

Vorlagennummer: 2024/0191/A61  
Vorlageart: Beschlussvorlage  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

## **Bebauungsplan Nr. 374 – FV Anlage – Duckweiler Wüstung –**

**a) Beschlussfassung über die vorgebrachten  
Anregungen aus der öffentlichen Auslegung zum  
Bebauungsplan Nr. 374 – FV Anlage – Duckweiler  
Wüstung –**

**b) Billigung des geänderten Bebauungsplanentwurfes**

**c) Beschlussfassung über die erneute öffentliche  
Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 374 – FV Anlage –  
Duckweiler Wüstung –**

---

Federführend: A 61 - Amt für Planung und Umwelt  
Berichterstattung: Herr Dziatzko

### **Beratungsfolge:**

Datum	Beratungsfolge
09.07.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung (Entscheidung)

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen aus der öffentlichen Auslegung (**Anlage 7**) zum Bebauungsplan Nr. 374 – FV Anlage - Duckweiler Wüstung - die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe (**Anlage 8, rechts Spalte**).
- b) billigt den geänderten Bebauungsplanentwurf zum Bebauungsplan Nr. 374 – FV Anlage - Duckweiler Wüstung - (**Anlage 3, 4 und 5**).
- c) beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 374 – FV Anlage - Duckweiler Wüstung -.

### **Darstellung der Sachlage:**

#### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 374 – FV Anlage – Duckweiler Wüstung – befindet sich im Westen des Businesspark Alsdorf Hoengen, jeweils auf Teilflächen der Flurstücke Hoengen, Flur 4, Flurstücke 326 und 196. Nördlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 – 1. Änderung – Industriepark Nord und östlich der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 161 – Industriepark Ost an.

Südlich des Plangebietes verläuft die L240 hinter der sich der Stadtteil Alsdorf Hoengen anschließt. Im Westen wird das Plangebiet durch den in Verlängerung der Konrad-Zuse-Straße verlaufenden Weg abgegrenzt, der im weiteren Verlauf auf die L 240 trifft. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 64.500 m<sup>2</sup>. Die eigentliche Fläche für die FV Anlage beträgt ca. 37.900 m<sup>2</sup>. Die umlaufende Grünfläche hat eine Größe von ca. 26.600 m<sup>2</sup>.

## **Planerische Rahmenbedingungen**

### Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Die Entwicklung der Fotovoltaik-Anlage ist somit mit den bestehenden regionalplanerischen Vorgaben vereinbar.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Merkstein–Baesweiler–Alsdorf“. Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich „Geschützter Landschaftsbestandteil“ sowie fälschlicherweise ein „Naturdenkmal“ dar. Tatsächlich handelt es sich um eine mittelalterliche Siedlungswüstung die beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege als Bodendenkmal gepflegt wird. Da das Vorhaben nicht in intakte mittelalterliche Siedlungsstrukturen eingreifen wird und eine temporäre Anlage darstellt, ist die geplante Nutzung verträglich.

### Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige und behördenverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Alsdorf aus dem Jahr 2004 stellt für das Änderungsgebiet „naturnahe Grünfläche“ sowie ein Bodendenkmal „D“ (mit roter Umrandung) dar. Da im Landschaftsplan (1. Änderung), der im Mai 2005 rechtsverbindlich geworden ist, das Bodendenkmal mit „ND“ bezeichnet ist, wurde die Darstellung „ND“ mit Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf im März 2023 mit „ND“ nachrichtlich übernommen. Die Ausweisung als „ND“ ist jedoch fehlerhaft. Die ursprüngliche Ausweisung als Bodendenkmal „D“ (mit roter Umrandung) entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten. Im Rahmen der im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan befindlichen 36. Flächennutzungsplanänderung erfolgt deshalb die korrekte Darstellung „D“ (mit roter Umrandung) Bodendenkmal.

### Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 160 Industriepark West und wird diesen somit teilweise überplanen. Der Bebauungsplan Nr. 160 Industriepark West setzt private Grünfläche fest, mit der Auflage, Bäume anzupflanzen und zu erhalten. Außerdem wird durch die Festsetzung „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“ das Bodendenkmal „Siedlungswüstung Duckweil“ geschützt.

## **Verfahrensverlauf**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 20.04.2023 (VL 2023/0164/A61) wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 374 –

FV Anlage – Duckweiler Wüstung – gefasst, der städtebauliche Entwurf gebilligt sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden hat in der Zeit vom 26.09.2023 bis zum 31.10.2023 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen sind in die weitere Entwurfsarbeit eingeflossen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden dahingehend angepasst.

Für interessierte Bürger hat am 27.09.2023 eine Bürgerversammlung stattgefunden. Gemäß Bekanntmachung vom 13.09.2023 haben die planungsrelevanten Unterlagen im Anschluss an die Bürgerversammlung noch 14 Tage ausgelegen. Tatsächlich standen die Unterlagen der interessierten Öffentlichkeit über den 31.10.2023 hinaus als Aushang sowie im Internet zur Verfügung.

In seiner Sitzung am 15.02.2024 (VL2024/0041/A61) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung den Beschluss über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gefasst, den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf gebilligt sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 374 – FV Anlage – Duckweiler Wüstung – beschlossen.

Die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand daraufhin in der Zeit vom 11.03.2024 bis zum 19.04.2024 statt.

Im Rahmen der Offenlage hat das Umweltamt der StädteRegion Aachen signalisiert, dass es hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Vorhaben Bedenken vorbringen wird. Zur Klärung des Sachverhaltes fand am 21.03.2024 ein Abstimmungstermin zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Alsdorf statt. Im Ergebnis ist die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anzupassen, wodurch eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich wird.

Hintergrund:

Ein großer Teil der, durch den Bebauungsplan Nr. 374 FV Anlage – Duckweiler Wüstung – überplanten Fläche stellt sich heute als intensiv genutzte Schafweide dar und ist daher gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag nach der *numerischen Bewertung für Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW* mit drei Punkten/m<sup>2</sup> zu bewerten. Allerdings besteht für die Fläche seit 1997 ein Grünordnungsplan, der seinerzeit im Rahmen der Bauleitplanung für den heutigen Businesspark Hoengen verbindlich wurde. Nach diesem Grünordnungsplan ist die Fläche in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung höher anzusetzen, als die heute tatsächliche vorhandene Flächenwertigkeit von drei Punkten/m<sup>2</sup>.

Da im Grünordnungsplan von 1997 kein numerisches Bewertungssystem zugrunde gelegt ist, beschreibt dieser die Flächencharakteristik verbal argumentativ. Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung muss diese verbal argumentativ beschriebene Flächencharakteristik nun in das Schema der *numerischen Bewertung für Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW* übernommen werden.

Nach Auffassung des Amtes A 61 der Stadt Alsdorf entspricht die Beschreibung dem Biotopcode 4.6 Extensivrasen (z. B. in Grün- und Parkanlagen) und wurde zur Offenlage daher mit vier Punkten/m<sup>2</sup> in der Bestandsbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angesetzt. Gemäß der Interpretation des Umweltamtes der StädteRegion Aachen ist die Fläche jedoch als extensives und artenreiches

Grünland zu bewerten und damit mit mehr als vier Punkten/m<sup>2</sup> in der Bestandsbewertung anzusetzen.

Neben der interpretationsfähigen, vorstehend beschriebenen Überführung einer verbal argumentativ beschriebenen Flächencharakteristik in das Schema der *numerischen Bewertung für Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW* besteht darüber hinaus die Herausforderung, einen realistischen Ziel-Wert für die Flächen zu ermitteln, die zukünftig unterhalb der Fotovoltaik-Module liegen werden. Da das Schema der *numerischen Bewertung für Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW* einen entsprechenden Biotoptyp derzeit noch nicht vorsieht, ist eine argumentativ plausible Herleitung erforderlich. Durch das Amt 61 der Stadt Alsdorf wurde argumentiert, dass sich die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen in jedem Fall positiv auf den aktuellen Zustand der Flächen auswirken werden. Allerdings ist gleichzeitig nicht von der Hand zu weisen, dass sich einige Einflussfaktoren durch die Überdeckung mit Fotovoltaik-Modulen auch nachteilig auswirken werden. Auch wenn die Stadt Alsdorf davon ausgeht, dass die positiven Einflüsse auf die Fläche überwiegen, wurde auf einen Höheren Ansatz für die Flächen in der Ziel-Bewertung gegenüber dem Ist-Zustand verzichtet und somit, entsprechend dem Bestand drei Punkten/m<sup>2</sup> angesetzt.

Hier wiederum sieht das Umweltamt der StädteRegion ein Entwicklungspotential, so dass die Fläche unterhalb der Fotovoltaik-Module in der Ziel-Bewertung mit vier Punkten/m<sup>2</sup> angesetzt werden können.

Gegenüber einer im Rahmen der Offenlage dargestellten, nahezu ausgeglichenen Ökobilanz führt der Ansatz von den vorstehend erläuterten Bestands- und Zielwerten zu einem ökologischen Defizit.

Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum hiesigen Bebauungsplan auf Grund von

1. der unterschiedlichen Bewertungsmethoden (*verbal argumentativ* im Grünordnungsplan 1997 gegenüber der *numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW*)
2. einem fehlenden Biotoptyp für naturverträgliche Freiflächen-Fotovoltaik-Anlagen in der numerischen Bewertung von Biotoptypen und
3. der Nichtberücksichtigung der CO<sup>2</sup>-Einsparung in der Ausgleichsbilanz

zwangsläufig zu Interpretationsspielraum und Unschärfe führt. Vor diesem Hintergrund wurde im Abstimmungstermin am 21.03.2024 vereinbart, dass im weiteren Verfahren der Ausgleich, analog zum seinerzeit erstellten Grünordnungsplan, verbal argumentativ erfolgt.

Zur Kompensation des rechnerisch entstehenden Defizites wird der Teil des Flurstücks Gemarkung Hoengen, Flur 4, Flurstück 169, der außerhalb des Plangebietes liegt und nicht durch den westlich des Plangebietes verlaufenden Weg in Anspruch genommen wird (ca. 13.800 m<sup>2</sup>), durch die Stadt Alsdorf für die Entwicklung einer Bürgerwiese zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus fließt die durch die Anlage erzeugte CO<sup>2</sup>-Einsparung in die Ausgleichsbewertung mit ein. Somit wird ein Gesamtausgleich geschaffen.

Da sich die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf die oben genannten Bereiche beschränken, ist eine erneute Offenlage gemäß § 4a Abs.

3 BauGB beabsichtigt, wobei die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt sowie Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

#### Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Offenlage sind keine Anregungen oder Bedenken eingegangen.

#### Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Eine Zusammenstellung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen (**Anlage 7**) sowie die jeweiligen Beschlussentwürfe der Verwaltung im Rahmen der Prüfung und Abwägung sind der detaillierten **Anlage 8** zu entnehmen.

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

Damit die Stadt Alsdorf den gewünschten kommunalen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele von Paris (2 Grad-Ziel) sowie der hiermit in Zusammenhang stehenden Verpflichtung Deutschlands, bis zum Jahr 2030 den Treibhausgasausstoß um mindestens 55 % gegenüber 1990 zu verringern, leisten kann, strebt die Stadt Alsdorf in Kooperation mit der Stadtwerken Alsdorf GmbH an, auf dem Bodendenkmal „Siedlungswüstung Duckweil“, im Westen des Businesspark Alsdorf Hoengen, eine Freiflächenfotovoltaik-Anlage mit ca. 3.000 kWp zu errichten und zu betreiben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Freiflächenfotovoltaik-Anlage zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Damit der Bebauungsplan Nr. 374 – FV Anlage – Duckweiler Wüstung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung. Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung im Flächennutzungsplan in „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Fotovoltaik-Anlage“ geändert werden.

### **Städtebauliches Konzept**

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, über dem Bodendenkmal Duckweiler Wüstung eine Freiflächenfotovoltaik-Anlage zu errichten. Die Sondergebietsfläche, die für das Aufstellen der Fotovoltaik-Module zur Verfügung steht, hat eine Fläche von ca. 37.900 m<sup>2</sup>. Die voraussichtlich 5.538 Module müssen auf der Sondergebietsfläche so aufgestellt werden, dass am tiefsten Punkt der Modultische einen Abstand von mindestens 0,8 Metern zur Geländeoberfläche eingehalten wird. Auf diese Weise wird eine extensive Bewirtschaftung der Fläche durch Schafbeweidung ermöglicht und die natürlichen Bodenfunktionen unterhalb der Module nicht beeinflusst. Zwischen den Modulreihen ist ein Abstand von vier Metern vorgesehen, so dass ein erheblicher Teil der Sondergebietsfläche von jeglicher Überbauung freigehalten wird. Zum Schutz der Anlage wird das Sondergebiet von einer Zaunanlage umgeben.

Sämtliche für die Erschließung und Wartung der Anlage notwendigen Wege sind vorhanden. Daher beschränkt sich der tatsächliche Eingriff in den Boden auf die

Fundamente für die Modultische, die Zaunanlage und die Trafostation. Die versiegelte Fläche ist mit ca. 850 m<sup>2</sup> sehr gering. Zum Schutz des Bodendenkmals werden die Fundamente im Bereich des Bodendenkmals eine Tiefe von maximal 0,40 Metern aufweisen.

Die Sondergebietsfläche wird umlaufend von einem ca. 26.600 m<sup>2</sup> großen Grünstreifen umgeben. Der Baum- und Strauchbestand, sowie die Baumreihen, die Bestandteil einer Allee sind, werden zur Erhaltung festgesetzt und bilden einen natürlichen Blickschutz.

### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 374 – FV – Anlage – Duckweiler Wüstung – ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 374 – FV Anlage – Duckweiler Wüstung – entstehen der Stadt Alsdorf Personal- und Planungskosten.

### **Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:**

Die für den Bau der Freiflächenfotovoltaik-Anlage beanspruchte Fläche ist als Ausgleichsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt infolge der Bebauung im angrenzenden Businesspark Alsdorf Hoengen ausgewiesen. Zur Minimierung des hier angestrebten Eingriffs in Natur und Landschaft wurde die Lage des Sondergebietes im Rahmen der Bauleitplanung so gewählt, dass der vorhandene Baum- und Strauchbestand erhalten und zur Erhaltung festgesetzt werden kann. Des Weiteren sollen die Handlungsempfehlungen die der Bundesverband Solarwirtschaft e.V. gemeinsam mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) unter anderem für die Errichtung von naturverträglichen Freiflächenfotovoltaik-Anlagen erarbeitet hat, in die Planung der Freiflächenfotovoltaik-Anlage einfließen, wodurch den naturschutzfachlichen Belangen von Anfang an ein hoher Stellenwert im Prozess eingeräumt wird. Die Fotovoltaik-Module werden so aufgeständert werden, dass die natürliche Boden- und Biotopfunktion unterhalb der Module erhalten bleibt. Einzelheiten sind dem als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag (**Anlage 6**) sowie dem Umweltbericht (**Anlage 5**) zu entnehmen.

### **Anlage/n:**

- 1 - Anlage 1 - Geltungsbereich BP 374 (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 - Städtebauliches Konzept BP374 (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 - Entwurf BP 374 (öffentlich)
- 4 - Anlage 4 - textliche Festsetzungen BP 374 (öffentlich)
- 5 - Anlage 5 - Begründung mit Umweltbericht BP 374 (öffentlich)
- 6 - Anlage 6 - landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung I BP 374 (öffentlich)
- 7 - Anlage 7 - Stellungnahmen (öffentlich)

**Mitzeichnungen:**

<hr/> Bürgermeister	<hr/> Erster Beigeordneter	<hr/> gez. Dziatzko Technischer Dezernent
<hr/> Kämmerer	<hr/> Dezernent für Jugend, Schule und Soziales	<hr/> Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
<hr/> Technische Betriebsleiterin ETD	<hr/> Rechnungsprüfungsamt	