

**Vorlagennummer:** 2024/0286/A61  
**Vorlageart:** Beschlussvorlage  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich

## **Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 35 - Business Park Alsdorf Aldenhoven - nördliche Erweiterung**

**a) Beschluss über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**b) Billigung des Planentwurfes der 35. Flächennutzungsplanänderung**

**c) Beschluss über öffentliche Auslegung der 35. Flächennutzungsplanänderung**

---

**Federführend:** A 61 - Amt für Planung und Umwelt  
**Berichterstattung:**

### **Beratungsfolge:**

Datum	Beratungsfolge
26.09.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung (Entscheidung)

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

a) beschließt nach Prüfung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die von der Verwaltung dazu vorgelegten Beschlussentwürfe.

b) billigt den Planentwurf der 35. Flächennutzungsplanänderung Nr. 35 - Business Park Alsdorf Aldenhoven - nördliche Erweiterung

c) beschließt die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 35 - Business Park Alsdorf Aldenhoven - nördliche Erweiterung.

## Darstellung der Sachlage:

### Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der 35. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am nördlichen Rand von Alsdorf – Hoengen und somit nördlich des bestehenden Business Parkes Alsdorf.

Im Norden und Osten orientiert sich die 35. Flächennutzungsplanänderung an der Gemeindegebietsgrenze von Aldenhoven und im Westen an der Bahntrasse der künftig reaktivierten Bahnanlagen Mariagrube-Siersdorf. Im Süden erfolgt die Begrenzung durch gewerbliche Erweiterungsflächen für industrielle Nutzungen sowie dem Regenrückhaltebecken mit Regenklärbecken des Business Parkes Alsdorf.

Die Fläche des Plangebietes umfasst auf dem Alsdorfer Stadtgebiet ca. 12,7 ha (**Anlage 1**). Die Gesamtübersicht der 35. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Alsdorf kann der **Anlage 2** entnommen werden.

### Planerische Rahmenbedingungen

#### *Regionalplan*

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen (1. Auflage mit Ergänzungen, Rechtskraft 07/2003, Stand 2016) ist der Planbereich als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dargestellt.

#### *Landschaftsplan*

Das Alsdorfer Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II „Merkstein-Baesweiler-Alsdorf“ der 1. Änderung (Stand März 2005).

Der Planbereich wird durch den oben genannten Landschaftsplan II (LP2) zweigeteilt, indem der nördliche Teil dem Entwicklungsziel 6 – Biotopenentwicklung - hinsichtlich der Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und nicht bodenständiger Nutzung zugeordnet ist. Der übrige Teilbereich entspricht in etwa den beabsichtigten baulichen Nutzungen und ist somit dem Entwicklungsziel 7 – temporäre Erhaltung – hinsichtlich temporärer Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung zugeordnet.

Westlich des Planbereichs verläuft von Nordost nach Südwest die Bahntrasse Mariadorf-Hoengen-Siersdorf, die als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist. Dieser geschützte Landschaftsbestandteil zielt darauf ab, den Bahndamm mit Gehölzen, Hecken, Altgehölzen, Ruderalfluren als Lebensraum für Insekten, Vögel, Schmetterlinge sowie wichtige Vernetzungselemente im lokalen Biotopenverbund zu erhalten.

#### *Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan 2004 mit Änderungen der Stadt Alsdorf (Stand 2023) stellt für den Planbereich auf dem Alsdorfer Stadtgebiet im Süden bereits „gewerbliche Bauflächen“ und darüber hinaus überwiegend „naturnahe Grünflächen“ dar (**Anlage 3**).

Mit der 35. Flächennutzungsplanänderung soll die derzeitige Darstellung der nördlichen Flächen von „naturnahe Grünflächen“ in „gewerbliche Bauflächen“ geändert werden (**Anlage 4**), damit die beabsichtigte Bebauungsplanung mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Alsdorf konform ist.

#### *Bebauungsplan*

Für den räumlichen Geltungsbereich der 35. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Alsdorf existiert bislang kein Bebauungsplan. Im Süden grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 166 – Industriepark Nord an.

Am 08.12.2020 fasste der Rat der Stadt Alsdorf unter anderem den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung (VL 2020/0451/A61). Aufgrund der damaligen Entwicklung der Corona-Pandemie zog der Rat der Stadt Alsdorf somit die Entscheidungen des Ausschusses für Stadtentwicklung an sich.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung und die 35. Flächennutzungsplanänderung wurden bislang im Parallelverfahren durchgeführt.

#### Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss zur 35. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Alsdorf wurde am 14.11.2019 im Ausschuss für Stadtentwicklung gefasst. In dieser Sitzung erfolgte auch die Billigung des Planentwurfes und der Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Mit der Stellungnahme vom 17.03.2020 (Az.: 32.62.6-1.11.01\_2020\_01) hat die Bezirksregierung Köln auf Grundlage der landesplanerischen Anfrage der Stadt Alsdorf vom 14.01.2020 gemäß § 34 LPIG der Planung zugestimmt. Die angestrebte Flächennutzungsplanänderung entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Auf Grundlage der formalen Bestätigung der Bezirksregierung hinsichtlich der Ziele der Raumordnung, erfolgte am 08.12.2020 im Rat der Stadt Alsdorf der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung (VL 2020/0451/A61).

Veranlasst durch die damaligen Entwicklungen der Corona-Pandemie zog der Rat der Stadt Alsdorf somit die Entscheidungen des Ausschusses für Stadtentwicklung an sich.

Somit werden die 35. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsplan Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung im Parallelverfahren durchgeführt. Analog dazu führt die Gemeinde Aldenhoven für ihr kommunales Hoheitsgebiet das Bebauungsplanverfahren durch. Die Verfahrensschritte und Inhalte sind bislang aufeinander abgestimmt.

Am 18.10.2023 erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB die frühzeitige Beteiligung der Behörden für einen Zeitraum von vier Wochen. Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen sowie der darauffolgende Planungsfortschritt sind in die weitere Ausarbeit des Entwurfes zur 35. Flächennutzungsplanänderung eingeflossen. Die zeichnerischen und textlichen Inhalte wurden dahingehend angepasst.

Gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 08.11.2023 die Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt und im Anschluss daran erfolgte für 14 Tage die Auslegung des bauplanungsrechtlichen Entwurfes.

Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

#### Anlass und Ziel der 35. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Alsdorf

Für den durch den Strukturwandel im Rheinischen Braunkohlerevier ausgelöste Bedarf an Gewerbeflächen in der gesamten Region, stellt die vorausschauende und nachhaltige Gewerbeflächenpolitik das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar, erst recht in Zeiten zunehmender Flächenrestriktionen bzw. Flächenknappheit.

Ziel ist es, Alsdorf und Aldenhoven ausreichende Spielräume für ihre Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung zu bieten, d.h. für eine angemessene Ausstattung und Flexibilität zu sorgen, räumliche, Nutzungskonflikte zu minimieren und die Kräfte interkommunal zu bündeln (vgl. auch VL 2019/0369/A80).

Seit der Zechenschließung im Jahre 1992 hat sich die Stadt Alsdorf grundlegend gewandelt, strukturell neu aufgestellt und positiv ausgerichtet. 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. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans der Bezirksregierung Köln, der Neuausrichtung angesichts des Strukturwandels Rheinisches Revier und der Erarbeitung eines städteregionsweiten Gewerbeflächenkonzeptes durch die AGIT (Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer) werden die Gewerbeflächen detailliert neu erhoben.

Mit Blick auf die bisherigen Nachfragen hinsichtlich gewerblicher und industriell geprägter Nutzungen möchte die Stadt Alsdorf in den kommenden Jahren die vorhandenen Gewerbegebiete erweitern und attraktiver gestalten sowie die zielgruppengerechte Vermarktung durch klare Profile intensivieren und die Wettbewerbsfähigkeit der Gewerbegebiete anhand marktgerechte Grundstücke steigern. Darüber hinaus soll im Rahmen der fortschreitenden Vermarktung der Industrie- und Gewerbeflächen im Industriegebiet Hoengen die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Aldenhoven weiterhin ausgebaut werden.

Aus diesem Grund wurde bereits im November 2017 als gemeinsamer Letter of Intent die Absicht der jeweiligen Bürgermeister dahingehend formuliert, die Wettbewerbsfähigkeit der einzelnen Kommunen im interkommunalen Wettbewerb bei der Neuansiedlung von Unternehmen und der Schaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen und zu stärken. Des Weiteren sollen ausreichend Spielräume für die Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung geboten und für eine angemessene Ausstattung und Flexibilität gesorgt werden, um räumliche Nutzungskonflikte zu minimieren und die Kräfte interkommunal zu bündeln. Konkret sollen diese Ziele durch die Planung und Erschließung von neuen interkommunalen Gewerbe- und Industriegebieten erreicht werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes, ist es erforderlich sowohl auf Alsdorfer Stadtgebiet als auch auf dem Gebiet der Gemeinde Aldenhoven jeweils eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

Im Norden des Plangebietes der 35. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Alsdorf stellt der Flächennutzungsplan derzeit „naturnahe Grünflächen“ (ca. 7,2 ha) dar (**Anlage 3**). Entsprechend den o.g. städtebaulichen Zielsetzungen soll die Fläche zukünftig überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt werden. Zudem sind geringfügige Erweiterungen der bereits bauleitplanerisch gesicherten gewerblichen Bauflächenreserven geplant um den Anschluss an die Erweiterungsflächen zu gewährleisten, sodass mit den bereits im Flächennutzungsplan vorhandenen Bauflächenreserven zukünftig insgesamt ca. 10,8 ha als „gewerbliche Bauflächen“ dargestellt werden sollen. Die verbleibenden ca. 1,9 ha sollen weiterhin als „naturnahe Grünflächen“ dargestellt werden, damit eine angemessene Ortsrandarrondierung des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes sichergestellt wird (**Anlage 4**).

Insgesamt soll das geplante interkommunale Gewerbegebiet eine Gesamtgröße von ca. 17,2 ha besitzen, wovon ca. 12,7 ha auf Alsdorfer Stadtgebiet und etwa

4,5 ha auf dem Aldenhovener Gemeindegebiet liegen.

Als Anlage sind die Begründung zur 35. Flächennutzungsplanänderung (**Anlage 5**) und der Umweltbericht (**Anlage 6**) beigelegt.

Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens wurden bereits Gutachten erstellt und ein abgestimmtes Entwässerungskonzept für das Plangebiet erarbeitet, was auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – Bestandteil sein wird.

#### **A. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden (**Anlage 7**).

#### **B. Beschlussfassung über die vorgebrachten Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Eine tabellarische Zusammenfassung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (**Anlage 8**) sowie die jeweiligen Beschlussentwürfe der Verwaltung im Rahmen der Prüfung und Abwägung sind der detaillierten **Anlage 9** zu entnehmen.

#### **Darstellung der Rechtslage:**

Grundlage für die Aufstellung und Durchführung der 35. Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die 35. Flächennutzungsplanänderung ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufzustellen und durchzuführen, damit der Bebauungsplan Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden kann.

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

Die im Rahmen der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) anfallenden Kosten, wie gutachterliche und sonstige zusätzliche Kosten, die durch die Gewerbebeerweiterungen bzw. Gewerbeneuansiedlungen erforderlich sind, werden sowohl von der Stadt Alsdorf als auch von der Gemeinde Aldenhoven getragen. Der hierfür festgelegte Kostenverteilungsschlüssel liegt bei 70% Anteil der Stadt Alsdorf und 30% Anteil der Gemeinde Aldenhoven (VL 2020/0469/A61).

Auf Ebene des im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanes Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – geht aus den artenschutzrechtlichen Prüfungen 1 und 2 hervor, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche im Plangebiet Alsdorf aus artenschutzrechtlicher

Sicht zulässig ist. Zur Übernahme von artenschutzrechtlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) hat der Rat der Stadt Alsdorf am 02.07.24 einen Vertragsentwurf zwischen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und der Stadt Alsdorf beschlossen. Eine zusätzliche Kostenübernahmevereinbarung zwischen der Business Park Alsdorf GmbH (BPA) und der Stadt Alsdorf ermöglicht eine Refinanzierung der diesbezüglichen Kosten durch entsprechende Erstattungen der BPA (siehe VL 2024/0205/A61).

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

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine zukunftsorientierte Ausrichtung der Gewerbeflächenentwicklung eingeleitet. Der Zusammenschluss der Gemeinden Alsdorf und Aldenhoven zu einem interkommunalen Gewerbegebiet trägt zu einer vorausschauenden und nachhaltigen Gewerbeflächenpolitik bei und stellt das zentrale Instrument kommunaler Standortvorsorge und Standortentwicklung dar. Insbesondere den Herausforderungen des Strukturwandels im rheinischen Revier soll somit Rechnung getragen werden.

Die 35. Flächennutzungsplanänderung schafft noch kein Baurecht und hat folglich keine direkten ökologischen Auswirkungen. Gleichwohl sieht das Baugesetzbuch auch für die Aufstellung von Flächennutzungsplanänderungen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a 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 mit dem Umweltbericht gem. der Anlage zu § 2 a Satz 2 i.V. m. § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet. Etwaige erforderliche Landschaftspflegerische Fachbeiträge, denen eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zugrunde liegt, sind allerdings nicht Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern werden in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 366 - Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung wurde die Umweltprüfung bereits durchgeführt und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt. Der Umweltbericht liegt derzeit als Vorabzug vor und wird bis zur Offenlage gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB abgeschlossen sein.

Darab geht auf Ebene des aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 366 – Business Park Alsdorf Aldenhoven – nördliche Erweiterung – hervor, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche im Plangebiet Alsdorf aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

**Anlage/n:**

- 1 - Anlage 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 - Anlage 2 Übersicht (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 FNP Darstellung bislang (öffentlich)
- 4 - Anlage 4 FNP Darstellung künftig (öffentlich)
- 5 - Anlage 5 Begründung 35. FNP-Änderung (öffentlich)
- 6 - Anlage 6 Umweltbericht 35. FNP-Änd. (öffentlich)
- 7 - Anlage 7 Abwägung Öffentl3.1 (öffentlich)
- 8 - Anlage 8 Stellungnahmen Behörden (öffentlich)
- 9 - Anlage 9 Abwägung TöB4.1 (öffentlich)

**Mitzeichnungen:**

gez. Dziatzko

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

\_\_\_\_\_  
Technischer Dezernent

\_\_\_\_\_  
Kämmerer

\_\_\_\_\_  
Dezernent für Jugend,  
Schule und Soziales

\_\_\_\_\_  
Kaufmännischer  
Betriebsleiter ETD

\_\_\_\_\_  
Technische  
Betriebsleiterin ETD

\_\_\_\_\_  
Rechnungsprüfungsamt