

**Bekanntmachung 069/2024 vom 21.11.2024**

**Bekanntmachung**

Beschluss des Bebauungsplans Nr. 3 - Gewerbegebiet - 22. Änderung als Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung.

**Ratsbeschluss vom 19.11.2024:**

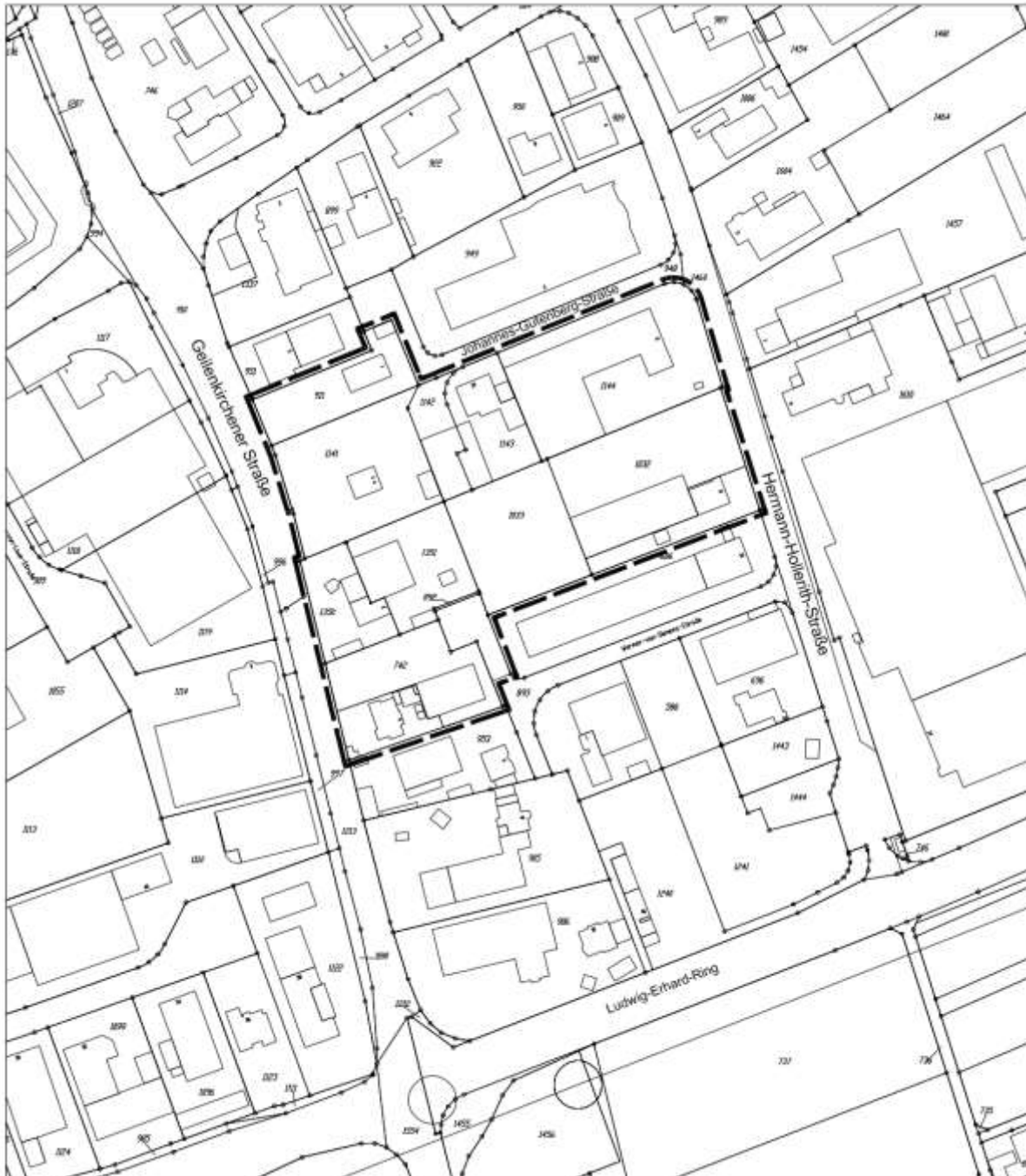
„Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 3 - Gewerbegebiet - 22. Änderung (Anlagen 3 und 4 der Verwaltungsvorlage) mit der beigefügten Begründung (Anlage 2 der Verwaltungsvorlage) als Satzung.“

**Plangebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Baesweiler, Flur 1, Flurstücke 742, 892, 911, 1032-1033, 1141-1144, 1350-1351 und 893 tw.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 23.208 qm (2,3 ha).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der nachfolgenden Zeichnung ersichtlich.



**Ziel und Zweck der Planung:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 – Gewerbegebiet – (Rechtsverbindlichkeit seit 15.05.1981) wurde die Grundlage für das heutige Gewerbegebiet geschaffen.

In den Jahren seit Satzungsbeschluss wurde der Bebauungsplan bis heute bereits insgesamt 21-mal geändert, um ihn den örtlichen Bedingungen anzupassen, den heutigen Anforderungen an ein modernes Gewerbegebiet gerecht zu werden oder bekannte gewünschte oder unerwünschte Entwicklungen oder Nutzungen festzusetzen bzw. auszuschließen.

Der aktuelle Bebauungsplan sieht daher gestaffelt jeweils eine Gliederung in die Bereiche a-c vor, in denen laut Abstandsliste verschiedene Nutzungen ausgeschlossen sind, um den Mindestabstand zu Wohnbebauungen im Süden (südlich des Ludwig-Erhard-Rings) zu gewährleisten und Immissionen dort zu reduzieren. Diese Gliederung hat weiterhin Bestand.

Die 22. Änderung soll im dargestellten Geltungsbereich einem Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer zur Betriebssicherung zwingend erforderlichen „Neuordnung“ des Betriebes auf seinen Grundstücken unter Einbeziehung einer zurzeit öffentlichen Teilfläche ermöglichen. Der vorhandene auf mehreren Grundstücken angesiedelte Betrieb genießt im Rahmen unterschiedlicher Genehmigungen und auf der Grundlage unterschiedlicher Rechtsvorschriften (BauO, BImSchV) Bestandsschutz wäre aber aufgrund heute geltender Festsetzungen neu dort nicht genehmigungsfähig.

Zur Sicherung des Bestandsbetriebes ohne räumliche Ausweitung bislang ausgeschlossener Nutzungen und zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung, ist eine Neuordnung zwingend vorzunehmen.

Ziel ist die Bündelung von verschiedenen kleineren Betriebsbereichen in einem großen Gebäude. Dadurch wird sichergestellt, dass die in unterschiedlichen Bereichen vorhandenen Nutzungen, die aufgrund des Bestandsschutzes dort angesiedelt sind und neu im Gliederungsbereich aufgrund der ausgeschlossenen Nutzungen nicht möglich wären, gebündelt in einen Bereich verlagert werden können.

Hierdurch sollen Betriebsabläufe optimiert und gleichzeitig eine Ausweitung von Emissionen ausgeschlossen werden.

Nutzungen, die in bestimmten Bereichen aufgrund bestehender Genehmigungen zurzeit zulässig sind, sollen in einem zusammenhängenden Bereich zusammengetragen werden. Diese Bündelung ist als Tausch in den „Gliederungsbereichen“ zu verstehen, um heute unzulässige Nutzungen durch Neugliederung in Randflächen auszuschließen und so Immissionen zu zentrieren.

Es soll in der Fläche kein zusätzliches Baurecht für heute ausgeschlossene Nutzungen geschaffen werden.

Zur Zentrierung ist jedoch die Einbeziehung des Wendehammers (Werner-von-Siemens-Straße) nötig.

Es wird bilanziell keinen Eingriff in Grünflächen geben, sodass auch kein neuer ökologischer Ausgleich nötig wird.

Darüber hinaus wird auch weiterhin gewährleistet, dass die Schutzansprüche zu Wohnbebauungen eingehalten werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsbereiche vorzuhalten und die Attraktivität des Gewerbegebietes sicherzustellen.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung ab sofort auf Dauer zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Planungsabteilung der Stadt Baesweiler, Grabenstraße 11, Zimmer 205, 52499 Baesweiler aus.

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internetauftritt der Stadt Baesweiler über (<https://www.baesweiler.de/rechtskraeftige-bauleitplaene.html>) eingesehen werden.

### **Dienststunden:**

montags, mittwochs und freitags	08.30 - 12.00 Uhr
dienstags	08.30 - 12.00 Uhr 14.00 - 17.30 Uhr
donnerstags	08.30 - 12.00 Uhr 14.00 - 16.00 Uhr
montags, mittwochs und freitags nachmittags geschlossen.	

**Übereinstimmungsbestätigung/Bekanntmachungsanordnung gemäß § 2 Abs. 3 und 4  
Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO):**

Der Wortlaut der Bekanntmachung Nr. 069/2024 zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 3 - Gewerbegebiet - 22. Änderung vom 20.11.2024 stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 19.11.2024 überein. Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 der BekanntmachungsVO vom 26.08.1999 in der zurzeit geltenden Fassung verfahren.

Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

**Hinweise:**

Hingewiesen wird auf das Baugesetzbuch (BauGB) § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4:

- „(3) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.
- (4) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die im Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.“

Unbeachtlich werden gemäß § 215 BauGB

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Vorstehende Satzung wird hiermit gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Baesweiler, 20.11.2024

*Der Bürgermeister  
Froesch*