

öffentliche Sitzung

Federführend: 2.1 - Bauleitplanung	AZ: Berichtersteller/-in:
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
01.12.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung
Flächennutzungsplan-Änderung Nr.33 – Gewerbegebiete Alsdorf a) Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.33 – Gewerbegebiete Alsdorf b) Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplan-Änderung Nr.33	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung

- a) beschließt die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr.33 – Gewerbegebiete Alsdorf (Flächentausch)
- b) beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Flächennutzungsplan Änderung Nr. 33 – Gewerbegebiete Alsdorf – (Flächentausch)

Darstellung der Sachlage:

Vorbemerkung: Die hiesige Vorlage der Flächennutzungsplanänderung Nr. 33 – Gewerbeflächen Alsdorf steht in unmittelbarem Beratungszusammenhang mit der Vorlage 20015/0402/2.1 zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 – Wohnbauflächen 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 übergeordneten 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 implementieren 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 Flächennutzungsplanänderung Nr. 33, Gewerbegebiete

Im Leitbild der Stadt Alsdorf werden im Handlungsfeld 4 „Wirtschaft“ folgende Ziele festgelegt: „Alsdorf erweitert und attraktiviert die vorhandenen Gewerbegebiete, intensiviert die zielgruppengerechte Vermarktung durch klare Profile und steigert die Wettbewerbsfähigkeit der Gewerbegebiete durch flexible Grundstückspreise. Alsdorf baut den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Zentrum Alsdorf aus.“

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2004 verfügte die Stadt über 11 ha gewerblicher Bauflächenreserven, die im Flächennutzungsplan durch die Ausweisung weiterer 74 ha ergänzt wurde, so dass die Stadt zu diesem Zeitpunkt über eine Gesamtreserve von 85 ha gewerblicher Bauflächen verfügte.

Derzeit verfügt die Stadt Alsdorf über etwa 76 ha gewerbliche Bauflächenreserven (Stand: 2014). Die tatsächlich nutzbare Fläche ist in der Praxis jedoch sehr viel niedriger: ca. 34 ha stehen sofort, 11 ha mittelfristig und 3 ha langfristig zur Verfügung. Bei 27 ha ist eine valide Aussage bzgl. einer Nutzung beispielsweise aufgrund eigentumsrechtlicher Restriktionen nicht möglich.

Angesichts dieser Nutzungshemmnisse ist die tatsächliche Verfügbarkeit von Bauland jedoch wesentlich stärker eingeschränkt als im Flächennutzungsplan dargestellt. Daher ist eine Umplanung angezeigt, bei der eine Rücknahme von Flächen erfolgt, deren Entwicklung als sehr unwahrscheinlich gilt (z.B. Eigentums-, Erschließungsverhältnisse etc.), um an anderen Stellen im Stadtgebiet neue Siedlungsflächen ausweisen zu können. Aufgrund der mit ca. 48 ha noch ausreichend zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächenreserven, entfällt der größte Anteil bei Neuausweisungen auf Wohnbauflächen, da hier wie in Vorlage VL2015/0402/2.1 dargelegt wird, ein entsprechend hoher Bedarf zu verzeichnen ist.

Diese Vorgehensweise entspricht den o.g. Zielsetzungen (Flächentausch) des neuen Landesentwicklungsplanes NRW, da hierdurch im wesentlichen kein zusätzlicher Freiraum für Siedlungszwecke in Anspruch genommen wird, sondern lediglich Verschiebungen innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgen.

Des Weiteren sind die gewerblichen Bauflächenreserven hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung analysiert worden, bei der neben den oben erwähnten städtebaulichen Kriterien insbesondere das Ziel im Vordergrund stand, ob die zur Verfügung stehenden Flächenreserven den Flächenbedarf für kurz- bis mittelfristig geplante Erweiterungsabsichten ansässiger Betriebe abdecken können, so dass mit einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen Gewerbebetriebe langfristig an den Standort Alsdorf gebunden werden.

Andererseits sollen neue, gut erschlossene Flächen mit unterschiedlicher Größenordnung vorgehalten werden, um zuwandernden Unternehmen eine nachhaltige Entwicklungsperspektive zu geben.

Gleichzeitig ist ein weiteres Ziel der städtebaulichen Entwicklung, vorrangig Flächen im Innenbereich sowie unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Infrastrukturauslastung zu aktivieren.

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. 32 (VL2015/0402/2.1.) zwar in größerem Umfang Wohnbauflächen ausgewiesen, im Rahmen der hiesigen FNP-Änderung jedoch auch teilweise gewerbliche Bauflächen wieder dem Freiraum zugeführt, so dass im gesamtbilanziellen Ergebnis nur eine geringe zusätzliche Siedlungsfläche in Anspruch genommen wird.

Eine entsprechende Vorabstimmung hinsichtlich der hiesigen FNP-Änderungen Nr. 32 und 33 im Kontext ist mit der Bezirksregierung Köln bereits erfolgt.

Vorgehensweise

Für die städtebauliche Eignungsbewertung wurden insgesamt 10 Standorte mit einer Gesamtfläche von 54 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 Gewerblicher 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 / Erreichbarkeit (Nähe zum ÖPNV / Euregiobahn, überörtliche Verkehrsanbindung)
- Immissionsschutz (Schutzabstände zu empfindlichen Nutzungen)

Aufgrund der o.g. Vorgaben der Raumordnung bezüglich des Flächentauschs, wird im Ergebnis lediglich eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsflächen um ca. 3,7 ha vorgenommen. Während künftig 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 „Allgemeinen Bauflächen“ erfolgt in der parallel geführten Flächennutzungsplanänderung Nr. 32 – „Wohngebiete - Alsdorf“ (VL2015/0402/2.1.).

Mit Schreiben vom 03.07.2015 (**Anlage 12**) teilt die Bezirksregierung Köln nach einem entsprechenden Vorabstimmungsprozess mit, dass gegen die geplanten Flächennutzungsplan-Änderung 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. 33 - Gewerbegebiete sind nunmehr 5 Standorte (Flächen A, B, C, D, E), die der Übersicht in **Anlage 1** zu entnehmen sind und im Folgenden detailliert beschrieben werden:

Räumlicher Geltungsbereich, planerische Rahmenbedingungen sowie Inhalte der FNP-Änderung Nr. 33

Fläche A „Gewerbegebiet Prym“ (Anlage 2)
Gewerbliche Bauflächenreserve in „Grünfläche“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ (Anlage 7)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an der Euregiobahnstrecke zwischen den Stadtteilen „Kellersberg“ und „Mariadorf“ und umfasst die Flächen östlich des „Prym“ Gewerbebestandes.

Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 36.311 m².

Regionalplan

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

Landschaftsplan

Die Fläche A liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II – „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der StädteRegion Aachen.

Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche A stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Gewerbliche Baufläche“ dar. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 soll die derzeitige Darstellung in „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Grünfläche“ geändert werden.

Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche A existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Inhalt der FNP-Änderung

Im Ergebnis der Gewerbeflächenanalyse ist festzuhalten, dass die Fläche A (Gewerbegebiet Prym) insbesondere aufgrund der Nähe zu verschiedenen empfindlichen Nutzungen (Wohnbebauung Kellersberg, Friedhof, Grünkreuz) und insbesondere der ungünstigen verkehrlichen Anbindung des Standortes, nicht die gewünschten städtebaulichen Kriterien für eine Gewerbegebietserweiterung erfüllt, darüber hinaus liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine weiteren Ansiedlungsabsichten von Unternehmen vor. Insofern wird dort eine Rücknahme der gewerblichen Bauflächenüberhänge empfohlen, der bestehende Gewerbebestandort verbleibt mit seiner Gewerbeflächendarstellung im FNP. Stattdessen sollen die dort prägenden Nutzungen, also insbesondere Landwirtschaft, aber auch die angrenzenden Grünflächen weiterentwickelt und gestärkt werden. Insgesamt werden somit 36.311qm wieder dem Freiraum zugeführt, wovon beabsichtigt ist, 8.927qm als „Grünfläche“ und 27.384 als „Fläche für die Landwirtschaft“ darzustellen.

Fläche B „Business Park Alsdorf Schaufenberg (Nord)“ (Anlage 3)
Gewerbliche Bauflächenreserve in „Fläche für die Landwirtschaft“ (Anlage 8)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des heutigen „Business Park Schaufenberg“ im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Firmengrundstücke entlang der Siersdorfer Straße.

Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 39.524 m².

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen – GIB“ dar.

Landschaftsplan

Die Fläche A liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes II – „Baesweiler-Alsdorf-Merkstein“ der StädteRegion Aachen.

Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche B stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Gewerbliche Baufläche“ dar. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 soll die derzeitige Darstellung in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert werden.

Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche B existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Inhalt der FNP-Änderung

Auch die Fläche B (Business Park Alsdorf Schaufenberg (Nord)) entspricht aufgrund der ungünstigen Lage im rückwärtigen Bereich bestehender Firmengrundstücke nicht den der Analyse zugrunde liegenden städtebaulichen Kriterien. Ursprünglich sollte die Fläche etwaige Erweiterungen der dort ansässigen Firmen planungsrechtlich absichern, im Rahmen entsprechender Voruntersuchungen zu einem Bebauungsplanverfahren ergaben sich jedoch größere Schwierigkeiten hinsichtlich der Erschließung / Entwässerung dieses Bereichs. Da zudem keine Erweiterungsabsichten bekannt sind, ist es beabsichtigt, diese Fläche wieder dem Freiraum zuzuführen, so dass zukünftig insgesamt 39.524qm als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

Fläche C „Gewerbegebiet Goethestraße“ (Anlage 4)

„Fläche für die Landwirtschaft“ in Gewerbliche Bauflächenreserve (Anlage 9)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Gewerbegebiet Werner-von-Siemensstraße. Östlich bildet der Zubringer zur A44 die Grenze des Plangebietes. Im Süden ist die A44 die Grenze des Plangebietes. Im Westen wird das Plangebiet durch die Goethestraße sowie durch die Wohnbauflächen des Baugebietes „Am Müschkamp“ begrenzt. Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 68.290 m².

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen – GIB“ dar.

Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche C stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 soll die derzeitige Darstellung in „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden.

Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche C existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Inhalt der FNP-Änderung

Bereits frühere Eignungsprüfungen im Rahmen der FNP-Aufstellung 2004 sowie die heutigen Voruntersuchungen haben ergeben, dass die Fläche C aufgrund der Nähe zur Autobahn sowie der Nähe zum Gewerbebestandort Werner-von-Siemens-Str. den zugrunde

gelegten städtebaulichen Kriterien für gewerbliche Bauflächen entspricht und somit perspektivisch als Gewerbestandort entwickelt werden soll. Auch sind die Schutzabstände zu empfindlichen Nutzungen ausreichend groß, so dass diesbezüglich unter Berücksichtigung planungsrechtlicher Steuerungs- und Gliederungsmöglichkeiten eine adäquate Gewerbegebietsentwicklung darstellbar ist. Daher ist es beabsichtigt, insgesamt 68.290 qm als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche in 48.547 „Gewerbliche Baufläche“ sowie 19.743 qm in „Grünfläche“ zu ändern. Die Darstellung „Grünfläche“ soll die geplante Darstellung „Gewerbefläche“ umschließen, so dass eine hochwertige Eingrünung des zukünftigen Gewerbegebietes sichergestellt wird.

Fläche D „Business Park Alsdorf Schaufenberg (Süd)“ (Anlage 5) „Grünflächen“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ in Gewerbliche Bauflächenreserve (Anlage 10)

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt westlich an das vorhandene Gewerbegebiet Alsdorf-Schauferberg und im Osten an den offenen Landschaftsraum. Im Norden verläuft die Hoengener Straße (L47), im Süden liegt die Berghalde Maria-Hauptschacht.

Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 23.846 m².

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes im Unschärfbereich einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit der überlagerten Freiraumfunktion „regionaler Grünzug“ dar.

Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche D stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Naturnahe Grünflächen“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 soll die derzeitige Darstellung in „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden.

Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche D existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Inhalt der FNP-Änderung

Die jüngst beabsichtigten Erweiterungen ansässiger Gewerbebetriebe im „Business Park Alsdorf Schaufenberg (Süd)“, Bebauungsplan Nr. 301“ führen dazu, dass mit der Fläche D weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine adäquate Gewerbegebietserweiterung unter Berücksichtigung einer optimalen Infrastrukturauslastung geschaffen werden. Dies führt zu einer Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Betriebe und trägt damit folglich auch zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze bei. Hervorzuheben ist, dass die Fläche über einen ausgezeichneten Anschluss an das überörtliche Straßennetz verfügt und angesichts der Randlage empfindliche Nutzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe nicht vorhanden sind, so dass den hier geplanten Entwicklungen Immissionskonflikte (insbes. Schallschutz) im wesentlichen nicht entgegenstehen. Insgesamt sollen mit der Fläche D 17.985 qm die zurzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie 5.861 qm die zurzeit als „naturnahe Grünfläche“ dargestellt sind, in 14.924 qm „Gewerbliche Baufläche“ und 8.922 qm „Grünfläche“ geändert werden. Die Änderung der Darstellung in „Grünfläche“ am östlichen Rand des Gewerbegebietes ist erforderlich, um die Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung zu schaffen.

**Fläche E: „Business Park Alsdorf Schaufenberg (Nord) – Maurerstr.“ (Anlage 6)
„Grünflächen“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ in Gewerbliche
Bauflächenreserve“ (Anlage 11)**

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Schaufenberg und wird im Norden durch die Siersdorferstr. sowie im Süden durch die Maurerstraße begrenzt. Im Westen bilden die bestehenden Gewerbenutzungen die räumliche Grenze des Plangebietes wogegen im Osten der offene Landschaftsraum die Grenze darstellt.

Die Größe des Teil-Plangebietes beträgt ca. 9.348 m².

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Rechtskraft 07/2003) stellt für die Fläche des Plangebietes im Unschärfebereich einen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit der überlagerten Freiraumfunktion „regionaler Grünzug“ dar.

Flächennutzungsplan

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche E stellt der rechtskräftige FNP 2004 „Naturnahe Grünflächen“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Mit der Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 33 soll die derzeitige Darstellung in „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden.

Bebauungspläne

Für den räumlichen Geltungsbereich der Fläche E existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Inhalt der FNP-Änderung

Ebenso wie bei Fläche D stellen auch bei Fläche E Erweiterungsabsichten ansässiger Gewerbebetriebe den Anlass für eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen in adäquatem Umfang dar. Dies führt zu einer Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit ansässiger Betriebe und trägt damit folglich auch zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze bei. Da in der hiesigen Randlage empfindliche Nutzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe nicht vorhanden sind, stehen der hier geplanten Gewerbegebietserweiterung Immissionskonflikte (insbes. Schallschutz) im wesentlichen nicht entgegen. Insgesamt sollen mit der Fläche E 5.424 qm die zurzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie 3.924 qm die zurzeit als „naturnahe Grünfläche“ dargestellt sind, in 6.388 qm „Gewerbliche Baufläche“ und 2.960 qm „Grünfläche“ geändert werden. Die Änderung der Darstellung in „Grünfläche“ am östlichen Rand des Gewerbegebietes ist erforderlich, um die Voraussetzung für eine qualitativ hochwertige Ortsrandeingrünung zu schaffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit dem hiesigen Verfahren (33. FNP-Änderung) eine Gesamtfläche von ca. 7,6 ha (75.835 qm) Gewerbliche Bauflächenreserve in „Grünfläche“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ getauscht und damit wieder dem Freiraum zugeführt werden soll. Im Gegensatz dazu ist es beabsichtigt insgesamt ca. 7,0 ha (69.859 qm) „Gewerbliche Bauflächen“ an anderer Stelle im Stadtgebiet auszuweisen (Fläche C, D und E), bei denen Freiraum in Siedlungsraum getauscht wird. In Summe wird damit 0,6 ha (5.976 qm) weniger Siedlungsraum für „Gewerbliche Bauflächen“ in Anspruch genommen werden als vor der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt ist. Dieser positive Saldo wird mit der zusätzlichen Ausweisung von „Allgemeinen Bauflächenreserven“ verrechnet. Hier wird nochmals auf die Vorlage VL 2015/0402 verwiesen, die im unmittelbaren Kontext mit der hiesigen Vorlage steht.

Darstellung der Rechtslage:

Die 33. 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 33. Änderung des FNP verursacht keine direkten Kosten. Etwaige gutachterliche Kosten sowie sonstige zusätzliche Kosten, die durch die Gewerbebeerweiterungen bzw. – Gewerbeneuansiedlungen erforderlich werden, werden in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren dargelegt.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, in Verbindung mit der 32. 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 33. 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-Ausgleichsbilanzierung zugrunde liegt, sind allerdings nicht Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung, sondern werden in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Anlage/n:

Anlage 1: Übersicht Flächentausch – 33. FNP Änderung

Anlage 2: Plangebiet Fläche A: Gewerbegebiet Prym

Anlage 3: Plangebiet Fläche B: Business Park Alsdorf Schaufenberg (Nord)

Anlage 4: Plangebiet Fläche C: Gewerbegebiet Goethestraße

Anlage 5: Plangebiet Fläche D: Business Park Alsdorf Schaufenberg (Süd)

Anlage 6: Plangebiet Fläche E: Business Park Alsdorf Schaufenberg (Nord) – Maurerstr.

Anlage 7: Fläche A – bisherige und geplante Darstellung

Anlage 8: Fläche B – bisherige und geplante Darstellung

Anlage 9: Fläche C – bisherige und geplante Darstellung

Anlage 10: Fläche D – bisherige und geplante Darstellung

Anlage 11: Fläche E – bisherige und geplante Darstellung

Anlage 12: Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 03.07.2015

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