

## **Bekanntmachung 070/2024 vom 21.11.2024**

### **Bekanntmachung**

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 - Haldenvorgelände - 17. Änderung - im Stadtteil Baesweiler.

### **Ratsbeschluss vom 19.11.2024:**

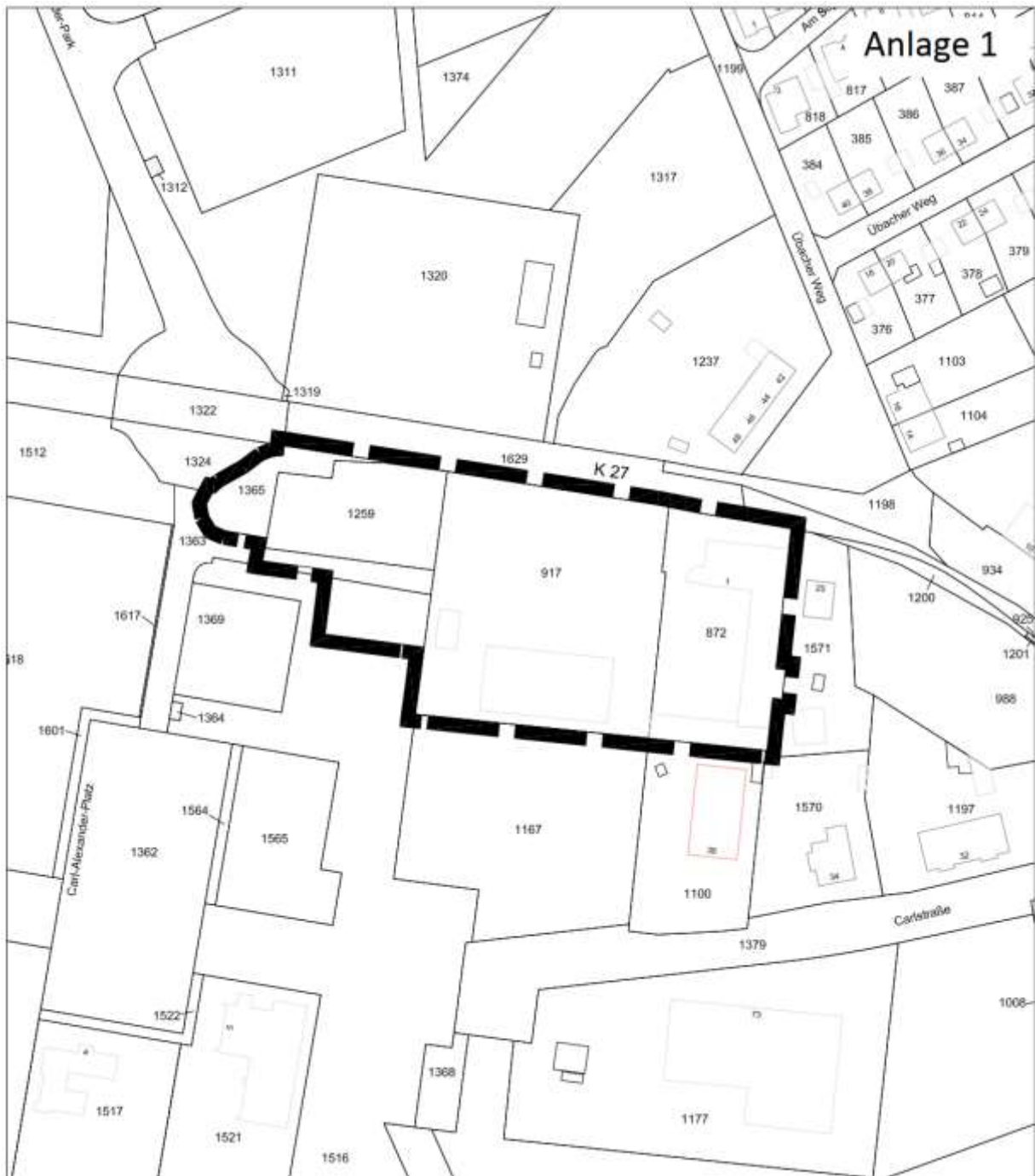
“Der Stadtrat beschließt, für den im Anlageplan dargestellten Bereich (Anlage 1 der Verwaltungsvorlage) die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel: Bebauungsplan Nr. 54 - Haldenvorgelände -, 17. Änderung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 – Haldenvorgelände -, 17. Änderung erfolgt auf Grundlage des § 13a BauGB.”

Die Durchführung erfolgt somit im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

### **Plangebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Flurstücke 872, 917, 1259, 1365, 1363 tw und 1516 tw.  
Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 9.000 qm (0,9 ha).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der nachfolgenden Planzeichnung (basierend auf Anlage 1 der Verwaltungsvorlage 225/2024) ersichtlich.



### **Ziel und Zweck der Planung:**

Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 54 Haldenvorgelände im Jahr 1997 wurde die Grundlage für eine überwiegend gewerbliche Nutzung im Bereich des ehemaligen Zechengeländes Carl-Alexander geschaffen.

Über die Jahre wurden, aufgrund von Weiterentwicklungen und Anforderungen an Prozessabläufe, einzelne Bereiche durch Bebauungsplanänderungen neu geordnet und Festsetzungen angepasst.

Der seit vielen Jahren andauernde Strukturwandel führt auch weiterhin zu notwendigen Anpassungen alter Bebauungspläne und deren Festsetzungen. Der Vorhabenträger betreibt seit vielen Jahren auf seinem Grundstück einen Klinkerhandel inkl. Produktion auf mehreren

Flurstücken (Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Flurstücke 872, 917, 1259, 1365, 1363 tw. und 1516 tw.). Der Betrieb erstreckt sich auf die Geltungsbereiche der 7. und die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 54 - Haldenvorgelände -.

Im Rahmen der 14. Änderung wurde auf einem einzelnen dieser Flurstücke (Flurstück 1259) die Nutzungsart „Lagerfläche“. d. h. eine offene Lagerfläche ohne Gebäude festgesetzt. Dies begründete sich damals in der Lage am Eingang zu einem hochwertigen Gewerbegebietsbereich, der sich als Teil der Euregionale besonders attraktiv und ohne Sichtbehinderung zum Kreisverkehr öffnen sollte, und der zum damaligen Zeitpunkt bereits vorhandenen Nutzung. Durch Eingrünung und gärtnerische Gestaltung sollte die sonst nicht besonders räumliche prägende Nutzung verträglich und ansprechend in das städtebauliche Konzept integriert werden. Eine Bebauung war hier daher nicht vorgesehen.

Diese Festsetzung als Lagerfläche schränkt den Betreiber stark ein. Zudem wirkt der Bereich als „Eingangssituation“ sowohl in Richtung Innenstadt als auch in Richtung des hochwertigen Gewerbegebiets rund um den Carl-Alexander-Platz durch die heutige Zuordnung zum Klinkerbetrieb und der daraus dort resultierenden Lagerung von Klinkerbruch derzeit, trotz teilweiser Eingrünung, wenig attraktiv. Besonders der an der K 27 liegende Bereich wirkt insgesamt ungeordnet.

Der Zufahrtsbereich ist derzeit nicht als Einfahrtsbereich zum Betriebsbereich erkennbar und kann aufgrund der derzeitigen Festsetzung auch nicht als solcher baulich dergestalt ausgebildet werden, dass Betriebsstörungen (z.B. Zuparken der Zufahrt) hinreichend vermieden werden können-. Hinzu kommt, dass in diesem Bereich eine vorhandene Wendefläche für LKW nicht im Bebauungsplan als solche festgesetzt ist. Zudem bildet der Bebauungsplan die örtlich tatsächlichen Eigentumsgrenzen zwischen öffentlichen und privaten Flächen nicht korrekt ab.

Der vorbeschriebene Einfahrts-/Zufahrtsbereich soll zukünftig ausschließlich diesem einzelnen Betrieb zugeordnet und übertragen werden und damit ein unbefugtes Nutzen z.B. als Parkplatz verhindern.

Auf Anregung des Eigentümers ist zudem vorgesehen, entlang der Einfahrt in die Innenstadt über den Ubacher Weg begleitend Mischnutzung zuzulassen, um mittelfristig das Betriebsgelände aus einem Klinkerbetrieb in andere zukünftig nachhaltigere Gewerbenutzungen zu überführen und hier ggf. in den Obergeschossen auch Wohnnutzung realisieren zu können.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes soll einerseits durch erweiterte Baufenster den Bereich der Lagerfläche nun auch gebäudlich überbaubar machen, vor allem aber durch die Ausweisung als „Mischfläche“ entlang der K27 auch ein breiteres und in der Einfahrt zur Stadtlage attraktiveres Nutzungsspektrum an diesem sehr günstig gelegenen Standort ermöglichen.

Innerhalb des Verfahrens wird weiter geprüft, ob sich eine Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ ggf. besser als eine Mischgebiets-Ausweisung eignet, das Nebeneinander von vorhandenem Gewerbe und Wohnen städtebaulich verträglich zu ordnen.

Mit der vorgeschlagenen Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines hoch attraktiven gemischt genutzten Quartiers und die sinnvolle Grundstücksübertragung des Zufahrtsbereiches geschaffen werden.

Die Öffentlichkeit kann sich **bis zum 29.11.2024 einschließlich** über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Bitte wenden Sie sich während der Dienststunden an Herrn Schmidt - Zimmer 206 - (Tel. 02401/800-304) oder Herrn Mevissen - Zimmer 205a - (Tel. 02401/800-370) im Verwaltungsgebäude Baesweiler, Grabenstraße 11. Äußerungen zur Planung können schriftlich, per E-Mail ([bauleitplanung@stadt.baesweiler.de](mailto:bauleitplanung@stadt.baesweiler.de)) oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Wir weisen darauf hin, dass Sie mit der Abgabe einer Stellungnahme der Verarbeitung Ihrer angegebenen personenbezogenen Daten (wie Name, Anschrift, E-Mailadresse) zustimmen. Gemäß Art. 6 Abs. 1c DSGVO werden die Daten im Zuge des Planverfahrens für die gesetzlich bestimmten Dokumentationspflichten sowie für die Informationspflicht Ihnen gegenüber genutzt.

#### **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. 070/2024 zum 54 – Haldenvorgelände – 17. 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:**

Es wird auf folgendes hingewiesen:

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.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 54 – Haldenvorgelände – 17. Änderung wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Baesweiler, 20.11.2024

*Der Bürgermeister*  
*Froesch*