

Bekanntmachung Nr. 026/2024 vom 25.04.2024

Bekanntmachung

Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie 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 zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 – Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße – im Stadtteil Beggendorf.

Ratsbeschluss vom 23.04.2024

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 23.04.2024 zu dem Bebauungsplanentwurf (Anlagen 1 und 2 der Verwaltungsvorlage) die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 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 aus der nachfolgenden Planzeichnung ersichtlich.



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.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:

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. Der Zugang ist barrierefrei. Äußerungen zur Planung können schriftlich, per E-Mail (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).

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 Abs. 5 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.

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
dienstags

08.30 - 12.00 Uhr

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.

Umweltbezogene Informationen

Neben dem Entwurf der Planzeichnung und der Begründung sind folgende Dokumente verfügbar, die umweltbezogene Informationen enthalten:

Nr.	Art der Information, Dokument/Quelle	Urheber / Stand	Bezug / verfügbare umweltbezogene Informationen
[1]	Umweltbericht	Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz (02/2024)	<p>Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen / Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung / Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen bzgl. der Schutzgüter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landschaft, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt (insb. Auswirkungen durch die Inanspruchnahme der unversiegelten Flächen, Auswirkungen auf den Lebensraum, artenschutz-rechtliche Aspekte) • Boden, Wasser, Grundwasser, Luft und Klima (insbes. Auswirkung durch Versiegelung, Entwässerung) • Menschen, Gesundheit, Bevölkerung (insb. Auswirkungen durch Immissionen) • Kultur- und sonstige Sachgüter • Nutzung erneuerbarer Energien • Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Umweltmedien <p>Beschreibung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten / Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>

[2]	Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I und II)	Büro für Freiraumplanung D. Liebert, Alsdorf (02/2023)	Bestandserfassung und Ermittlung, welche Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG Bestandserfassung und Ermittlung, welche Arten im Wirkungsbereich des Vorhabens vorkommen und hinsichtlich des Umweltschadengesetz betrachtet werden
[3]	Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz (09/2023)	Darlegung und Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt. Das Gutachten umfasst die Prüfung und Darstellung von Art, Ausmaß und Intensität des zu erwartenden Eingriffs, der möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie dem geeigneten Ausgleich und Ersatz von nicht vermeid- oder verminderbaren Eingriffen
[4]	Untersuchung zur Verkehrssituation	Planungsgruppe MWM Dipl.-Ing. Jan Siebenmorgen in Zusammenarbeit mit dem BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing Reinhold Baier GmbH, Aachen (10/2023)	Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen
[5]	Hydrogeologisches / Baugrund Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser	HYDR.O Geologen und Ingenieure Dr. Paul Miessner & M. Sc. Simon Merk, Aachen (07/2023)	Ermittlung des Baugrundes und seiner Wasserführung sowie der Versickerungsmöglichkeiten für bautechnische Rückschlüsse
[6]	Schalltechnische Untersuchung	ACCON Environmental Consultants B. Sc. Klaus Wunder, Greifenberg/ Köln (07/2023)	Beurteilungsgrundlagen des Gutachtens Berechnung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschemissionen des Straßenverkehrs im Plangebiet und Ermittlung der daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz Berechnung und Beurteilung des Mehrverkehrs Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen, die durch die Nutzung der Tiefgaragenzu- und -abfahrt und durch die Straße, die durch das Plangebiet führt, entstehen

[7]	Gefährdungsbeurteilung für die altlastverdächtige Fläche Nr. 5003-1007	HYDR.O Geologen und Ingenieure Dr. Paul Miessner & Dipl.-Geol. Hartwig Reisinger, Aachen (07/2023)	Feststellung einer aus der Vornutzung resultierenden Bodenverunreinigung Untersuchung des Risikos der Schadstoffaufnahme für den Menschen Untersuchung und Beurteilung der Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser
[8]	Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser	HYDR.O Geologen und Ingenieure Dr. Paul Miessner & Dipl.-Geol. Hartwig Reisinger, Aachen (07/2023)	Ergänzung eines hydrogeologischen Gutachtens zu einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers sowie Erstellung eines Entwässerungskonzepts inkl. Vorbemessung der benötigten Versickerungsanlagen
[9]	Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie	Früherer Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus (Grundwasserwiederanstieg, Hebungen an der Oberfläche) Unstetigkeitszone (Erdstufen, Erdspalten, Flexuren) Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus (Grundwasserabsenkungen)
		BUND NRW e.V. Kreisgruppe Aachen-Land	Frisch- und Kaltluftproduktion, Klimaschutz, hohe Biotopqualität, Artenschutz
		Geologischer Dienst NRW	Erdbebengefährdung, schutzwürdige Böden, Kompensationsmaßnahmen
		LVR-Amt für Denkmalpflege	Baudenkmal Lindenstraße 26 (Rechtsgrundlagen, nachrichtliche Kennzeichnung, textliche Festsetzungen)
		NABU AC	Erneuerbare Energien, Begrünung
		StädteRegion Aachen	<ul style="list-style-type: none"> – Allgemeiner Gewässerschutz: Niederschlagswasserentsorgung – Immissionsschutz: keine Bedenken – Bodenschutz & Altlasten: keine Bedenken, Erstellung Gutachten – Natur & Landschaft: keine Bedenken – Klimaschutz, Klimaanpassung – Energiekonzept – Photovoltaikanlagen – Begrünung / Dachbegrünung – Mobilität / Verkehrsflächen – Kindergärten / Schulen, Bedarfsplanung

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

Der Wortlaut der Bekanntmachung Nr. 026/2024 zum Bebauungsplan Nr. 115 – Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße – vom 24.04.2024 stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 23.04.2024 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.

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 Beschluss über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren Nr. 115 - Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße - wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Baesweiler, 25.04.2024

*Der Bürgermeister
Froesch*