



Postanschrift: Stadt Baesweiler · Postfach 11 80 · 52490 Baesweiler

An alle TÖBs

Verwaltungsgebäude: Grabenstraße 11  
52499 Baesweiler  
Zimmer: 205  
Auskunft erteilt: Herr Mevissen  
Amt/Abt.: 60/601  
Aktenzeichen:  
(Bitte bei Rückfragen und  
Schriftwechsel angeben)  
Telefon: 02401 / 800-0  
Durchwahl: 02401 / 800-370  
Telefax: 02401 / 800-300  
Internet: <http://www.baesweiler.de>  
E-Mail: [info@stadt.baesweiler.de](mailto:info@stadt.baesweiler.de)  
De-Mail: [rathaus@baesweiler.de-mail.de](mailto:rathaus@baesweiler.de-mail.de)  
**Baesweiler, den 24.04.2024**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen: Meu  
Unsere Nachricht vom:

**Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB - Benachrichtigung über die Offenlage gem. § 3 (2) BauGB  
hier: Bebauungsplan Nr. 115 - Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 23.04.2024 die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung beschlossen.

**Plangebietsabgrenzung:**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 0,68 ha und beinhaltet (von Nord nach Süd) die folgenden Flurstücke der Gemarkung Baesweiler (054264), Flur 26: Flurstücke 1104, 1121, 1307, 1327.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Lindenstraße und im Süden an die Carl-Alexander-Straße an. Das Plangebiet liegt daher – die bebauten Bereiche der ehemaligen Brauerei und ihrer Nebengebäude ausgenommen – im bisher unbebauten und unbeplanten Innenbereich zwischen den beiden genannten Straßen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

- 2 -

**Allgemeine Sprechzeiten:**

montags bis freitags	8.30 - 12.00 Uhr
dienstags zusätzlich	14.00 - 17.30 Uhr
donnerstags zusätzlich und nach Vereinbarung	14.00 - 16.00 Uhr

**Öffnungszeiten des Bürgerbüros im Rathaus Baesweiler:**

montags und donnerstags	8.00 - 16.30 Uhr
dienstags	8.00 - 17.30 Uhr
mittwochs und freitags	8.00 - 12.30 Uhr
samstags	10.00 - 12.00 Uhr

**Konten der Stadtkasse:**

Sparkasse Aachen	SWIFT-BIC AACSD33 IBAN DE64 3905 0000 0003 4000 58
VR Bank Würselen eG Zweigstelle Baesweiler	SWIFT-BIC GENODED1WUR IBAN DE94 3916 2980 4001 6350 13
Aachener Bank eG	SWIFT-BIC GENODED1AAC IBAN DE80 3906 0180 3100 4840 12
Postbank Köln	SWIFT-BIC PBNKDEFF IBAN DE03 3701 0050 0031 7825 03



- 2 -

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

Die denkmalgeschützte ehemalige Brauerei sowie südlich angrenzende unbebaute Grundstücke wurden durch einen Bauträger, mit der Absicht an dieser Stelle Wohnraum zu schaffen, erworben. Hierdurch ergibt sich erstmals die Chance, diesen Bereich als städtebauliche Einheit unter Berücksichtigung der Denkmalsubstanz zu entwickeln und dem Wunsch der Dorfgemeinschaft folgend im Wege der Nachverdichtung zwischen Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu errichten. Es ist eine Mischung von altengerechten Wohnungen und Wohnformen, die vor allem Familien ansprechen sollen, geplant. Es besteht der Wunsch in der Bürgerschaft, in dieser zentralen Lage von Beggendorf ein seniorengerechtes bzw. generationenübergreifendes innerörtliches Wohnangebot zu schaffen. Ein Teil der Wohnungen wird die Anforderungen an sozial geförderten Wohnungsbau erfüllen.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll vollständig von der Lindenstraße aus erfolgen. Es soll eine Tiefgarage für das Plangebiet unterhalb der Bereiche, die für die Neubebauung vorgesehen sind, errichtet werden. Die innere Erschließung des Quartiers wird die Lindenstraße mit der Carl-Alexander-Straße verbinden. Diese soll jedoch bis auf die Zufahrt der Tiefgarage nur zu Fuß Gehenden und Radfahrenden oder im Einzelfall Rettungs- oder Müllfahrzeugen dienen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt wie im vorgesehenen städtebaulichen Konzept das Prinzip eines autofreien Quartiers. Daher werden ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage für die Bewohnerinnen und Bewohner angeordnet und zur Verfügung gestellt.

Die Stadt Baesweiler verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angepasste Wiedernutzung der ehemaligen Brauerei an der Lindenstraße sowie die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen und besonderen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse und
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven, nachhaltigen, senioren- und familiengerechten sowie funktionsfähigen Wohn- und Mischstandortes durch Nachverdichtung im zentralen Dorfkern zwischen Lindenstraße und Carl-Alexander-Straße.

Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgt in der Zeit vom **26.04.2024 bis 29.05.2024 einschließlich** im Internet unter <https://www.baesweiler.de/aktuelle-beteiligungen.html>.

Darüber hinaus ist es möglich, sich im Verwaltungsgebäude Baesweiler, Grabenstraße 11, im Erdgeschoss gegenüber dem Empfang zu informieren. Die Auslegungsunterlagen sind barrierefrei zugänglich. Äußerungen zur Planung können schriftlich, per E-Mail ([bauleitplanung@stadt.baesweiler.de](mailto:bauleitplanung@stadt.baesweiler.de)) oder zur Niederschrift abgegeben werden. Bitte wenden Sie sich an Herrn Schmidt - Zimmer 206 - (Tel. 02401/800-304) oder Herrn Mevissen - Zimmer 205a - (Tel. 02401/800-370).



- 3 -

**Dienststunden:**

montags, mittwochs und freitags	von 08.30-12.00 Uhr
dienstags	von 08.30-12.00 Uhr von 14.00-17.30 Uhr
donnerstags	von 08.30-12.00 Uhr von 14.00-16.00 Uhr

montags, mittwochs und freitags nachmittags geschlossen.

Ich bitte Sie um Äußerung zu dem o.g. Planentwurf **bis 29.05.2024 einschließlich**. Liegt bis zu dem zuvor genannten Termin keine Stellungnahme vor, gehe ich davon aus, dass Ihrerseits keine Anregungen und Bedenken zum Planentwurf bestehen. Gerne könne Sie Ihre Stellungnahme per E-Mail ([bauleitplanung@stadt.baesweiler.de](mailto:bauleitplanung@stadt.baesweiler.de)) abgeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Baesweiler deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

Hingewiesen wird auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB. Danach sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, 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. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB (Regelungen für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt oder geändert worden sind – Bebauungspläne der Innenentwicklung) beachtlich sind.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), in der derzeit gültigen Fassung, wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) beim Zustandekommen dieser Satzung/ ordnungsbehördlichen Verordnung/ dieses Flächennutzungsplanes nach Ablauf von sechs Monaten nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,



- 4 -

- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher beanstandet oder gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Schmidt)