A 4 und A44 sind die Ziele Lüttich (B), Düsseldorf, Köln, Aachen und Maastricht (NL) erreichbar. Der Verkehrslandeplatz Merzbrück ist innerhalb weniger km erreichbar. Die Flughäfen Düsseldorf, Köln-Bonn und Maastricht sind innerhalb von 46 – 70 km erreichbar².

Der Business Park wird von Süden von der L136 über den Kreisverkehr (KVP) über die Konrad-Zuse-Straße erschlossen, die im vorhandenen Business Park als einzige öffentliche Straße die Gewerbebetriebe erschließt. Mittig auf der nördlichen Spange dieser Erschließungsstraße ist nach städtebaulichem Konzept vorgesehen, das neue Plangebiet über eine in

² www.businesspark-alsdorf.de/standorte/standort-hoengen/

Anlehnung an die bestehenden Straßen des Businessparks qualitativ hochwertige, eingegrünte Gewerbestraße anzubinden.

Südlich im angrenzenden Business Park bestehen vier Haltestellen der Linien AVV 11 und 220, die sowohl Alsdorf-Stadtmitte als auch Aldenhoven anbinden.

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 Stunde³.

Die Grubenbahntrasse der ehemaligen Zeche „Emil-Mayrisch“ in Siersdorf zwischen Siersdorf und Bahnhof Mariagrube soll kurz- bis mittelfristig ab Bahnhof Alsdorf Mariagrube Richtung Norden entlang des Business Parks Richtung Siersdorf mit langfristigem Endziel Baesweiler reaktiviert werden. Für die geplanten Haltepunkte in Siersdorf und am Business Park sind hierzu Planfeststellungsverfahren durchzuführen. Der geplante Haltepunkt für den Businesspark wird im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 166 „Industriepark Nord“ östlich der Bahntrasse angelegt werden. Ab hier soll auch der Ortsteil Bettendorf angebunden werden.

9.2 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Anschlüsse für die Versorgung mit Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation / Internet am Plangebiet zur Verfügung stehen bzw. hergestellt werden. Hierzu werden die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung, ebenfalls im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 366, entsprechend ausgewertet und berücksichtigt.

Entsorgung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem in die Kläranlage des WVER westlich des Geltungsbereiches abgeleitet.

Niederschlagsentwässerung

Bereits auf Ebene der ersten konzeptionellen Ideen wurde vom Büro Dr. Pecher AG, Erkrath eine Entwässerungsstudie durchgeführt⁴ und mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt.

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

³ avv.de/files/avv/files/fahrplaene/linienfahrplaene/db/mini_euregiobahn.pdf

⁴ Entwässerungskonzept für das geplante interkommunale Gewerbegebiet der Gemeinde Aldenhoven und der Stadt Alsdorf, Dr. Pecher AG, Erkrath, 08.2020

eingestellt. Je nach Fortgang des Entwässerungskonzeptes erfolgt eine Anpassung in der Begründung zur 35. Änderung des FNP und zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan.

9.3 Immissionsschutz

Verkehrslärm

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

Kurz- bis mittelfristig ist über die geplante Bahnstrecke ein Ausbau bis nach Siersdorf vorgesehen (vgl. auch Kap.8.1). Nachdem bei der EVS⁵ in Stolberg Prognosezahlen und Taktzeiten abgefragt worden sind, konnte in einer ersten immissionsschutzfachlichen Stellungnahme ermittelt 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 Gewerbegebiet⁶ nicht erreicht. Im parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 366 werden diese Ausführungen detailliert beschrieben.

Gewerbelärm

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes auf Ebene der Bauleitplanung zu gewährleisten, werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen in Anwendung des Abstandserlasses NRW⁷ getroffen. Somit 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 (Staub, Erschütterungen etc.) in den umliegenden schützenswerten Gebieten entstehen.

9.4 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft noch kein Baurecht und hat folglich keine direkten ökologischen Auswirkungen. Gleichwohl sieht das Baugesetzbuch auch für die vorbereitende Bauleitplanung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht – als gesondertem Teil der Planbegründung – beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im Umweltbericht gemäß § 2a Satz 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt bis zum Veröffentlichungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Die Planung verfolgt das Ziel, nachfrageorientierten Gewerbeflächenbedarf im Norden des Stadtgebietes auszuweisen. Hierzu wird der Business Park mit dem Leitgedanken „Arbeiten im Grünen“ nach Norden erweitert. Die Gesamtfläche von ca. 17,7 ha wird als interkommunales Gewerbegebiet mit der Gemeinde Aldenhoven gemeinsam entwickelt. Gleichzeitig werden damit Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind. Da

⁵ Euregioverkehrsschienennetz GmbH

⁶ DIN 18005: Orientierungswerte Verkehrslärm, für GI keine Orientierungswerte

⁷ Abstandserlass – Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007

auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für das Plangebiet gemäß § 5 BauGB die Art der Nutzung lediglich in Grundzügen dargestellt wird, ist eine Eingriffs-Ausgleichbilanzierung nicht Bestandteil des vorliegenden Planverfahrens.

In den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren (Alsdorf und Aldenhoven), in denen abschließend die Art und das Maß der Nutzung gemäß BauNVO festgesetzt werden, werden jeweils Landschaftspflegerische Fachbeiträge erstellt, in denen die Eingriffe in den Naturhaushalt sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erläutert werden.

9.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf verfolgt das städtebauliche Ziel, mit einer bedarfsgerechten Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen kurz- bis mittelfristige Erweiterungsabsichten von Gewerbebetrieben abzudecken. Dies impliziert, dass neue, gut erschlossene Flächen unterschiedlicher Größenordnung bereitgestellt werden, um ansiedlungswilligen Unternehmen Standortoptionen anbieten zu können.

Eine Ermittlung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen, sind daher im vorliegenden Planverfahren nicht zielführend.

Zum einem können von Gewerbe-/Industriegebieten erhebliche Lärmbelastigungen bezüglich Gewerbelärm als auch Straßenlärm (Zuliefer- und Kundenverkehr) ausgehen, zum anderen benötigen Gewerbebetriebe in der Regel relativ große Flächen. Aufgrund dessen sind Gewerbegebiete von Wohn- bzw. Innenstadtgebieten möglichst zu trennen, so dass eine Ermittlung im Hinblick auf Baulücken, Gebäudeleerstand bzw. Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich hier nicht näher untersucht wurde. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist daher planerisch unausweichlich, um durch räumliche Entzerrung potentielle Konflikte (Lärm, Verkehr, Geruch etc.) zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebieten zu vermeiden und zum anderen ausreichend große Flächen akquirieren zu können, damit die Stadt Alsdorf auch zukünftig als Gewerbestandort attraktiv bleibt.

Das zu überplanende Gebiet und große Flächen südlich bis zur Autobahn 44 sind bereits im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen und stellt somit eine regional bedeutsame Fläche für gewerbliche Ansiedlungen im Norden der Stadt Alsdorf dar. Dieses große Areal im Norden der StädteRegion Aachen ist somit auch landesplanerisch nur noch temporär bis zur Umsetzung der gewerblichen Nutzung für eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist somit aufgrund des Bedarfs in der gesamten Region als Fortführung des vorhandenen Business Parks Alsdorf begründet.

9.6 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 1⁸ erarbeitet, deren Ergebnis eine vertiefende Untersuchung erforderlich machte⁹.

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

Der Europäische Biber kommt laut Angabe der Biologischen Station im Kreis Düren an Schöpfungsteichen der westlich des Plangebiets befindlichen Kläranlage vor. Das geplante Vorhaben ist nicht mit Inanspruchnahmen von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten oder wichtigen Teilhabitaten verbunden und führt auch nicht zu verbotstatbeständlichen Tötungsgefährdungen oder Störwirkungen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein.

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

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

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

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

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

⁸ Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz; Bearb.: Dipl. Biol. Horst Klein, Köln, Stand: 24.11.2020

⁹ Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz; Bearb.: Dipl. Biol. Horst Klein, Köln, Stand: 18.02.2022

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

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

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

Haselmauskartierung

Ergänzend zur ASP II wurde vom Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Guido Beuster eine Haselmauskartierung¹⁰ für den Südbereich des Plangebietes durchgeführt. Hierbei wurde durch Ausbringen und Kontrolle von 15 Nesttubes in Gehölzbereichen und die Suche nach Freinestern das Vorkommen von insgesamt 5 Nesttubes mit Kobeln festgestellt. Es ist zu vermuten, dass im Untersuchungsraum 3 Haselmäuse anwesend waren, denn jede Haselmaus legt im Sommer mehrere Kobel an. Als CEF-Maßnahmen ist die Installation von 15 Haselmauskästen (5 Kästen pro Individuum) und Anlage von drei Reisighaufen in Verbindung mit mindestens 1.500m² Gehölzpflanzungen (500 m² / Individuum) zur Verbesserung des Nahrungsangebotes angedacht. Nach jetziger Kenntnis eignen sich für diese CEF-Maßnahmen unterschiedliche Bereiche in der öffentliche Parkanlage des Business Parkes Alsdorf, die im Weiteren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und nach Auswahl entsprechend gesichert werden.

9.7 Baukultur / Bau- und Bodendenkmalpflege

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

9.8 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.

¹⁰ Interkommunales Gewerbegebiet Alsdorf / Aldenhoven, Ergebnisbericht Haselmauskartierung, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, 19. Oktober 2022

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.

9.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Alsdorf (März 2014) verfügt die Stadt Alsdorf über ein Maßnahmenprogramm zur langfristigen Minderung des CO₂ – Ausstoßes. Wichtige Aspekte im Rahmen der Bauleitplanung sind dabei die Anpassung der Siedlungsentwicklung an die Folgen des Klimawandels sowie die Verringerung des CO₂ – Ausstoßes und die Bindung von CO₂ 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt wird und als Grundlage für nachfolgende Planungen zu beachten ist.

Ziel der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die bedarfsgerechte Darstellung zusätzlicher Gewerbeflächen (nördliche Erweiterung) in einer gewerblich-integrierten Lage im Bereich des bereits bestehenden Business Park Alsdorf (ehem. Industriepark Nord). Künftig wird das Plangebiet und ebenfalls die südlich bestehenden Bereiche durch einen Bahnanschluss mit unmittelbarem Haltepunkt optimal an den ÖPNV angebunden sein.

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

Durch Festsetzungen im parallel aufzustellenden 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 CO₂ Einsparung beitragen.

Die Wahl des Standorts trägt dazu bei dem Klimawandel entgegenzuwirken. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch ihre verpflichtenden Gehölzpflanzungen tragen dazu bei, dass klimaschädliches CO₂ gebunden wird. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig. Bedingt durch sich rasant entwickelnde Innovationen im Energiesektor, der Vielfalt an Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien und die anzuwendenden Fachgesetze auf nachfolgender Ebene wird das Instrument der Bauleitplanung in diesem Fall als ungeeignet gesehen, verpflichtende Maßnahmen vorzuschreiben. In der Abwägung der Erforderlichkeit (insbesondere im Verhältnis zu ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen, z. B. durch das Gebäudeenergiegesetz), Durchführbarkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit wurde daher entschieden, auf

eine zwingende Festsetzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan 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 die Versiegelung im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch Festsetzung eines mindestens 50% Anteils von wassergebundenen Befestigungen für offene Stellplätze, sonstige Flächen und Plätze auf das notwendige Maß begrenzt. In den rückwärtigen Bereichen werden durch 25 m breite Grünstreifen festgesetzt und auch bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt. Die begrünten Flächen sowie die Dachbegrünungen erhalten die natürlichen Bodenfunktionen und reduzieren ebenfalls die Aufheizung im Plangebiet, d. h. es wird eine bessere Verdunstung erzielt, sodass eine schnellere Abkühlung der Luft erfolgt. Grünflächen reduzieren den direktabfließenden Niederschlag und dienen bei Starkregen somit als „Schwamm“ zur Aufnahme des Wassers. Zusätzlich tragen die Dachbegrünungen auf den Flachdächern im Plangebiet zu einer verbesserten Gestaltung bei.

9.10 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 Schauenberger Fließ (Bettendorfer Hauptfließ) – befindet sich in etwa 1000 m Entfernung südlich bzw. 250 m westlich des Änderungsbereichs.

Im Osten des Änderungsbereich befindet sich eine topographische Neigung von etwa einem Meter unter normaler Geländehöhe. Bei extremen Starkregenereignissen (90 mm/h) ist zu erwarten, dass dieser Bereich großflächig bis max. zu 1,0 m überflutet werden könnte.

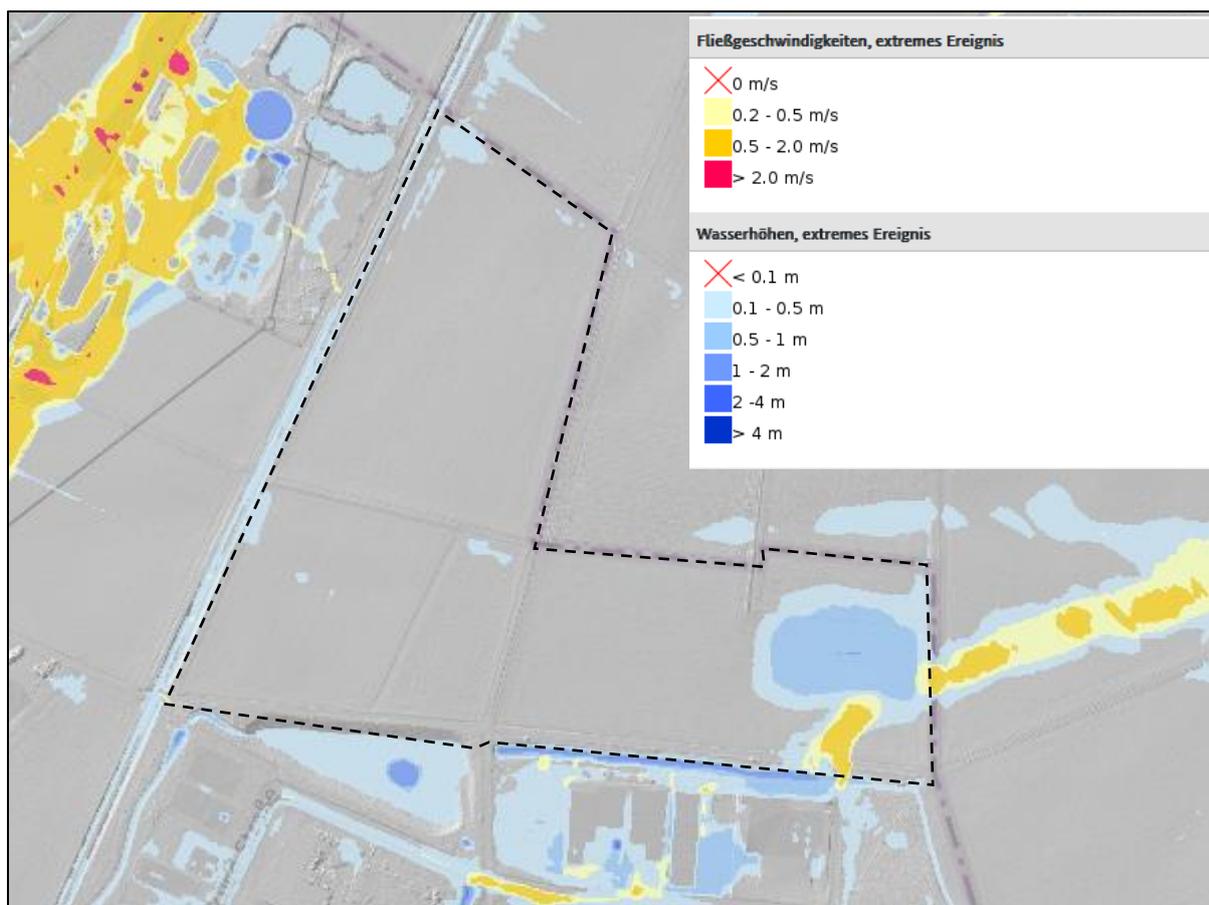


Abbildung 5: Starkregengefahrenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h)
Quelle geoportal nrw (www.govdata.de/dl-de/by-2)

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

10. Flächenbilanz

| Art der Nutzung | FNP Geltende Fassung | FNP Geänderte Fassung |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Industriegebiete (GI) | 5,5 ha | 10,8 ha |
| Grünflächen | 7,2 ha | 1,9 ha |
| Gesamtfläche | 12,7 ha | 12,7 ha |

Alsdorf, im September 2023

Anlage:

- Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I (Vorprüfung) zur Planung des Interkommunalen Gewerbegebietes Alsdorf / Aldenhoven, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, 24.11.2020
- Interkommunalen Gewerbegebietes Alsdorf / Aldenhoven, Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe II, , Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, 18. Februar 2022
- Interkommunales Gewerbegebiet Alsdorf / Aldenhoven, Ergebnisbericht Haselmauskartierung, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, 19. Oktober 2022