

Bekanntmachung Nr. 035/2026 vom 30.09.2026

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. 3 – Gewerbegebiet – 23. Änderung.

Ratsbeschluss vom 19.05.2026 und vom 22.09.2026

Ratsbeschluss 19.05.2026:

“Der Stadtrat beschließt gemäß § 13a BauGB den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet - mit Gebietsabgrenzung (siehe Anlage 1 der Verwaltungsvorlage).”

Ratsbeschluss 22.09.2026:

“Der Stadtrat beschließt die Ergänzung der Planungsziele des in der Ratssitzung am 19.05.2026 gefassten Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, 23. Änderung.”

Plangebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Baesweiler, Flur 1, Flurstücke 417, 586, 686, 696, 725, 729, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 739, 740, 742, 746, 892, 893, 897, 899, 905, 906, 908, 909, 911, 922, 923, 923, 931, 932, 933, 934, 936, 937, 938, 944, 948, 949, 950, 951, 953, 955, 982, 989, 997, 999, 1001, 1002, 1004, 1006, 1008, 1009, 1013, 1017, 1026, 1029, 1032, 1033, 1040, 1046, 1106, 1141, 1142, 1143, 1144, 1240, 1241, 1285, 1334, 1337, 1348, 1350, 1351, 1443, 1444, 1452, 1454, 1455, 1456, 1457, 1460, 1464, 1481, 1497, 1498, 1558, 1604, 1610, 1708, 1709, 1710, 1711, 1730 tw., 1732, 1733, die Flurstücke: Gemarkung Baesweiler, Flur 7, Flurstücke 93, 780, 783, 784, 785, 822, 827, 828, 829, 841, 843, 843, 886, 887, 888, 897, 900, 903 tw., 905, 906, 908, 910, 919, 920, 921, 922, 985, 986, 994, 995, 996, 997, 998, 1000, 1001, 1007, 1044, 1045, 1046, 1047, 1054, 1055, 1057, 1084, 1085, 1089, 1090, 1093, 1096, 1099, 1111, 1112, 1113, 1114, 1116, 1117, 1118, 1119, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1134, 1143, 1144, 1155, 1162, 1164, 1168, 1169, 1185, 1186, 1199 tw., 1206, 1207, 1212, 1213, 1231 tw., 1257, 1371 tw., 1372 tw., 1378 tw., 1529 tw., 1530 tw., 1552, 1553, 1554, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1642, 1643, die Flurstücke: Gemarkung Baesweiler, Flur 24, Flurstücke 681, 693, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 746, 814 tw., die Flurstücke: Gemarkung Baesweiler, Flur 28, Flurstücke 86 tw., 172 tw., 173, 174, 175, 176, 213 und 214.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt ca. 61,16 ha.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung (siehe Anlage 1 der Verwaltungsvorlage 87/2026) ersichtlich, die Bestandteil dieser Bekanntmachung ist (siehe Anlage 1).

Ziel und Zweck der Planung:

Ratsbeschluss vom 19.05.2026:

Ziel der Bundesregierung ist es, den Flächenverbrauch in Deutschland bis zum Jahr 2030 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren und bis 2050 sogar auf netto Null im Sinne einer Kreislaufwirtschaft.

Dies hat dazu geführt, dass Flächenbedarfe kritisch hinterfragt und die Ausweisung von neuen Bauflächen stark reglementiert und im Rahmen des neuen Regionalplans reduziert wurde. Die Stadt Baesweiler stößt hinsichtlich ihrer verfügbaren Gewerbeflächen bereits seit Jahren deutlich an ihre Grenzen. Neue Flächenentwicklungen für endogene Flächenbedarfe sind derzeit aufgrund geltender Regionalplanausweisungen in nennenswertem Umfang nur noch in kleineren Randbereichen sowie im Bereich der bereits in Planung befindlichen GE-Gebiete 3G und 3E vorhanden.

Der Flächenbedarf ist darüber hinaus jedoch groß. Freie Flächen sind stark zurückgegangen, sodass dringender Handlungsbedarf besteht. Die Nachverdichtung bestehender Standorte stellt sowohl eine ökologische als auch eine ökonomische Chance dar.

Ein wesentlicher Baustein zur Minimierung des Flächenbedarfs stellt dabei die Nachverdichtung des Gewerbegebietes dar. Eine dichtere und auch höhere Ausnutzung der bestehenden Gewerbeflächen würde mindestens teilweise die Nachfrage entspannen.

Für eine Nachverdichtung bietet sich in Baesweiler insbesondere das Gewerbegebiet nördlich der L 225 an. Im Übergang zu den industriell genutzten Gebäuden auf dem angrenzenden Stadtgebiet der Stadt Übach-Palenberg (ca. 165 m über NHN / ca. 39 m über der Umgebung) und in der Nähe der Halde Carl-Alexander (fast 212m über NHN / ca. 83 m über der Umgebung) existiert bereits eine Vorprägung der Umgebung.

Da sich keine Natura 2000 Gebiete in unmittelbarer Umgebung befinden, keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, und auch keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

Gewerbegebiete erfordern Sonderregelungen, die den Bedarf für technisch besondere Gebäude, wie z.B. erforderliche Hochregallager oder technische Bauteile zur Lagerung von Rohstoffen, berücksichtigen.

Verstärkt werden auch Büroflächen nachgefragt, für die in mehrgeschossigen Gebäuden deutlich mehr Fläche generiert werden könnte.

Die bisherigen Höhenfestsetzungen im Gewerbegebiet sind insoweit nicht mehr zeitgemäß. Dies wird auch an zunehmenden Befreiungsanträgen zu Höhenüberüberschreitungen deutlich.

Es ist daher beabsichtigt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern, dass eine größere Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen ermöglicht wird. Dabei sind immissionsschutzrechtliche und städtebauliche Aspekte zu beachten.

Ratsbeschluss vom 22.09.2026:

In der Ratssitzung am 19.05.2026 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -, 23. Änderung gefasst.

Grund für diesen Beschluss war die Notwendigkeit einer möglichen Nachverdichtung in Form einer Anpassung der Höhenfestsetzungen im Gewerbegebiet, um der stetigen Nachfrage nach z.B. Büroflächen gerecht zu werden.

In diesem Zusammenhang besteht die Notwendigkeit auch der Inanspruchnahme von Gewerbeflächen für flächenintensive selbstständige Abstellflächen für Container, Fahrzeuge

o.ä. entgegenzuwirken. Eine solche Entwicklung wird in den letzten Jahren immer wieder innerhalb der bestehenden Gewerbegebiete beobachtet.

Diese Entwicklung hat zur Folge, dass die Attraktivität von Gewerbegebieten sinkt, die gewerbliche Nutzung dieser Flächen nur noch auf einer Ebene erfolgt und dies mit einer geringen Arbeitsplatzdichte einhergeht.

Zentrales städtebauliches Ziel ist ein Schutz insbesondere der produzierenden Gewerbebetriebe vor der Flächenkonkurrenz solcher erdgeschossigen Nutzungen als reine Abstellnutzung mit geringer Arbeitsplatzdichte mit dem Ziel, die Arbeitsplatzdichte und die Produktivität im Gewerbegebiet zu erhalten und zu steigern.

Andere Nutzungen, die in Flächenkonkurrenz zum produzierenden Gewerbe oder Büronutzungen/ Dienstleistungen stehen, wurden in diesem Gewerbegebiet bereits ausgeschlossen oder auf den genehmigten Umfang beschränkt (Schrottplätze, Einzelhandel).

Als Folge der jüngsten Regionalplanänderung ist eine Verdichtung in bestehenden Gewerbegebieten gefordert, um einerseits die Ausweisung neuer Gewerbeflächen im Außenbereich einzuschränken, und andererseits, um eine angemessene Arbeitsplatzdichte zu erreichen, die wiederum Auswirkungen auf die Ausweisung von Wohnbauflächen hat. Diese extrem wichtige und komplexe Wechselwirkung würde, u.a. durch die Nutzung von Gewerbeflächen als reine selbstständige, flächenintensive Abstellfläche mit untergeordnetem gewerblichem Wert gefährdet.

Aus diesem Grund soll zu der Anpassung der Höhen im Bebauungsplan zusätzlich eine Einschränkung von bestimmten Nutzungen wie z.B. selbstständige Lagerflächen oder Stellplatzflächen/Garagen erfolgen. Diese Einschränkung bezieht sich dabei nicht auf Betriebe und Nutzungen, die unter Bestandschutz stehen. Außerdem sollen ausnahmsweise solche Lagerflächen zulässig sein, die betrieblich im Zusammenhang mit einem einzelnen Gewerbebetrieb zwingend erforderlich sind, wobei es keine Rolle spielt, ob es sich um ein Grundstück oder mehrere (in räumlicher Nähe stehenden Grundstücken) eines Betriebes handelt.

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

Der Wortlaut der Bekanntmachung Nr. 035/2026 zum Bebauungsplan Nr. 3 – Gewerbegebiet – 23. Änderung vom 30.09.2026 stimmt mit den Ratsbeschlüssen vom 19.05.2026 sowie vom 22.09.2026 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.

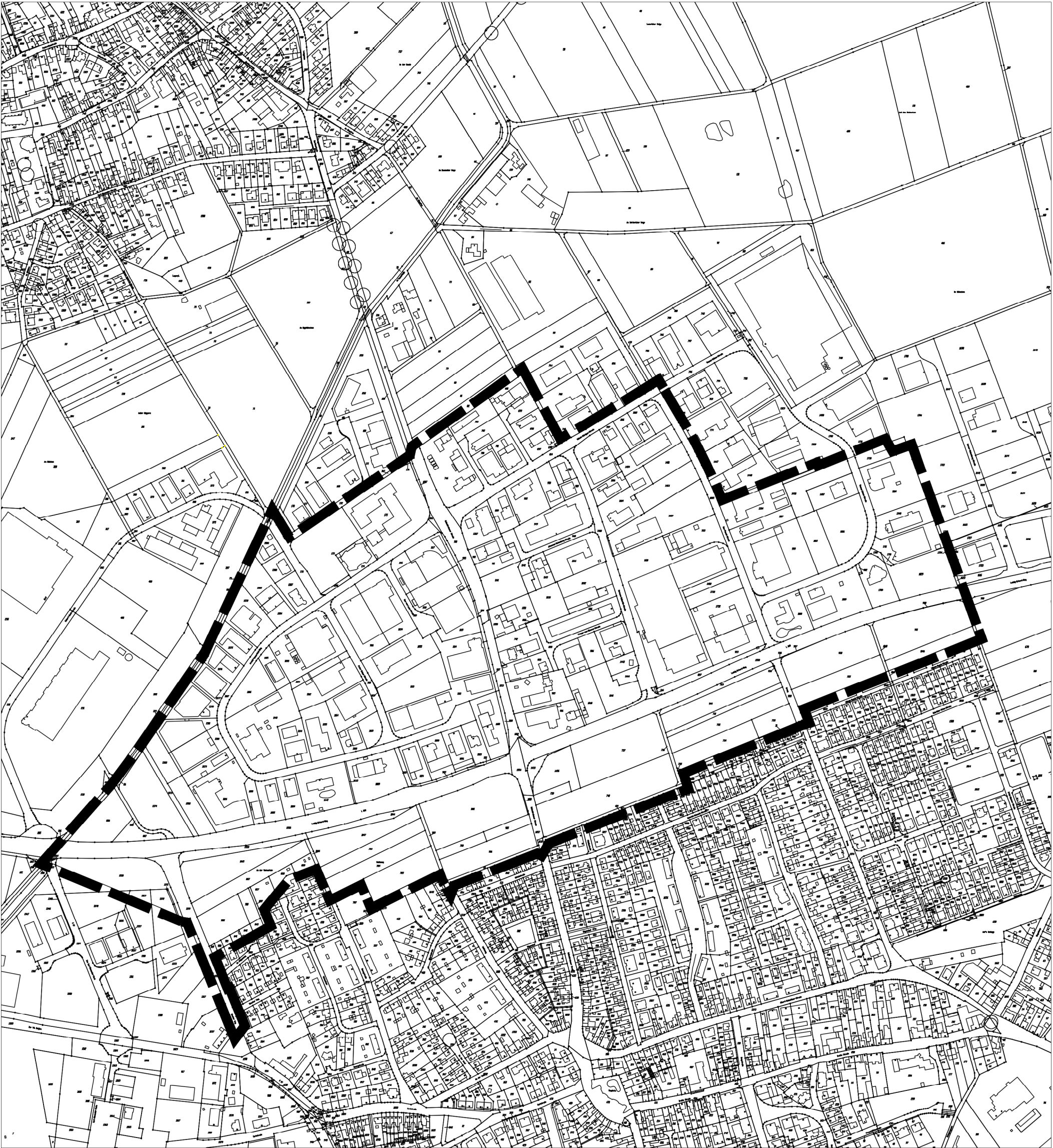
Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- 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. 3 – Gewerbegebiet – 23. Änderung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Baesweiler, 28.09.2026

Der Bürgermeister
Froesch



**Bebauungsplan Nr. 3 - Gewerbegebiet -
23. Änderung**

Übersicht

Geltungsbereich

STADT BAESWEILER
- Planungsabteilung 60/601
Mariastraße 2, 52499 Baesweiler
Postfach 11 80, 52490 Baesweiler
Telefon 02401/800-0, Fax 02401/800117

