

Bekanntmachung Nr. 040/2024 vom 03.07.2024

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. 120 – Kapellenstraße – im Stadtteil Baesweiler.

Ratsbeschluss

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 02.07.2024 für den im Anlageplan dargestellten Bereich (Anlage 1 der Verwaltungsvorlage 109/2024) die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel: Bebauungsplan Nr. 120 – Kapellensiedlung – beschlossen.

Plangebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Baesweiler, Flur 4, Flurstück 2073 sowie 1986 (tlws.). Er umfasst damit eine Fläche von ca. 1,17 ha. Somit liegt dieser südlich der Innenstadt von Baesweiler, nur wenige Fußminuten vom Stadtkern entfernt. Das Plangebiet grenzt an die Petronellastraße sowie die Kapellenstraße. Südlich der Aachener Straße befinden sich einzelne Gewerbebetriebe. Das Plangebiet ist derzeit straßenbegleitend bebaut und durch eine ungenutzte Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich geprägt.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der nachfolgenden Planzeichnung ersichtlich (Anlage 1 zur Verwaltungsvorlage 109/2024).



Ziel und Zweck der Planung

Die Flächen des Plangebietes sind im Besitz der Vivawest Wohnen GmbH und liegen inmitten einer aufgelockerten Doppel- und Mehrfamilienhausbebauung am Rande der Innenstadt von Baesweiler. Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend zwei- und dreigeschossigen Wohnungsbau. Südlich der Aachener Straße befinden sich einzelne Gewerbebetriebe. Das Plangebiet ist derzeit straßenbegleitend bebaut und durch eine ungenutzte Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich geprägt.

Durch die Bestrebungen des Investors, die Flächen zu entwickeln, ergibt sich erstmals die Chance, diesen Bereich als städtebauliche Einheit zu entwickeln und, unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit in die Jahre gekommene Zechenhäuser mit einer nicht mehr den Standards entsprechenden Bausubstanz. Die bestehenden Gebäude wurden bereits z.T. im Oktober 2025 zurückgebaut. Die Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen von Mietern und sind damit als nicht marktgängig zu bezeichnen. Durch eine Überplanung können zeitgemäße Neubauten entstehen, die zudem an der aktuellen Nachfrage ausgerichtet sind. Darüber hinaus ist es sinnvoll das Plangebiet für eine wohnbauliche Nutzung städtebaulich neu zu ordnen.

Die Vivawest Wohnen GmbH möchte eine der umgebenden Bebauung angepasste Planung mit mehrheitlich Einzel- und Doppelhäusern sowie zwei Mehrfamilienhäusern realisieren, die sich in die unmittelbare Umgebung einfügt. Durch die Mischung von verschiedenen Wohntypologien können zudem attraktive Wohnangebote für unterschiedliche Nutzer geschaffen werden.

Auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit kommt der Erschließung derartiger innerstädtischer Flächen eine große Bedeutung zu, da im Rahmen der Nachverdichtung bestehende technische und soziale Infrastruktur genutzt werden kann. Damit werden ökologisch wertvolle Freiflächen in Randbereichen geschont.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen des Innenbereichs.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Baesweiler stellt die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan Nr. 120 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

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

Der Wortlaut der Bekanntmachung Nr. 040/2024 zum Bebauungsplan Nr. 120 – Kapellenstraße – (Aufstellungsbeschluss) 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 Bekanntmachungsverordnung 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.

Vorstehender Aufstellungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 120 – Kapellenstraße – wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Baesweiler, 03.07.2024

*Der Bürgermeister
Froesch*