

## **Bekanntmachung Nr. 039/2024 vom 03.07.2024**

### **Bekanntmachung**

Beschluss des Bebauungsplans Nr. 115 – Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße – im Stadtteil Beggendorf als Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung.

### **Ratsbeschluss**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 02.07.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 115 – Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße – (Anlage 4 und 5 der Verwaltungsvorlage 108/2024) mit der beigefügten Begründung (Anlage 3 der Verwaltungsvorlage 108/2024) als Satzung 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 seniorenrechtliches 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.

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

Der Wortlaut der Bekanntmachung Nr. 039/2024 zur Satzung (Bebauungsplan Nr. 115 – Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße) vom 03.07.2024 stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 02.07.2024 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.

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.

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Baesweiler, 03.07.2024

*Der Bürgermeister*  
*Froesch*