

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 81

- Erweiterung Gewerbegebiet östlich -,



Stadt Baesweiler –

Stand 06. August 2025
Fassung zum Offenlagebeschluss

BEGRÜNDUNG

zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 81

- Erweiterung Gewerbegebiet östlich -,



Stadt Baesweiler

GLIEDERUNG DER BEGRÜNDUNG

1.	RECHTSGRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
2.	PLANVORGABEN	3
2.1	GELTUNGSBEREICH	3
2.2	REGIONALPLANPLAN	3
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4	LANDSCHAFTSPPLAN	4
3.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
3.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
3.2	ALTERNATIVENPRÜFUNG	4
4.	PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	5
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
6.	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	6
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	6
7.1	HINWEISE	6

1. RECHTSGRUNDLAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1.172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024

2. PLANVORGABEN

2.1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst folgendes Flurstück: Gemarkung Baesweiler, Flur 1, Flurstück 1645.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 20.298 m² (2,03 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

2.2 REGIONALPLANPLAN

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen vom 10.06.2003) ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ sowie „Regionaler Grünzug“ festgelegt.

Diese Darstellung wurde im Regionalplanänderungsverfahren in Gewerbeflächen geändert.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Bekannt gemacht am 18.03.1976) der Stadt Baesweiler als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Darstellung soll in „GE“ (Gewerbegebiet) geändert werden.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan II – Baesweiler-Alsdorf-Merkstein -, 1. Änderung stellt für den Geltungsbereich das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit natürlichen Lebensräumen und mit gliedernden Elementen“ dar. Im nordwestlichen Bereich befindet sich zudem eine geschützte Baumgruppe.

3. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

3.1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die planungsrechtliche Absicherung weiterer Gewerbegebietsflächen für die Stadt Baesweiler, da die bestehenden Gewerbegebietsflächen bereits bebaut oder vergeben sind.

Aufgrund von erhöhter Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie der Nachfrage bestehender Gewerbebetrieben nach Erweiterungsflächen für Betriebserweiterungen, besteht ein hoher Bedarf an Gewerbeflächen. Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Baesweiler soll hierdurch gestärkt werden.

Die Gewerbegebietsflächen sollen analog zu den angrenzenden Gewerbegebietsflächen entwickelt und im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes über Festsetzungen gegliedert werden.

Für den geplanten Änderungsbereich soll eine Fläche als GE - Gewerbegebiet – dargestellt werden.

3.2 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Da die Stadt Baesweiler nahezu über keine freien Gewerbegebietsgrundstücke mehr verfügt und die Nachfrage sehr hoch ist, ist es kurzfristig erforderlich, weitere Gewerbegebietsflächen auszuweisen.

Die derzeit noch im Regionalplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesene ca. 8,8 ha große Fläche südlich der L 225 steht für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung, da sich hier Reste einer Römerstraße – Via Belgica – sowie einer römischen Siedlung befinden. Die bereits angestrebte Erweiterung des Gewerbegebietes in westliche Richtung ist mit erheblichen Einschränkungen und Restriktionen verbunden und lässt dringend notwendige Erweiterungen nur in sehr eingeschränkter Weise zu. Aus Sicht des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind die Bodendenkmale Römische Villa mit weiteren möglichen römischen Relikten wie Gräber sowie eine Bunkeranlage aus dem 2. Weltkrieg zu erhalten. Gleichzeitig ist ein Mindestabstand zur Ortslage von Beggendorf einzuhalten. Schließlich gibt es hinsichtlich des Artenschutzes Bestimmungen, die gemäß geltenden gesetzlichen Bestimmungen eine überaus große und nicht vorhandene Ausgleichsfläche erfordern würden.

Die ca. 2,0 ha große Fläche östlich des Gewerbegebietes ist in einer ausreichend dimensionierten Entfernung zu den Stadtteilen Setterich und Loverich gelegen, die zu keiner Einschränkung der vorhandenen Wohnnutzung führt. Eine Erschließungsmöglichkeit durch die Werner-Heisenberg-Straße ist gegeben. Immissionsschutzrechtlichen Bedenken wird mit entsprechender Ausweisung und Festsetzung unter Berücksichtigung der im Abstandserlass festgesetzten Abstandsklassen begegnet. Bezüglich der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung teilte die Bezirksregierung mit, dass gegen die Planung keine landesplanerischen Bedenken bestehen, sobald der neue Regionalplan beschlossen sein wird.

Insgesamt stehen im Gebiet der Stadt Baesweiler zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs leider nur noch vereinzelte kleinerer Flächen zur Verfügung. Größere Ansiedlungen wären ohne eine Erweiterung der bestehenden Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes nicht mehr möglich.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich soll eine Fläche als GE – Gewerbegebiet – dargestellt werden.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß §1a Abs. 2 BauGB wird zur Begründung wie folgt ausgeführt:

Da die Stadt Baesweiler nahezu über keine freien Gewerbegebietsgrundstücke mehr verfügt und die Nachfrage sehr hoch ist, ist es kurzfristig erforderlich weitere Gewerbegebietsflächen auszuweisen. Der Bedarf an Gewerbeflächen ist nicht durch eine Verdichtung oder Revitalisierung bestehender Gewerbeflächen zu decken. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird in Baesweiler dem ortsspezifischen Bedarf, der insbesondere durch die Nachfrage expandierender ansässiger Gewerbebetriebe aber auch der Nachfrage größerer Neuansiedlungen ausgelöst wird, entsprochen. Ferner fügt sich die Erweiterung in das bestehende Gewerbegebiet „Werner-Heisenberg-Straße“. Die Erweiterung setzt an der östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes an und wird in Richtung Setterich fortgeführt. Durch die vorhandene Infrastruktur wird die Planung gestärkt. Das Plangebiet fügt sich somit optimal an die vorhandene Erschließung an.

Unbebaute geeignete Flächen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen und den vorgenannten Flächen- und Immissionsschutzansprüchen genügen, sind innerhalb der Stadt Baesweiler, bzw. der Ortslage nicht vorhanden. Somit ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftliche Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

Die Notwendigkeit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in nördliche Richtung ist im Rahmen der Regionalplanänderungen berücksichtigt. Die Bezirksregierung Köln hat zudem im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme die Anpassung an die Ziele der Raumordnung, vorbehaltlich des Inkrafttretens des neuen Regionalplanes Köln, in Aussicht gestellt.

6. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen einer sachgerechten Abwägung geprüft und in einem Umweltbericht zusammengestellt. Zudem wird eine Artenschutzprüfung erstellt.

7. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

Die sonstigen Planungsbelange werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens umfassend erhoben und in die Planung eingestellt.

7.1 HINWEISE

A) Erdbebenzonen

"Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Die DIN 4149:2005 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) ist zu beachten."

B) Archäologische Funde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, FAX: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

C) Oststörung

Der Planbereich befindet sich im Einflussbereich der „Oststörung“.

D) Militärische Flugzone

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer militärischen Flugzone. Hier ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

E) Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, 45141 Essen und über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven.

F) Steinkohlenbergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten können diese Bodenbewegungen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

G) Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung, ein Wiederanstieg und hierdurch bedingte Bodenbewegungen können nicht ausgeschlossen werden. Diese können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen und sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

H) Unstetigkeiten

Im Umfeld des Planbereiches sind Unstetigkeitszonen bekannt. Bei Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Lexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der Bergbau schon lange beendet ist. Dies ist im Zuge der Bebauung zu überprüfen.

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin