

Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	26.06.2025
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	09.07.2025

Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Geilenkirchen - Industriegebiet Lindern "FUTURE SITE InWEST", 1. Bauabschnitt

Geltungsbereich: Fläche nördlich der Ortschaft Lindern, nordöstlich der Ortschaften Leiffarth und Honsdorf, südlich der Ortschaft Randerath und westlich der Ortschaft Brachelen

- Beratung über den Vorentwurf des Bebauungsplans und Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Historie und Verfahren

Das Land Nordrhein-Westfalen betreibt seit Jahrzehnten eine Flächenvorsorge für **landesbedeutsame flächenintensive industrielle Großvorhaben**. Insgesamt vier Flächen werden für diesen Zweck im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) dargestellt. Einer dieser Standorte befindet sich bekanntlich in Geilenkirchen-Lindern.

Aktuell besteht für den Standort Lindern noch kein Baurecht. Zwar stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen die Fläche bereits seit seiner 5.2. Änderung aus dem Jahr 1982 als Industriegebiet („GI“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO i. V. m. § 9 BauNVO) dar, doch existiert für den Bereich bisher kein Bebauungsplan.

In seiner Sitzung am 27.10.2021 hat der Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Geilenkirchen – Industriegebiet Lindern „FUTURE SITE InWEST“ nach § 2 Abs. 1 BauGB aufzustellen („**Aufstellungsbeschluss**“; Vorlage 2349/2021). Dies ist der erste Verfahrensschritt zur Aufstellung eines Bebauungsplans und gleichzusetzen mit der Absichtsbekundung, an dem Standort eine städtebauliche Entwicklung in Gang zu setzen.

Auch wenn zur Entwicklung des Industriegebietes Lindern eine Entwicklungsgesellschaft (FUTURE SITE InWEST Entwicklungsgesellschaft mbH; kurz „FSI“) gegründet wurde, in der neben der Stadt Geilenkirchen auch die Nachbarstädte Hückelhoven und Heinsberg, der Kreis Heinsberg, die Wirtschaftsförderungsgesellschaft für den Kreis Heinsberg mbH (WFG) und das Land Nordrhein-Westfalen in Form der landeseigenen Entwicklungsgesellschaft NRW.URBAN GmbH & Co. KG vertreten sind, so kann der Bebauungsplan nur durch die Belegenheitskommune, hier also durch die Stadt Geilenkirchen, aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan soll das „Normalverfahren“ inklusive frühzeitiger Beteiligung (der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) und Veröffentlichung (vormals „Offenlage“) durchlaufen und aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

Durch die Entwicklungsgesellschaft FSI wurde zwischenzeitlich das Planungsbüro HJPplan+ aus Aachen mit der Erstellung der Planunterlagen für den Bebauungsplan beauftragt.

Um die Bürgerschaft möglichst früh und vor der ersten Erstellung eines Vorentwurfs in die Planung mit einzubeziehen, wurden bisher drei Bürgerworkshops (15.08.2022, 19.04.2023 und 02.09.2024) in der Mehrzweckhalle in Lindern durchgeführt und die planerischen Ideen ausgetauscht sowie Zwischenstände der beauftragten Gutachten vorgestellt.

Diese Vorarbeit war auch Grundlage für die Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs, welcher am 27.03.2025 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vorgestellt wurde und durch den Rat am 09.04.2025 nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als **städtebauliches Konzept** für die Bauleitplanung beschlossen wurde (Vorlage 3290/2025).

Das Ergebnis dieser Arbeiten ist der **nun vorliegende „Vorentwurf“ des Bebauungsplans Nr. 122** der Stadt Geilenkirchen. Dieser Vorentwurf kann nun zur **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Bedeutung des Beschlusses nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und Blick in die Zukunft

Durch diesen Beschluss wird noch **kein Baurecht** auf der Fläche geschaffen, sondern lediglich der erste Beteiligungsschritt innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermöglicht. Innerhalb dieses Verfahrensschritts besteht für die Öffentlichkeit die Möglichkeit, Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken einzureichen, welche nachfolgend ausgewertet werden müssen und über die der Rat der Stadt Geilenkirchen eine Abwägungsentscheidung treffen muss. Das Ergebnis der Abwägung hat in der Regel auch eine Anpassung der Planunterlagen zur Folge und ist ein wichtiger Baustein bei der Erstellung des „Entwurfs“.

In jedem Fall ist anschließend ein zweiter Beteiligungsschritt nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen, die sogenannte „Veröffentlichung“ (vormals „Offenlage“), bei der wiederum für die Öffentlichkeit die Möglichkeit besteht, zum bis dahin entwickelten „Entwurf“ des Bebauungsplans, Stellungnahmen mit Anregungen, Hinweisen und Bedenken einzureichen. Auch über die dann zu erwartenden Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Geilenkirchen in Form einer Abwägung zu entscheiden.

Erst hiernach ist frühestmöglich mit einem Satzungsbeschluss zu rechnen, sofern die Planunterlagen nach der Abwägung nicht erneut angepasst werden müssen und keine erneute Offenlage durchgeführt werden muss. Ein Bebauungsplan tritt erst in Kraft, wenn der Satzungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht wird (s. § 10 Abs. 3 BauGB). Erst dann besteht auf der Fläche Baurecht. Eine Bebauung kann indes nur erfolgen, wenn auch die Erschließung gesichert ist (s. § 30 Abs. 1 BauGB).

Anlass für die jetzige Fortführung des Bauleitplanverfahrens

Am 11.04.2025 hat die Bürgermeisterin der Stadt Geilenkirchen das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW bzw. Herrn Minister Krischer persönlich angeschrieben, um eine verbindliche Stellungnahme zur Fortführung der Planungen für das Industriegebiet „FUTURE SITE InWEST“ zu erhalten. Vor dem Hintergrund, dass es sich um ein landesbedeutsames Vorhaben handelt und als nächster Verfahrensschritt in der Bauleitplanung die sog. „frühzeitige Beteiligung“ anstehe, wurde der Minister um ein verbindliches Signal gebeten, wie ernsthaft die zur äußeren Erschließung erforderlichen Straßenplanungen genommen bzw. betrieben werden.

Hierzu hat die Bürgermeisterin mit Schreiben vom 20.05.2025 Antwort erhalten. Das

Antwortschreiben ist unterzeichnet von Herrn Verkehrsminister Oliver Krischer sowie von Frau Mona Neubaur als zuständige Ministerin für das Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und dieser Vorlage als Anlage beigelegt. In dem Schreiben erklären die beiden Minister ihre Zustimmung zu dem Gesamtprojekt samt der verkehrlichen Erschließung.

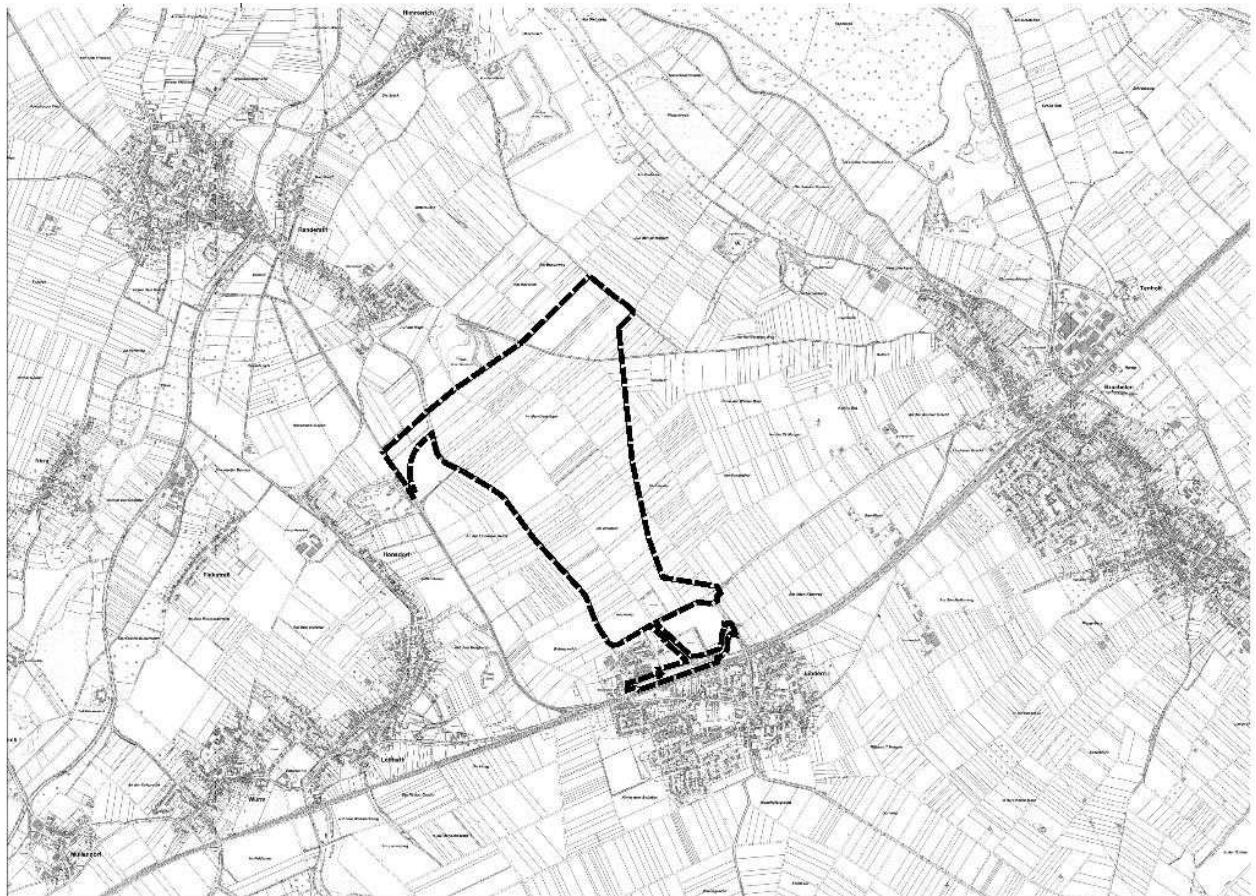
Nahezu parallel dazu hat das Land Nordrhein-Westfalen die Fördersumme für das Zukunftsprojekt „FUTURE SITE InWEST“ um 25 Millionen Euro auf insgesamt rund 54 Millionen Euro erhöht.

Dies wurde seitens der Gesellschafterversammlung der FSI zum Anlass genommen, nun auch die Bauleitplanung auf kommunaler Ebene voranzutreiben und den nächsten Verfahrensschritt durch den Rat der Stadt Geilenkirchen beschließen zu lassen.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Wie bereits dem v.g. städtebaulichen Konzept zu entnehmen ist, ist es beabsichtigt, das Industriegebiet **in drei Bauabschnitten** zu erschließen und zu vermarkten. Dabei soll für jeden Bauabschnitt ein eigener Bebauungsplan aufgestellt werden. **Der Bebauungsplan Nr. 122 behandelt lediglich den ersten Bauabschnitt.**

Daher hat sich der Planumring im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 21.10.2021 verändert. Neu dazugekommen ist auch, dass die **Nahmobilitätsstrasse**, welche den ersten Bauabschnitt von Nord nach Süd quert, weiter nach Süden verlängert wurde und nun eine direkte Anbindung an den Bahnhof Lindern und die dort neu zu errichtende **Mobilitätsstation** beinhaltet. Ebenfalls ist der neue **Busbahnhof**, welcher nun planerisch auf die nördliche Seite des Bahnhofs verlegt werden soll, Bestandteil des Plangebietes.



Übersichtsplan mit Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich für den 1. Bauabschnitt wird nun wie folgt grob begrenzt:

- im Nordwesten verläuft der Geltungsbereich auf Höhe der südlichen Grenze der Kiesgrube des Kieswerkes Himmerich (Stadtgrenze) bis zur Bahntrasse Lindern/Heinsberg,
- im Norden verläuft die Grenze durch landwirtschaftlich genutzte Flächen entlang der Stadtgrenze,
- im Osten verläuft der Geltungsbereich ebenfalls durch landwirtschaftlich genutzte Flächen von Norden nach Süden in Richtung Lindern,
- im Südosten beinhaltet der Geltungsbereich den geplanten Kreisverkehr als Anschluss an die bestehende L 228/L 364. Im Süden reicht der Geltungsbereich bis an die „Hückelhovener Straße“ (L 364) und beinhaltet die Anbindung an den Bahnhof Lindern, die Flächen der künftigen Mobilitätsstation sowie die Anbindung an die Linnicher Straße (L 228),
- im Westen verläuft die Grenze entlang der L 228 von der Kreuzung „Thomashofstraße“/„Hückelhovener Straße“ (L 364) bis auf Höhe der geplanten Anbindung an die im Westen verlaufende bestehende Bahntrasse Lindern/Heinsberg.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 122 hat eine Größe von 976.335 m², also **rd. 97,6 ha**. Hiervon sind etwa 60 % der Flächen vorgesehen für eine industrielle bzw. (in geringem Umfang) gewerbliche Nutzung. Der zweitgrößte Flächenanteil verfällt auf die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „NR“ (Naturerfahrungsraum + Retention) mit ca. 27,7 ha. Die übrigen Flächen sind für die Erschließung innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Inhalt der Planung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 122 wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung durch das Büro HJPplan+, Herrn Prof. Jahnen, vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- a) die Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung für den Bebauungsplan Nr. 122 der Stadt Geilenkirchen öffentlich zu unterrichten (frühzeitige Beteiligung) und
- b) die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu unterrichten.

Anlage/n:

2025-05-20 Antwortschreiben der Minister

(Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt, Herr Reinecke, 02451629236)