Vorlagen-Nr:
2015/0402/2.1
Beschlussvorlage
vom 29.09.2015
öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichterstatter/-in:

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
01.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung

Flächennutzungsplan-Änderung Nr.32 – Wohngebiete Alsdorf
a) Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.32 – Wohngebiete Alsdorf
b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.32

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

a) beschließt die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr.32 – Wohngebiete Alsdorf (Flächentausch).
b) beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplan Änderung Nr. 32 – Wohngebiete Alsdorf – (Flächentausch).

Darstellung der Sachlage:

Vorbemerkung: Die hiesige Vorlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 – Wohnbauflächen Alsdorf steht in unmittelbarem Beratungszusammenhang mit der Vorlage 20015/0403/2.1 zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 – Gewerbeflächen Alsdorf.

Anlass der Planung
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.
Als vorbereitender Bauleitplan muss der Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen. Wirtschaftliche, technologische gesellschaftliche und klimatische Veränderungen stellen die Stadtentwicklung in Alsdorf permanent vor neue Herausforderungen. In den letzten 15 Jahren hat sich etwa die Art zu wohnen, zu arbeiten, sich fortzubewegen, einzukaufen und Freizeit zu verbringen, in verschiedener Hinsicht gewandelt. Mit bisher über 20 Flächennutzungsplanänderungen und -berichtigungen wurde auch diesen veränderten Rahmenbedingungen bereits Rechnung getragen.

Mit dem Leitbild „Alsdorf 2021 – Die Familienstadt“ verfügt die Stadt seit kurzem über ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Entwicklungskonzept, das einen groben Rahmen für die Entwicklung der Stadt Alsdorf in den nächsten 10 Jahren vorgibt. Das Leitbild wurde unter Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger sowie externer Fachleuten (Zukunftswerkstatt) erarbeitet, um Lösungsansätze für die veränderten Herausforderungen in der Zukunft zu entwickeln und Alsdorf somit als lebenswerte Stadt zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln. Der Fokus des neuen Leitbildes lag vor allem darauf, nach Beendigung des Steinkohlebergbaus und dem damit verlorengegangenen Identifikationsmerkmal, einen neuen Profilschwerpunkt für Alsdorf zu definieren und herauszuarbeiten. Dieser öffentlichkeitswirksame Prozess endete erfolgreich im Jahr 2011 mit dem übergeordnetem Leitbild „Stadt Alsdorf 2021 – Die Familienstadt“. Unter diesem Oberziel sind insgesamt neun Handlungsfelder mit (Unter-)Zielformulierungen erarbeitet worden. Neben der demografischen Entwicklung sowie Klimaschutz / Nachhaltigkeit sind insbesondere auch weiche Standortfaktoren (Bildung und Soziales, Bürgerschaftliches Engagement und Nahversorgung, Freizeit und Kultur, Sport und Vereine etc.) als Potenzial identifiziert worden, um das Leitbild „Alsdorf 2021 – Die Familienstadt“ zu implementierten und Alsdorf für alle Generationen attraktiv aufzustellen.

Bezüglich aller Handlungsfelder werden von der Verwaltung zurzeit Konzepte erarbeitet, deren Zielsetzung es ist, die Stadt in den jeweiligen Handlungsfeldern dahingehend aufzustellen, zu gestalten bzw. umstrukturieren, dass die Stadt auch vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden demografischen Wandels noch zukunftsfähig ist. So wurden zwischenzeitlich z.B. auch ein Schulentwicklungsplan und ein Sportstättenentwicklungsplan im Entwurf erarbeitet. Ferner werden das Stadtmarketing, die Tourismus- und Kulturförderung sowie die Wirtschaftsförderung aktiv betrieben, so dass identitätsstiftende Profile herausgestellt werden. Des Weiteren wurde ein Klimaschutzkonzept beschlossen, das einen Maßnahmenkatalog beinhaltet, mit dessen Umsetzung die Stadt Alsdorf einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz / Nachhaltigkeit leisten kann. Weiterhin ist bereits im Jahr 2008 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und zwischenzeitlich fortgeschrieben worden, mit der Zielsetzung, eine wohnungsnahe Daseinsversorgung sicherzustellen. Der zwischenzeitlich im FG 2.1 im Entwurf aufgestellte Rahmenplan Generationenwohnen wird ebenfalls in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 01.12.2015 beraten (VL 2015/401/2.1).

Angesichts des neu entwickelten Leitbildes und der o.g. Konzeptbausteine wurde seitens des FG 2.1 folgerichtig auch der Flächennutzungsplan 2004 einer grundlegenden Analyse

unterzogen, inwieweit die Zielsetzungen der einzelnen Handlungsfelder mit den seinerzeit (2004) zugrunde liegenden räumlichen Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes noch umsetzbar sind oder ob von dem Leitbild neue räumliche Impulse ausgehen und insofern die gesamtstädtischen räumlichen Entwicklungsziele anzupassen sind.
Zielsetzungen vorliegender Fachkonzepte, wie z.B. das Einzelhandelskonzept sind bereits sukzessive durch die Bauleitplanung implementiert worden. Gleichzeitig sind einige Konzepte anderer Fachämter, wie z.B. der Sportstättenentwicklungsplan, im Beratungsprozess fast abgeschlossen, so dass deren Integration in die räumlichen Entwicklungsziele des FNP ebenfalls zeitnah erfolgen wird.

Ziel der Flächennutzungsplan – Änderung Nr. 32, Wohngebiete

Die Analysen und tabellarischen Darstellungen bzw. Grafiken, die als Grundlagenherleitung für die nun folgenden Ausführungen dienen, sind in der **Anlage 12** zusammengefasst und nachzuvollziehen.
Die Stadt Alsdorf wird als Wohnstandort immer beliebter. Während immer weniger Menschen aus Alsdorf wegziehen, konnte die Stadt in den vergangenen Jahren durch Zuzüge sogar Einwohner gewinnen (**Diagramm natürliche Einwohnerentwicklung**). Dieser Faktor wird in Alsdorf angesichts des demographischen Wandels und mit Blick auf die avisierte Stabilisierung der Einwohnerzahl immer entscheidender.
Im Gegensatz dazu steht der vorhandene Wohnungsbestand: Alsdorf verfügt im Vergleich zu den Nachbarkommunen über einen überdurchschnittlich hohen Bestand an Wohnungen die vor 1970 errichtet wurden (**Diagramm Gebäudestruktur**). Problematisch sind diese „Altbauten“ insbesondere hinsichtlich Ihres defizitären energetischen Standards, aber auch in Bezug auf die Wohnungsgröße oder den Wohnungszuschnitt, die nicht mehr heutigen Bedürfnissen entsprechen.
Auch in den letzten Jahrzehnten konnte Alsdorf nicht das Niveau der Nachbarstädte hinsichtlich des Wohnungsneubaus erreichen. Offensichtlich wird dieser Aspekt bei Betrachtung der Pro-Kopf-Wohnflächen: während diese in Deutschland bei durchschnittlich 45 qm liegt, verfügen die Einwohner in Alsdorf im Durchschnitt über lediglich 41 qm Wohnfläche pro Kopf (**Diagramm Wohngebäude und Wohnungsbestand**).
Im Vergleich zur Städteregion Aachen und zum Land NRW verfügt Alsdorf über eine sehr familienorientierte Haushaltsstruktur (**Diagramm Haushaltstypen**). Vor diesem Hintergrund und angesichts oben skizzierter Probleme in den Bestandsstrukturen ist die Nachfrage, insbesondere nach Einfamilienhäusern in Neubaugebieten in Alsdorf ungebrochen hoch, ebenso nach barrierefreiem Wohnraum im Mehrfamilienhausbereich. Von den in den vergangenen Jahren ausgewiesenen Baugebieten sind über 95 % der Flächen bereits veräußert. Dabei kommt ein Großteil der Einwohner in diesen neuen Baugebieten nicht aus Alsdorf, sondern zieht aus dem Kreis bzw. aus der Region nach Alsdorf, es handelt sich insofern um bilanzielle Einwohnerzugewinne (**Diagramm Entwicklung von Baugebieten**).

Um Alsdorf auch langfristig als Wohnstandort attraktiv zu halten, kommt deshalb der quantitativen und qualitativen Verfügbarkeit von Bauflächenreserven eine besondere Bedeutung zu. Im Jahr 2012 verfügte die Stadt noch über 61 ha allgemeine Bauflächenreserven, also Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Im Jahr 2014 ist dieser Wert auf 55 ha gesunken. Im Vergleich zu den Nachbarkommunen, die im Durchschnitt über 21 ha Bauflächenreserven pro Einwohner verfügen, liegt Alsdorf mit 13 ha deutlich unter diesem Wert und erfährt dadurch einen erheblichen Standortnachteil (**Diagramm Bauflächenreserven**).
Aus diesem Grund wurde der Wohnbauflächenbedarf in einer Szenarienbetrachtung für eine Einwohnerzahl von 46.000 bis 47.000 Einwohnern neu berechnet (**Tabelle Ermittlung Wohnbauflächenbedarf**). Demnach ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf von 8 bis 28 ha Wohn- und gemischten Bauflächen, wenn der Wohnungsbedarf ausschließlich in Neubaugebieten untergebracht würde. Unter der Annahme, dass ein Teil dieser Flächen durch die Aktivierung von Flächenpotentialen im Innenbereich, wie kleinerer Brachflächen, etwaigen Abbruchflächen sowie Baulücken, die nicht durch das Bauflächenmonitoring erfasst wurden, bereitgestellt werden kann, ist nunmehr eine Neuausweisung von ca. 16,5 ha Wohnbaufläche geplant.

Vorgaben der Raumordnung:

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. Derzeit wird der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP-NRW) neu aufgestellt (VL2014/0125/2.1). Neben Aussagen zur Lage der Stadt Alsdorf im zentralörtlichen Gliederungssystem und zur Freiraumstruktur werden u.a. auch Regelungen zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung getroffen.
Im aktuellen Entwurf des LEP-NRW (Stand:22.09.2015) wird im Ziel *6.1-1 - Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung* festgesetzt, dass sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden darf, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).

Vor dem quantitativen Ziel des Flächensparens werden in der im Parallelverfahren geführten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 (VL2015/0403/2.1.) gewerbliche Bauflächen wieder dem Freiraum zugeführt, so dass im gesamtbilanziellen Ergebnis lediglich 3,7 ha zusätzliche Siedlungsfläche in Anspruch genommen werden (**Anlage 13**).
Eine entsprechende Vorabstimmung hinsichtlich der hiesigen FNP-Änderungen Nr. 32 und 33 ist mit der Bezirksregierung Köln bereits erfolgt.

Vorgehensweise

Für die städtebauliche Eignungsbewertung wurden insgesamt 10 Standorte mit einer Gesamtfläche von ca. 50 ha im Stadtgebiet untersucht, die für eine bauliche oder freiraumbezogene Umwidmung im Flächennutzungsplan in Frage kommen. Für die Bewertung der Flächen wurden dabei neben städtebaulichen Qualitäten auch die Belange von Verkehr, Umwelt und sozialer Infrastruktur berücksichtigt, die sich u.a. auch am Leitbild „Alsdorf – Die Familienstadt“ orientieren. Für die städtebauliche Prüfung der Wohnbauflächen und der gemischten Bauflächen wurden folgende Kriterien für die Untersuchung verwandt:

- Städtebaulicher Kontext (Lage zu bestehenden Siedlungsbereichen, Freiraumqualitäten, Verbindung von Wohnen und Arbeiten)
- Innenentwicklung (Nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, Nutzung vorhandener Infrastruktur)
- Verkehrliche Erschließung (Nähe zum ÖPNV / Euregiobahn, überörtliche Verkehrsanbindung) Familienfreundlichkeit (Erreichbarkeit von Kindergärten, Schulen, wohnungsbezogene Freiräume)
- Nahversorgung (Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen, Einzelhandel)

Aufgrund der o.g. Vorgaben der Raumordnung bezüglich des Flächentauschs, wird im Gesamtergebnis lediglich eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsflächen um 3,7 ha vorgenommen. Während nach hiesigem Verfahren 9,4 ha gewerblicher Bauflächen und 3,4 ha Verkehrsflächen aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entfallen, werden künftig 16,5 ha Wohnbaufläche in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen. Die Erläuterung der geplanten Flächennutzungsplanänderung für die gewerblichen Bauflächen erfolgt in der parallel geführten Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 – „Gewerbegebiete -Alsdorf“ (VL2015/0403/2.1.).

Mit Schreiben vom 03.07.2015 (**Anlage 14**) teilt die Bezirksregierung Köln nach einem entsprechenden Vorabstimmungsprozess mit, dass gegen die geplanten Flächennutzungsplan-Änderungen keine Bedenken bestehen und die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung in Aussicht gestellt werden kann.

Gegenstand des hiesigen FNP-Änderungsverfahrens Nr. 32 - Wohngebiete sind nunmehr 5 Standorte (Flächen A, B, C, D, E), die der Übersicht in **Anlage 11** zu entnehmen sind und im Folgenden detailliert beschrieben werden:

Räumlicher Geltungsbereich, planerische Rahmenbedingungen sowie Inhalte der FNP-Änderung Nr. 32

Fläche A: Erweiterungsfläche Busch (**Anlage 1 i.V.m. geänderter FNP-Darstellung gemäß Anlage 6)**

Räumlicher Geltungsbereich
Die „Erweiterungsfläche Busch“ liegt am östlichen Rand der Siedlung Busch im Bereich der ehemaligen Kohlenvorratshalde. Das Plangebiet wird im Süden durch die Eisenbahnstraße und im Westen durch die Siedlung Busch begrenzt. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an den Landschaftsraum. Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 17,6 ha.

Regionalplan
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ sowie „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Freiraumfunktion „Regionale Grünzüge“ dar.

Landschaftsplan
Die „Erweiterungsfläche Busch“ liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II – „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der Städteregion Aachen. Der Landschaftsplan stellt für den Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung „Landschaftsschutzgebiet“ mit der Zweckbestimmung „natürliche Entwicklung von Brachflächen“ sowie die Anlage und Pflege von Gehölzreihen mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Kohlenlagerplatzes Alsdorf und entlang der Nordseite eines Weges östlich von Busch dar. Für einen Teilbereich der Fläche wurde das Entwicklungsziel 7 „Temporärer Erhalt des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ festgesetzt.

Flächennutzungsplan
Für den räumlichen Geltungsbereich „Erweiterungsfläche Busch“ stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemischte Bauflächen“ und „geplante Hauptverkehrsstraße“ sowie „Flächen für Landwirtschaft“ und „Naturnahe Grünflächen“ mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar.
Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 soll die derzeitige Darstellung in „Wohnbaufläche“ und „geplante Hauptverkehrsstraße“ sowie „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ und „Naturnahe Grünfläche“ mit „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (**Anlage 6**) geändert werden.

Bebauungspläne
Für den räumlichen Geltungsbereich der geplanten „Erweiterungsfläche Busch“ existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Inhalt der FNP-Änderung
Die ursprünglich geplante und im FNP 2004 im Bereich der ehemaligen Kohlenvorratshalde dargestellte Westtangente östlich von Busch, wird gemäß politischer Beschlusslage so nicht weiterverfolgt. Die in diesem Zusammenhang geplante Entwicklung gewerblicher Bauflächen erscheint deshalb auch langfristig nicht zielführend und ist im verbleibenden städtebaulichen Kontext, aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, an dieser Stelle nicht geeignet.
Aufgrund der Nähe zu sozialen Infrastruktureinrichtungen wie beispielsweise Kindergarten, Schulen und dem geplanten Kultur- und Bildungszentrum, der guten Anbindung des Standortes durch die Nähe zum Haltepunkt der Euregiobahn in Busch, aber auch der

attraktiven landschaftlichen Lage mit unmittelbarem Bezug zum Anna-Park und zur Haldenlandschaft, ist der Bereich für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet. Geplant ist die Ausweisung von ca. 7,6 ha Wohnbaufläche und ca. 0,4 ha Verkehrsfläche. Damit verringern sich die in diesem Bereich ausgewiesenen Bauflächen von ursprünglich ca. 9,8 ha auf ca. 8,0 ha. Die frei werdenden Flächen sollen künftig zur Schaffung einer großzügigen Grünverbindung zwischen den Stadtteilen Busch und Alsdorf-Mitte und damit zur Verbesserung der Funktion des regionalen Grünzuges genutzt werden.

Fläche B: Erweiterungsfläche Alsdorf Mitte (**Anlage 2 i.V.m. geänderter FNP-Darstellung gemäß Anlage 7**)

Räumlicher Geltungsbereich
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alsdorf Mitte und grenzt im Süden und im Osten rückwärtig an die Grundstücke Herzogenrather Straße und Moselstraße. Im Westen wird das Plangebiet durch das ehemalige Ledigenheim „Herzogenrather Str. 100“ begrenzt, im Norden schließt unmittelbar der offene Landschaftsraum an. Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 7,1 ha.

Regionalplan
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ dar.

Landschaftsplan
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II – „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der Städteregion Aachen, der für diesen Bereich „Landschaftsschutzgebiet“ sowie die Anlage und Pflege von Gehölzreihen mit Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung eines Sportplatzes östlich von Busch sowie zur Eingrünung eines Umspannwerkes östlich von Busch darstellt. Für einen Teilbereich der Fläche wurde das Entwicklungsziel 7 „Temporärer Erhalt des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ dargestellt.

Flächennutzungsplan
Für den räumlichen Geltungsbereich der „Erweiterungsfläche Alsdorf-Mitte“ stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Gewerbliche Bauflächen“ sowie „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ und „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 soll die derzeitige Darstellung in „Wohnbauflächen“ und „Gemischte Bauflächen“ (**Anlage 7**) geändert werden.

Bebauungspläne
Für den räumlichen Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Inhalt der FNP-Änderung
Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung entlang der Herzogenrather Straße wurden im Flächennutzungsplan 2004 neben „Flächen für Landwirtschaft“ und „Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ auch „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. Durch die Lage in „zweiter Reihe“ lassen sich an dieser Stelle auch perspektivisch keine gewerblichen Nutzungen entwickeln. Entsprechend dem Entwurf zum Sportstättenentwicklungsplan 2015 - 2020 (VL2015/0372/3.4) soll weiterhin der „Sportplatz Herzogenrather Straße“ künftig aus der Nutzung entfallen. Hierfür ist ein adäquates Nachnutzungskonzept zu erarbeiten.
Aufgrund der Nähe zum Alsdorfer Stadtzentrum und zum Standort des geplanten KUBIZ, der guten Anbindung an die Euregiobahn sowie der attraktiven Lage am Landschaftsraum soll der Bereich deshalb perspektivisch einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zur Arrondierung des vorhandenen Siedlungsrandes ist die Ausweisung von ca. 7,1 ha Wohnbaufläche geplant, wodurch in diesem Bereich etwa 3,2 ha zusätzlicher Freiraum, inklusive dem bestehenden Sportplatz in Anspruch genommen werden.

Fläche C: Erweiterungsfläche Blumenrath (**Anlage 3 i.V.m. geänderter FNP-Darstellung gemäß Anlage 8**)

Räumlicher Geltungsbereich
Die „Erweiterungsfläche Blumenrath“ liegt am nordwestlichen Rand der Blumenrather Siedlung und umfasst den heutigen Sportplatz „Blumenrather Straße“ sowie den nördlich daran angrenzenden, derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzten, Bereich. Im Süden sowie im Osten wird das Plangebiet durch den angrenzenden Siedlungsbereich und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 4,2 ha.

Regionalplan
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ dar.

Landschaftsplan
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I – „Herzogenrath-Würselen“ der Städteregion Aachen, der für diesen Teilbereich das Entwicklungsziel 2: „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ darstellt.

Flächennutzungsplan
Für den räumlichen Geltungsbereich der geplanten „Erweiterungsfläche Blumenrath“ stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ und „Flächen für Landwirtschaft“ dar. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 soll die derzeitige Darstellung in „Wohnbaufläche“ (**Anlage 8**) geändert werden.

Bebauungspläne
Für den räumlichen Geltungsbereich der geplanten „Erweiterungsfläche Blumenrath“ existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Inhalt der FNP-Änderung
Entsprechend dem Entwurf des Sportstättenentwicklungsplanes 2015 - 2020 (VL2015/0372/3.4) soll der „Sportplatz Blumenrather Straße“ künftig aus der Nutzung entfallen. Hierfür ist ein adäquates Nachnutzungskonzept zu erarbeiten.
Aufgrund der Lage der Fläche in unmittelbarer Nähe zum Haltepunkt der Euregiobahn sowie im Bereich vorhandener Nahversorgungs- und sozialer Infrastruktureinrichtungen ist zur Arrondierung des nordwestlichen Siedlungsrandes, die Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit zeitgemäßen Wohnformen in attraktiver landschaftlicher Lage geplant. Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 sieht in diesem Bereich die Ausweisung von ca. 4,2 ha Wohnbaufläche in einem bisher als „Grünfläche“ bzw. „Flächen für Landwirtschaft“ dargestelltem Bereich vor.

Fläche D: Mariapark (**Anlage 4 i.V.m. geänderter FNP-Darstellung gemäß Anlage 9**)

Räumlicher Geltungsbereich
Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alsdorf Ost und umfasst eine unmittelbar südlich an die Siedlung angrenzende, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, zwischen der Eschweilerstraße im Osten und der Tennisanlage „Pommernstraße“ bzw. dem „Mariapark“ im Westen. Im Süden wird das Plangebiet durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

Regionalplan
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ dar.

Landschaftsplan
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II – „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der Städteregion Aachen, der für diesen Teilbereich die Entwicklungsziele 6: „Schaffung naturnaher Lebensräume in Gebieten mit intensiver, nicht standortgerechter und bodenständiger Nutzung“ und 7: „Temporärer Erhalt des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ darstellt.

Flächennutzungsplan
Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche D – Mariapark stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Wohnbaufläche“ sowie Grünfläche mit der „Zweckbestimmung Eigentümergärten und Tennisplatz“ dar. Mit der geplanten Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 soll die derzeitige Darstellung in „Wohnbaufläche“ und „Grünfläche“ (**Anlage 9**) geändert werden.

Bebauungspläne
Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche D – Mariapark existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 248 – Am Mariapark konnte nicht zum Verfahrensabschluss gebracht werden.

Inhalt der FNP-Änderung
Für die östlich der Eschweiler Straße ausgewiesene etwa 1,6 ha große Wohnbaufläche wurde bereits im Jahr 2003 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 248 – Am Mariapark gefasst. Diese Planungen konnten jedoch aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit bis heute nicht realisiert werden. Um die angestrebte Wohnbauflächenentwicklung am südlichen Rand der Siedlung Ost umzusetzen und gleichzeitig den Bereich „Mariapark“ als zentralen Bestandteil des „Alsdorfer Grünkreuzes“ weiterzuentwickeln, soll der bisher als „Grünfläche“ ausgewiesene Tennisplatz „Pommernstraße“ perspektivisch als „Wohnbaufläche“ mit einer Größe von ca. 1,0 ha dargestellt werden. Demgegenüber soll die bestehende, etwa 1,6 ha große „Wohnbaufläche“ entlang der Eschweilerstraße, wieder dem Freiraum zugeordnet werden.

Fläche E: Broicher Siedlung-Süd (**Anlage 5 i.V.m. geänderter FNP-Darstellung gemäß Anlage 10**)

Räumlicher Geltungsbereich
Der Standort grenzt unmittelbar im Süden an den Rand der Broicher-Siedlung. Im Westen verläuft die Blumenrather Straße, westlich und südlich grenzt das Plangebiet an den offenen Landschaftsraum. Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

Regionalplan
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes „Allgemeiner Siedlungsbereich – ASB“ dar.

Landschaftsplan
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes I – „Herzogenrath-Würselen“ der Städteregion Aachen, der für diesen Teilbereich das Entwicklungsziel 2: „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen“ darstellt.

Flächennutzungsplan
Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche E – Broicher Siedlung-Süd stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Wohnbaufläche“ dar. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 32 soll die derzeitige Darstellung in „naturnahe Grünfläche“ (**Anlage 10**) geändert werden.

Bebauungspläne
Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche E – Broicher Siedlung-Süd existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Inhalt der FNP-Änderung
Der Standort ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2004 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Inzwischen konnten die städtebaulichen Planungen für den südlichen Teil der Broicher Siedlung konkretisiert werden. Die Arrondierung des Ortsrandes ist unter Berücksichtigung der Lage einer möglichen Erschließung in der Flächentiefe begrenzt. Die darüber hinausgehenden ca. 0,8 ha Flächenanteile, die bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen sind, sollen zur Aufwertung des Ortsrandes dem Freiraum zugeführt und künftig als „Naturnahe Grünflächen“ dargestellt werden.

Darstellung der Rechtslage:

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes – Gewerbegebiete Alsdorf (Flächentausch) - wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB)-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung durchgeführt.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die 32. Änderung des FNP verursacht insbesondere Personalkosten. Etwaige gutachterliche Kosten sowie sonstige zusätzliche Kosten, die durch die geplanten Wohnbauflächenerweiterung erforderlich werden, werden überwiegend in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren dargelegt.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, in Verbindung mit der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes, ein wesentliches Element der städtebaulichen Umsetzung des neuen Leitbildes der Stadt Alsdorf, da mit den Änderungsverfahren die Bodennutzung gemäß den das Leitbild auslösenden Bedürfnissen neu geordnet wird. Somit wird eine zukunftsorientierte Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung eingeleitet, die insbesondere den Herausforderungen des demographischen Wandels Rechnung trägt. Des Weiteren werden mit den eingeleiteten Flächentauschverfahren die Zielsetzung des Gesetzgebers, die Innenentwicklung zu stärken, umgesetzt, so dass die bestehenden Infrastruktureinrichtungen auch zukünftig ausgelastet sind.

Die 32. Änderung des FNP 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 diesem 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-Ausgleichbilanzierung zugrunde liegt, sind allerdings nicht Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern werden in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Anlage/n:

Anlage 1: Plangebiet „Fläche A – „Erweiterungsfläche Busch“
Anlage 2: Plangebiet „Fläche B – „Erweiterungsfläche Alsdorf Mitte“
Anlage 3: Plangebiet „Fläche C – „Erweiterungsfläche Blumenrath“
Anlage 4: Plangebiet „Fläche D – „Mariapark“
Anlage 5: Plangebiet „Fläche E – „Broicher Siedlung-Süd“
Anlage 6: Fläche A – bisherige und geplante FNP-Darstellung
Anlage 7: Fläche B – bisherige und geplante FNP-Darstellung
Anlage 8: Fläche C – bisherige und geplante FNP-Darstellung
Anlage 9: Fläche D – bisherige und geplante FNP-Darstellung
Anlage 10: Fläche E – bisherige und geplante FNP-Darstellung
Anlage 11:natürliche Einwohnerentwicklung
Anlage 12:Gebäudestruktur
Anlage 13:Wohngebäude- und Wohnungsbestand
Anlage 14:Haushaltstypen
Anlage 15:Entwicklung von Baugebieten
Anlage 16:Übersicht Bauflächenreserven
Anlage 17:Wohnbauflächenbedarfsrechnung
Anlage 18:Übersicht Flächentausch
Anlage 19: Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 03.07.2015

		gez. Lo Cicero-Marenberg
Bürgermeister	Erster Beigeordneter	Technische Beigeordnete
Dezernent	Kaufmännischer Betriebsleiter ETD	Technischer Betriebsleiter ETD
Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt	