



**BEGRÜNDUNG TEIL A**

**ZUR FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ÄNDERUNG NR. 35**

**-- Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung –**

Stand: 09.09.2024

**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 / BEDARFSERMITTLUNG	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	13
9.3	Immissionsschutz	14
9.4	Natur und Landschaft	14
9.5	Artenschutz	16
9.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	17
9.7	Bergbau	18
9.8	Baukultur / Bau- und Bodendenkmalpflege	19
9.9	Belange der Wirtschaft	19
9.10	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche	19
9.11	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
9.12	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	21
9.13	Störfallbetriebe / Zulassung von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG	22
9.14	Richtfunkstrecken	22
10.	FLÄCHENBILANZ	23

## 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. Die sonstigen verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

## 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 vorhandene Bahntrasse Mariadorf-Siersdorf (künftige Weiterführung der EUREGIO-Bahn). Gemeinsam mit der 49. Änderung der Flächennutzungsplanung auf dem Gemeindegebiet Aldenhoven bildet die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes Alsdorf die planungsrechtliche Grundlage des interkommunalen Gewerbegebietes „Businesspark Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung“ als wichtigen Beitrag im Rahmen des Strukturwandels.

Der Änderungsbereich der Stadt Alsdorf umfasst ca. 12,7 ha. Der Änderungsbereich in der Gemeinde Aldenhoven ist ca. 4,5 ha groß.

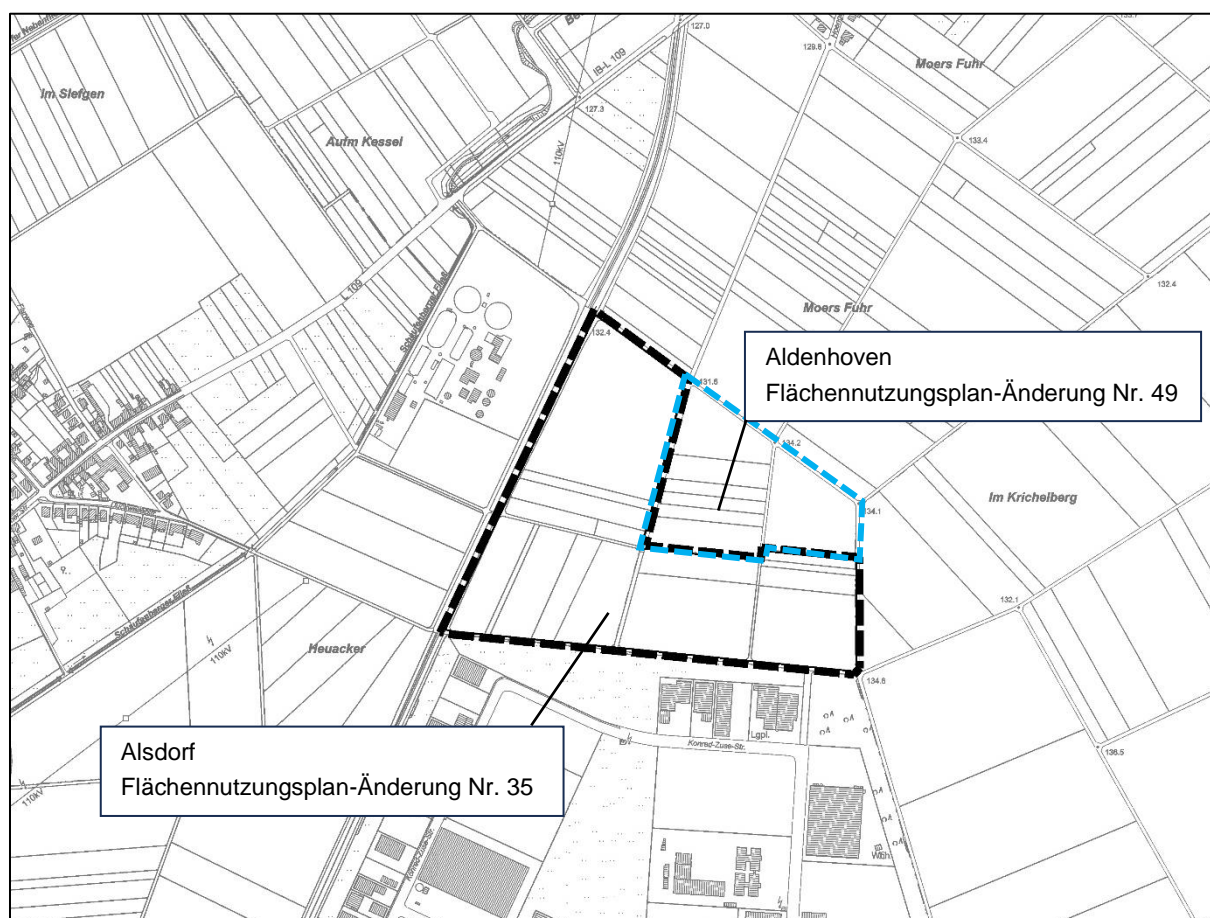


Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich 35. Änderung FNP; Quelle Kartengrundlage: Quelle Kartengrundlage: © Geobasisdaten NRW

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### *Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz*

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH)<sup>1</sup> 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 aufgeführt (siehe hierzu Ausführungen in Kap. 9.12).

#### *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, 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 ist. 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.

Mit Urteil des Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster vom 21. März 2024 wurde ein Großteil der Festlegungen des 1. Änderungsverfahrens zum LEP für unwirksam erklärt. Die Unwirksamkeit betrifft nicht das hier vorliegende Bauleitplanverfahren.

#### *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.

---

<sup>1</sup> 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

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 Teil des Änderungsbereiches als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich mit der Schutzfunktion Regionaler Grünzug dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung zum Regionalplan hat die Stadt Alsdorf darauf hingewiesen, dass eine Flächenausweisung in Anlehnung an den wirksamen Regionalplandarstellung nach wie vor erforderlich ist.

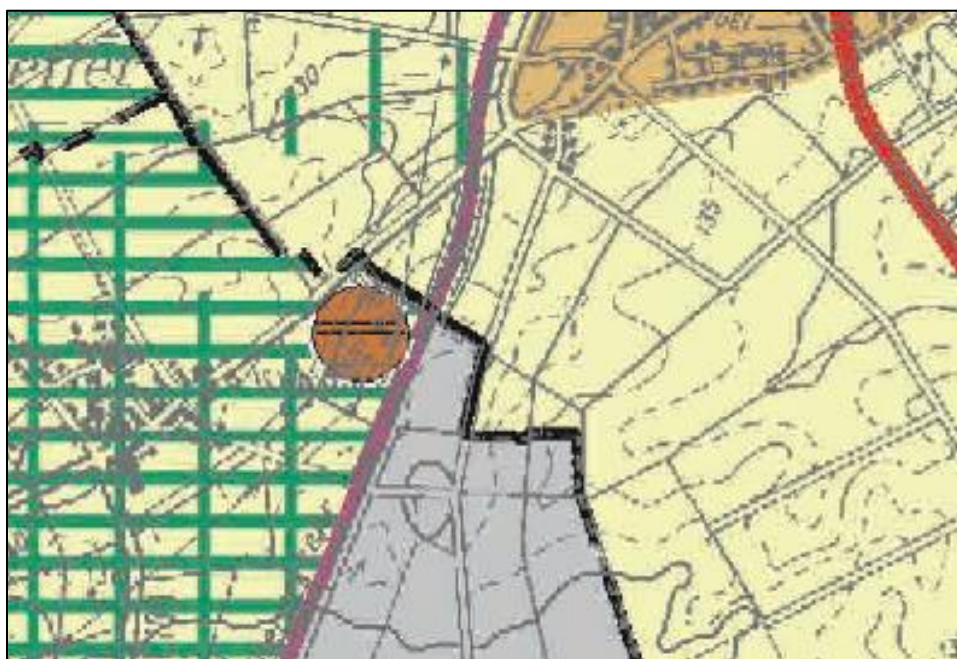


Abbildung 2: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen  
Quelle: © Geobasisdaten NRW

Aufgrund der Ziele des gültigen Regionalplans Köln, Teilabschnitt Aachen wurde der Stadt Alsdorf am 17.03.2020 durch die Bezirksregierung Köln 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 (vgl. auch Kap. 4).

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes II „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der Städteregion Aachen im ungeschützten Außenbereich und ist somit von den Festsetzungen des Landschaftsplanes 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 die Erhaltung von wichtigen Vernetzungselementen im lokalen Biotopverbund. Südlich an den Änderungsbereich grenzt der Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-125 Grünzug im Industriepark Alsdorf an das Plangebiet. Ziele sind hier die Erhaltung des Grünzuges und Elemente des lokalen Biotopverbundes.

### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan 2004 (Stand 22.03.2023) der Stadt Alsdorf 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.

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

## **4. Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf wurde am 14.11.2019 gefasst. 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 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 bis zur öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 23.10.23 bis 23.11.23 statt, indem die Planentwürfe ausgelegt waren. Am 08.11.23 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung angeboten. Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange / Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 18.10.2023 bis 23.11.2023.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde die Planung weiter konkretisiert und Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse in den Grundzügen auch in diese Planbegründung eingearbeitet wurden. Zudem wurden Informationen aus dem ersten Beteiligungsschritt in der Planbegründung ergänzt.

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.

## **5. Städtebauliche Rahmenbedingungen**

### **5.1 Bestandssituation**

Der Planbereich ist heute, wie die umgebenden Flächen auch, durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zunächst mittig im Gebiet, später außerhalb 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

Änderungsbereichsgrenzen verlaufen unbefestigte Wirtschaftswege. 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.

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 jenseits der Bahntrasse, im Norden und im Osten geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung.

Im Süden grenzen Randgehölze des Business Parks an den Änderungsbereich an. Es handelt sich um jüngere Laubholzbestände mit Sträuchern. Im breiten Gehölzstreifen verläuft ein Graben südlich des südlichen Wirtschaftsweges, der für die Entwässerung der Bestandsflächen des Business Parkes angelegt wurde und in das südwestlich bestehende Regenrückhaltebeckens führt. Im 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 verläuft die Grubenbahntrasse der ehemaligen Zeche „Emil-Mayrisch“ in Siersdorf, wie oben erwähnt. Angrenzend daran befindet sich die Kläranlage Alsdorf-Bettendorf des Wasserverbandes Eifel-Rur.

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 und die Anbindung nach Aldenhoven und Alsdorf – Hoengen schafft. Über die L 240 ist das Gewerbeareals auch mit dem Hauptort Alsdorf verbunden.

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 zu reaktivieren. Die Plangenehmigung gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für den Haltepunkt Business Park wurde bereits mit dem Ordnungsmerkmal 25.7.3.2-7/22 vom 28.09.2023 von der Bezirksregierung Köln erteilt. Der geplante Haltepunkt für den Businesspark wird außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 166 östlich an der Bahnlinie angelegt werden.

## 6. Anlass und Ziel der Planung / Bedarfssituation

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 zur 49. Flächennutzungsplan – Änderung 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 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. Aufgrund der Betroffenheit der Stadt Alsdorf an den Auswirkungen des Strukturwandels ist die frühzeitige Bereitstellung von Gewerbeflächen und die Erweiterung des Business Parks Alsdorf ein richtiges Mittel um den Strukturwandel zu begegnen und Raum für neue und zukunftsfähige Ansiedlungen zu schaffen. Besonders zu befürworten ist der interkommunale Charakter der geplanten Gewerbegebietsentwicklung. Vor dem Hintergrund der derzeit nur eingeschränkten Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Rheinischen Revier und dem gegenüberstehenden hohen Bedarf in der Region Aachen (u. a. belegt durch Konzept des Büros Dr. Jansen, Köln sowie dem jährlichen Gewerbeflächenmonitoring der AGIT mbH) verschärft durch den auf das Jahr 2030 vorgezogenen Strukturwandel werden diese Flächen dringend benötigt.

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 wurden. Diese Absichten konkretisieren sich nun durch die Schaffung von interkommunalen Gewerbegebieten.

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.



Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes zu schaffen, ist es vorbereitend erforderlich, die Verfahren zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes auf Alsdorfer Stadtgebiet als auch auf dem Gebiet der Gemeinde Aldenhoven die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die beiden Änderungsverfahren liefen zunächst zeitlich parallel, die Stadt Alsdorf wird mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB nun den nächsten erforderlichen Verfahrensschritt bestreiten, die Gemeinde Aldenhoven wird diesen Verfahrensschritt ebenfalls zeitnah durchführen.

## **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:

Wesentliches Element ist die Weiterführung der Grünstrukturen in Anlehnung an den „Parkcharakter“ des Business Park und die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbegebietes 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 Haupterschließung wird nach geplantem, aktualisiertem Konzept lediglich auf Aldenhovener Gemeindegebiet eine Stichstraße nach Osten geführt.

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend als Industriegebiete dargestellt und die Nutzung auf Bebauungsplanebene bzw. nachfolgender Ebene konkretisiert. Dem Leitgedanken „Arbeiten im Grünen“, der schon in den rechtskräftigen Bebauungsplänen des Bestandsgebietes des Business Park Alsdorf verankert ist, soll neben den erwähnten Grünelementen im Straßenraum u. a. durch die Darstellung von Grünflächen im Übergang zur Bahntrasse bzw. zur freien Landschaft bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung Rechnung getragen werden.

## 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 Industriegebiete nach Norden eingebettet in großzügig angelegte Grünflächen im Übergang zur freien Landschaft.

### 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, für welches in Alsdorf die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Bebauungsplan Nr. 366, in Aldenhoven die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. der Bebauungsplan 85 S aufgestellt werden.

Die geänderte Konzeption mit einem höheren Bauflächenanteil ist begründet in den dringenden Bedarfen an Gewerbe- und Industrieflächen (vgl. hierzu insbesondere Kap. 6).

Die Änderungsfassung des Flächennutzungsplanes beinhaltet somit die Erweiterung von gewerblichen Bauflächen in Form eines Industriegebietes zu Ungunsten der Grünflächen, 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 nach wie vor eine hochwertige Siedlungseingrünung zur freien Landschaft dar. Insgesamt weist das geplante interkommunale Gewerbegebiet eine Gesamtgröße von ca. 17,2 ha auf, 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

Vom Plangebiet aus ist über die Konrad-Zuse-Straße in südlicher Richtung die L 136 zu erreichen, die über die L 240 den Anschluss zur A 44 ermöglicht (Entfernung ca. 3 km). Über die Autobahnen A 4 und A44 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>2</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. Die künftige

<sup>2</sup> [www.businesspark-alsdorf.de/standorte/standort-hoengen/](http://www.businesspark-alsdorf.de/standorte/standort-hoengen/)

Erschließungsstraße soll in Anlehnung an die bestehenden Straßen des Businessparks ebenfalls qualitativ hochwertig mit hohem Grünanteil ausgebildet werden.

Die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz wurden gutachterlich untersucht<sup>3</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 vorfahrtsregelerten Knotens zu einem lichtsignalregelerten 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.

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

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt heute südlich im angrenzenden Business Park über 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 Stunde<sup>4</sup>.

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 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.

#### *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 Parks ermöglicht.

<sup>3</sup> Ingenieurgruppe IVV Aachen / Berlin, Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Bauleitplanung Business Park Alsdorf – Aldenhoven, Ergebniszusammenstellung, Januar 2022

<sup>4</sup> [avv.de/files/avv/files/fahrplaene/linienfahrplaene/db/mini\\_euregiobahn.pdf](http://avv.de/files/avv/files/fahrplaene/linienfahrplaene/db/mini_euregiobahn.pdf)

## 9.2 Ver- und Entsorgung

### *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.

Die Feuerwehrrreichbarkeit ist über die L 240 und einem Anschluss im südwestlichen Teil des Businessparkes gewährleistet. Der Löschwasserbedarf ist für den Grundschutz mit  $96\text{m}^3/\text{h}$  ( $1.600\text{ l}/\text{min}$ ) für die Dauer von mindestens zwei Stunden zu bemessen, die Lage von Hydranten ist auf Ebene der nachfolgenden Ausführungsplanung festzulegen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

### *Entsorgung*

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem.

### *Schmutzwasser*

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Konrad-Zuse-Straße in die Kläranlage Bettendorf des WVER westlich des Geltungsbereiches abgeleitet.

### *Niederschlagsentwässerung*

Bereits auf Ebene der ersten konzeptionellen Ideen wurde vom Büro Dr. Pecher AG, Erkrath eine Entwässerungsstudie durchgeführt und mit den zuständigen Behörden vorabgestimmt, die weiterentwickelt und als Grundlage für die nachfolgenden Bebauungsplanentwürfe konkretisiert wird. Es ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser über Rückhalteräume (innerhalb der westlichen und nördlichen Grünflächen vorgesehen) sowie über Zu- und Ableitungskanäle dem bestehenden Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes zuzuführen. Die Straßenentwässerung erfolgt über einen Stauraumkanal mit kombinierter Regenwasserbehandlung.

Das bestehende Rückhaltebecken entwässert in den Schaufenberger Fließ und wird zur Aufnahme des zusätzlichen Regenwassersentsprechend ertüchtigt und erweitert. Das Entwässerungskonzept berücksichtigt dabei die Ergebnisse der Niederschlagsabflussberechnungen zum Schaufenberger Fließ durch den Wasserverband Eifel-Rur und die zulässige Einleitungsspende von  $2,3\text{ l}/(\text{s}\cdot\text{ha})$ . Es wird durch die zugrundeliegende Entwässerungskonzeption gewährleistet, dass die heutige Einleitungsmenge von  $80\text{ l}/\text{s}$  nicht überschritten wird.

### 9.3 Immissionsschutz

Im Rahmen des Vorentwurfes ist auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet worden<sup>5</sup>, in der die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben und Auswirkungen geprüft wurden. Im Ergebnis ist festzuhalten:

#### *Verkehrslärm*

Die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf das Plangebiet der anliegenden und umliegenden Straßen wie die Konrad-Zuse-Straße, 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. u. a. Kap. 9.1). Nachdem bei der EVS<sup>6</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>7</sup> nicht erreicht. Von daher bestehen keine schalltechnischen Bedenken, auch wird keine Notwendigkeit zur Errichtung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Wände, Wälle, etc.) gesehen.

#### *Gewerbelärm*

Die nächstgelegenen schützenswerten Wohnbebauungen in der Stadt Alsdorf befinden sich ca. 370 m westlich des Plangebietes: 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. Somit ist ein gewisser Abstand zwischen künftigen emittierenden Betrieben und schützenswerter Bebauung gegeben. Um darüber hinaus gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes in der Bauleitplanung zu gewährleisten, werden auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne Festsetzungen in Anwendung des Abstandserlasses NRW<sup>8</sup> 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 Bettendorf und Siersdorf entstehen.

### 9.4 Natur und Landschaft

#### *Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 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. 17,2 ha wird als interkommunales Gewerbegebiet mit der Gemeinde Aldenhoven gemeinsam entwickelt. Gleichzeitig werden damit Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, in dem die

<sup>5</sup> Immissionsschutzfachliche Stellungnahme Business Park Alsdorf Aldenhoven, IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf, April 2021

<sup>6</sup> Euregioverkehrsschienennetz GmbH

<sup>7</sup> DIN 18005: Orientierungswerte Verkehrslärm, für GI keine Orientierungswerte

<sup>8</sup> Abstandserlass – Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums f. Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007

Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und bewertet sowie Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen als auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erläutert werden.

Es handelt sich beim Geltungsbereich um eine überwiegend nicht versiegelte Freifläche. Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen landwirtschaftliche Flächen 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, so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht.

Durch die 35. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Verlust von Ackerfläche vorbereitet. Der derzeit weitgehend offene Charakter des Änderungsbereichs geht verloren. Der Rand des Industriegebietes verschiebt sich in nördliche Richtung. Die angestrebten Gehölzstreifen in den Randbereichen des Änderungsbereichs wirken einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegen.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Die vorbereitete Neuversiegelung hat außerdem zur Folge, dass das anfallende Niederschlagswasser abgeleitet werden muss. Nur ein kleiner Teil kann durch unversiegelte Flächen oder im Bereich der Grünflächen wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden. Auf nachfolgender Ebene wird allerdings gewährleistet, dass durch die Rückhaltung die Wasserökologie des Schaufenberger Fließes nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Zumindest durch die Ausweisung von Grünflächen im Plangebiet wird ein kleiner Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet. Ergänzende Maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten. Für Erholungsnutzungen verliert der Änderungsbereich an Attraktivität. Weiter nördlich und östlich stehen aber weitere Flächen zur Verfügung, die der derzeitigen Situation im Änderungsbereich vergleichbar sind.

Aufgrund der Richtfunkstrecken ist von keinen nennenswerten Einschränkungen für die Bebaubarkeit des Änderungsbereichs auszugehen. Darüber hinaus sind Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht bekannt.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans II -Baesweiler / Alsdorf / Merkstein - der StädteRegion Aachen im ungeschützten Außenbereich. Die Geschützten Landschaftsbestandteile 2.4-68 Bahnlinie Mariadorf-Hoengen-Siersdorf und 2.4-125 Grünzug im Industriepark Alsdorf liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

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

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist in Kap. 9.5 dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Für die mögliche Ansiedlung von Störfallbetrieben ergibt sich schon aus der Örtlichkeit eine starke Beschränkung.

Die bereits teilweise ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan stellen hinsichtlich der Schutzgüter eine gewisse Vorbelastung dar.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgezeigten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen derzeit insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden kann.

## 9.5 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 1<sup>9</sup> erarbeitet, deren Ergebnis eine vertiefende Untersuchung erforderlich machte<sup>10</sup>.

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. Mit einem Vorkommen der Art ist auch in einem Bereich des Randgehölzes zu rechnen, der von dem geplanten Bau der Erschließung außerhalb des Änderungsbereichs betroffen ist (nicht Ebene der Flächennutzungsplanänderung).

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

<sup>9</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>10</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



vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in offenen Feldflurbereichen, die die prognostizierten Lebensraumverluste vollständig ausgleichen. Der verbindliche Nachweis dieser erforderlichen CEF-Maßnahmen erfolgt auf nachfolgender Ebene. Für die auf Alsdorfer Stadtgebiet festgestellten Feldlerchen werden über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft entsprechende CEF-Maßnahmen bereitgestellt. Ein entsprechender Beschluss erfolgte in der Ratssitzung der Stadt Alsdorf am 02.07.2024. Die langjährige Sicherung der Fläche sowie der Pflege wird über die Stiftung gewährleistet. Vertragliche Regelungen zwischen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft in Bonn und der Stadt Alsdorf sichern die Zuordnung der CEF-Maßnahmen zum Eingriffsgebiet des parallel in Aufstellung befindlichen BP Nr. 366. Zur Überwachung des Erfolges von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der Feldlerche erfolgt ein Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Natur-schutzbehörde.

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.

## **9.6 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 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesen und stellen 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. Darüber hinaus wird diese Fläche der übergeordneten Zielstellung der Stadt Alsdorf gerecht, Potenziale für neue Gewerbe- und Industrieansiedlungen im Rahmen des laufenden Strukturwandelprozesses zu sichern und verfügbar zu machen. Aufgrund der Betroffenheit der Stadt Alsdorf an den Auswirkungen des Strukturwandels ist die frühzeitige Bereitstellung von Gewerbeflächen und die Erweiterung des Business Parks Alsdorf ein richtiges Mittel um den Strukturwandel zu begegnen und Raum für neue und zukunftsfähige Ansiedlungen zu schaffen. Besonders zu befürworten ist der interkommunale Charakter der geplanten Gewerbegebietenentwicklung. Vor dem Hintergrund der derzeit nur eingeschränkten Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Rheinischen Revier und dem gegenüberstehenden hohen Bedarf in der Region Aachen (u.a. belegt durch Konzept des Büros Dr. Jansen, Köln sowie dem jährlichen Gewerbeflächenmonitoring der AGIT mbH) werden diese Flächen dringend benötigt.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist somit aufgrund des Bedarfs in der gesamten Region als Fortführung des vorhandenen Business Parks Alsdorf begründet.

## **9.7 Bergbau**

Gem. Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 07.11.2023 liegt der Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplans über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Großer Kurfürst“ und „Alexander von Humboldt“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube braune Erweiterung“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Großer Kurfürst“ und „Alexander von Humboldt“ ist die EBV GmbH (Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven). Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Königsgrube braune Erweiterung“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung (Stüttgenweg 2 in 50935 Köln).

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. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der

bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg 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.

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

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

### **9.9 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.

### **9.10 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche**

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gem. § 1a (2) BauGB S. 4 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen. Ergänzend zu den in Kap. 9.6 aufgeführten Standortbegründungen und Abwägungsgrundlagen wird folgender Sachverhalt in die Abwägung eingestellt: Das gesamte Plangebiet ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan 2004) als Gewerbliche Baufläche und naturnahe Grünfläche dargestellt. Der Flächenbedarf und die Entwicklungsabsicht in diesem Bereich sind somit seit langer Zeit dokumentiert und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche in die damalige Abwägung eingeflossen. Im damaligen Flächennutzungsplanverfahren wurde der Abwägungsprozess zwischen den Belangen der Landwirtschaft und den Belangen „Bedarf an gewerblichen Bauflächen“ sowie die Alternativendiskussion bereits geführt. Auch gilt das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) als landesplanerisch angepasst (vgl. Kap. 3).

Der Planbereich grenzt direkt an den bestehenden Business Park Alsdorf und stellt somit eine verträgliche Erweiterung eines Gewerbe- und Industriereals dar. Durch den hohen Bedarf an neuen Gewerbeflächen (siehe u. a. Kap. 6 und 9.6) 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.

Die Erreichbarkeit der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt auch nach der Flächenentwicklung im Änderungsbereich nach wie vor gewährleistet.

### **9.11 Klimaschutz und Klimaanpassung**

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

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Alsdorf (März 2014) verfügt die Stadt Alsdorf über ein Maßnahmenprogramm zur langfristigen Minderung des CO<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 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. Künftig wird das Plangebiet und 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.

Es sollen aufgelockerte gewerbliche Strukturen mit hochwertigen Grünflächen in Fortführung des bisherigen Prinzips „Arbeiten im Grünen“ geschaffen werden. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen im Flächennutzungsplan (25 m Grünstreifen) sowie im parallel aufgestellten Bebauungsplan durch ihre verpflichtenden Gehölzpflanzungen werden dazu beitragen, dass klimaschädliches CO<sub>2</sub> gebunden wird und das Kleinklima verbessert wird. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den vornehmlich mit Flachdächern versehenen großflächigen Gewerbeeinheiten werden zusätzlich zur CO<sub>2</sub> Einsparung beitragen. Die Grünelemente erhalten zudem die natürlichen Bodenfunktionen und dienen bei Starkregen als „Schwamm“ zur Aufnahme des Wassers. Auch die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und Zwischenspeichern des Regenwassers bei.

### 9.12 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 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.

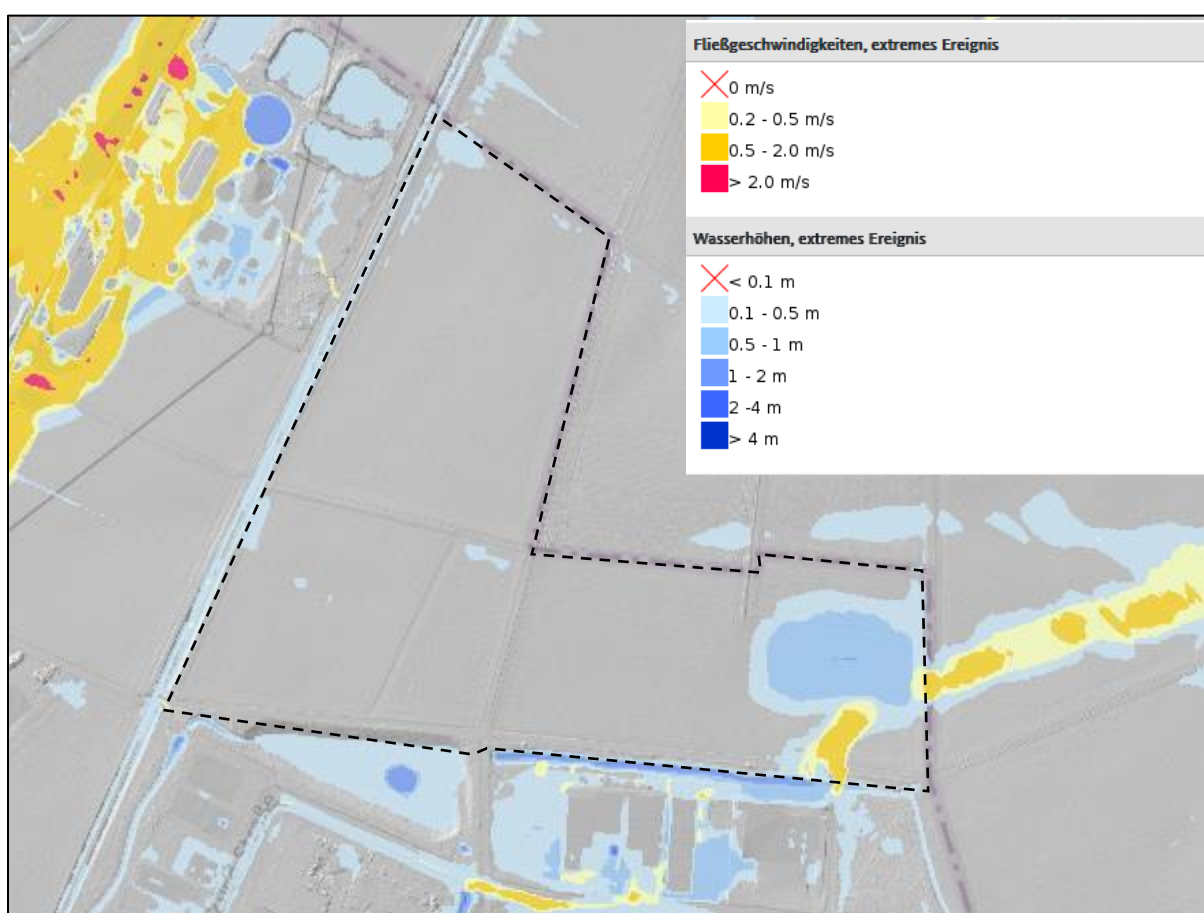


Abbildung 5: Starkregengefahrenhinweiskarte, extremer Starkregen (90 mm/h)  
Quelle geoportal nrw ([www.govdata.de/dl-de/by-2](http://www.govdata.de/dl-de/by-2))

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.

### **9.13 Störfallbetriebe / Zulassung von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG**

Im vorliegenden Plangebiet 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). Das Thema Störfallrecht wird entsprechend dem planerischen Erfordernis in die verbindliche Bauleitplanung eingestellt.

### **9.14 Richtfunkstrecken**

Im Bereich des Plangebietes bestehen gemäß Stellungnahme eines Richtfunkbetreibers im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwei Richtfunkstrecken. Eine Trasse verläuft von Antennenmast Setterich bis zum Mast Eschweiler-Dürwiß von Nordwest nach Südost über das Plangebiet. Eine weitere Richtfunkstrecke verläuft vom Antennenmast Baesweiler bis zum Antennenmast Jülich von Südwest nach Nordost über das Plangebiet. Nach Auswertung der Informationen des Richtfunkstreckenbetreibers ist im Ergebnis für die von Südwest nach Nordost verlaufende Richtfunkstrecke Jülich – Baesweiler 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 von Nordwest nach Südost verlaufende Richtfunkstrecke Setterich – Eschweiler-Dürwiß, die im Bereich der 35. FNP-Änderung nur einen kleinen bebaubaren Bereich tangiert, ist lediglich ein vertikaler Abstand von ca. 7,60 m zwischen künftiger Bebauung und Richtfunkstrahl gegeben. Von Seiten des Richtfunkbetreibers 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 lediglich ein untergeordneter Teil der gem. parallelem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze in den Schutzkorridor ragt, ist von keinen nennenswerten Einschränkungen für die Bebaubarkeit auszugehen.

## 10. Flächenbilanz

Art der Nutzung	FNP Geltende Fassung	FNP Geänderte Fassung
Gewerbliche Baufläche / Industriegebiete (GI)	5,5 ha	10,8 ha
Grünflächen	7,2 ha	1,9 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>12,7 ha</b>	<b>12,7 ha</b>

Alsdorf, im September 2024

### 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