

Bekanntmachung 061/2024 vom 16.10.2024

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplans Nr. 111 – Parkstraße II – im Stadtteil Baesweiler als Satzung gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung.

Ratsbeschluss vom 23.04.2024:

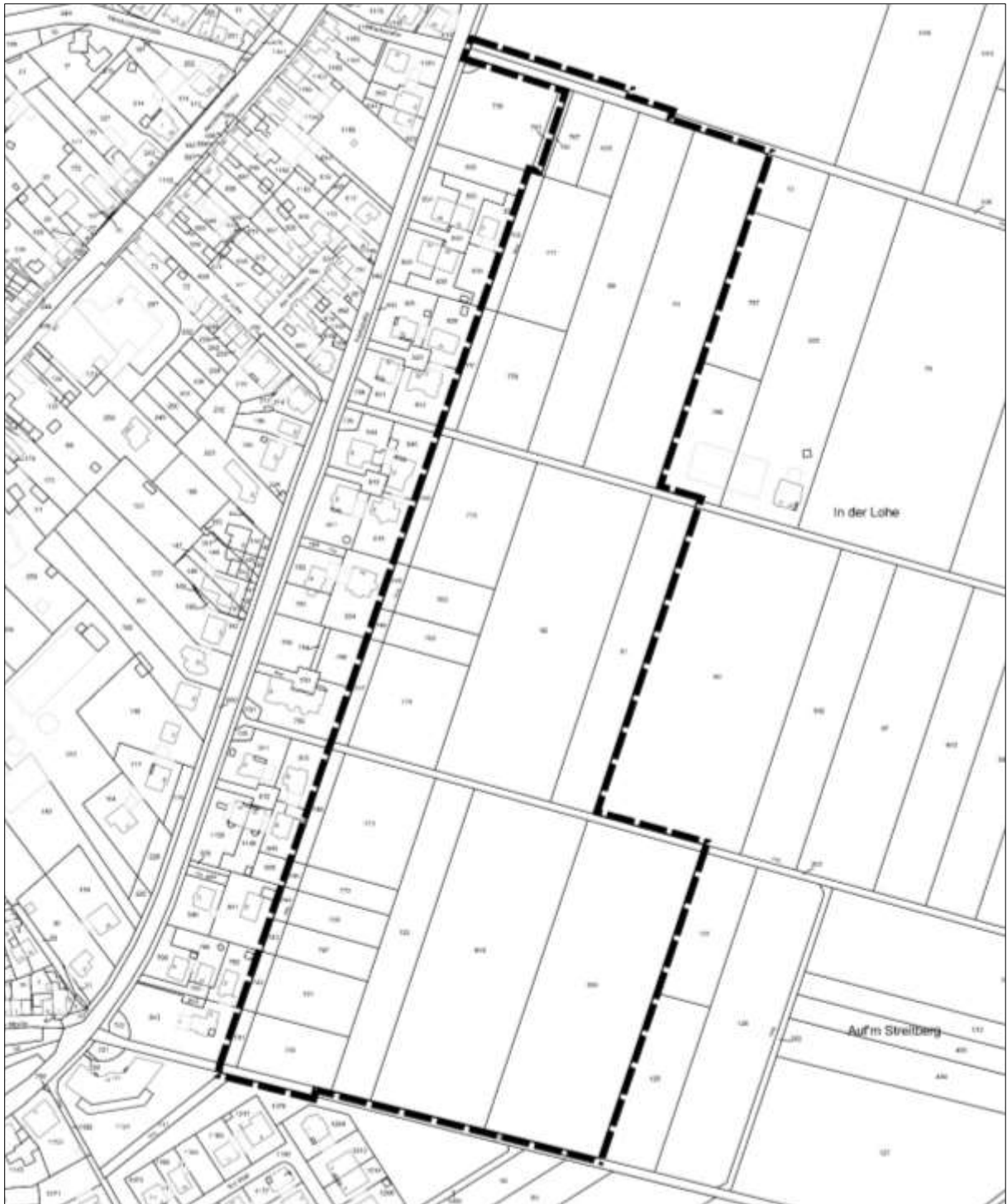
„Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 111 - Parkstraße II - (Anlagen 4 und 5 der Verwaltungsvorlage) mit der beigefügten Begründung (Anlage 3 der Verwaltungsvorlage) als Satzung.“

Plangebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 111 - Parkstraße II - umfasst ein etwa 8,7 ha großes Gebiet im östlichen Randbereich des Stadtgebietes Baesweiler. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen befinden sich östlich der bereits bestehenden Bebauung der Parkstraße.

Das Plangebiet wird nördlich vom Wasserspielplatz des Sportparks Baesweiler und im Süden zunächst durch eine Feldflur und angrenzend durch das Wohngebiet „Steinzeit“ begrenzt. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine landwirtschaftliche Hofstelle an den Geltungsbereich. In einiger Entfernung sind dort eine kleinere Biogasanlage und einige Windenergieanlagen vorhanden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der nachfolgenden Zeichnung ersichtlich.



Ziel und Zweck der Planung:

Die Einwohnerstatistik zeigt deutlich, dass die Stadt Baesweiler wächst. Die Tendenz ist klar steigend. Dies ist u. a. begründet in der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken durch junge Familien, die gerne in Baesweiler wohnen bleiben wollen oder die Absicht haben, wieder nach Baesweiler zurückzukehren und die Nachfrage von Bürgerinnen und Bürgern aus Ortszentren, die dort kein Grundstück mehr erwerben können. Weiter besteht infolge der Ansiedlung einiger großer Gewerbebetriebe auch eine entsprechende Nachfrage an Wohnraum, welche im Stadtgebiet in dieser Größenordnung derzeit nicht zu decken ist.

Zudem sind Entwicklungsflächen im gesamten Stadtgebiet, insbesondere aufgrund eingeschränkter Entwicklungsmöglichkeiten in den Dörfern, sehr gering vorhanden. Aufgrund der im Bestand vorhandenen, im Vergleich zu Nachbarkommunen sehr geringen, Siedlungsdichte, ist für die Sicherstellung des zukünftigen Wohnbedarfes daher eine sorgsame Verdichtung erforderlich.

Das vorliegende Plangebiet hat für die Ortslage Baesweiler als beachtliche Entwicklungsfläche daher eine hohe gesamtstädtebauliche Bedeutung, die den östlichen Ortsrand prägt und für eine qualitätvolle Arrondierung des Siedlungsbereiches sorgt.

Um hier ein anspruchsvolles Baugebiet zu entwickeln, wurde im Vorfeld zum vorliegenden Bebauungsplanverfahren ein erstes städtebauliches Konzept erarbeitet. Auf Basis einer umfangreichen Analyse der örtlichen Gegebenheiten wurden verschiedene Varianten und Ansätze für die Entwicklung der Fläche abgewogen und zu einem städtebaulichen Gesamtkonzept ausgearbeitet, welches als Grundlage für diesen Bebauungsplan dienen soll.

Das wesentliche Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung zusätzlicher attraktiver Wohnbauflächen in der Stadt Baesweiler.

Diesbezüglich sind mit der Planung unter städtebaulichen Gesichtspunkten folgende Ziele verbunden:

- die Bereitstellung von zusätzlichen sorgsam verdichteten und sozial abgewogenen Wohnbauflächen, um dem zukünftigen Bedarf unterschiedlicher Zielgruppen in der Stadt Baesweiler gerecht zu werden,
- die konsequente Arrondierung des Siedlungsbereiches,
- die Stärkung der Eigenentwicklung des Ortes, um eine positive Bevölkerungsentwicklung zu ermöglichen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern,
- die Schaffung eines qualitätvollen und unverwechselbaren Siedlungsgebietes in unmittelbarer Nähe zum Sport- und Bürgerpark,
- die Schaffung von Grün-, Frei- und Retentionsflächen innerhalb des Baugebietes und somit eines durchgrüneten und klimafreundlichem Quartiers,
- die Gestaltung von hochwertigen öffentlichen Räumen mit hohem Aufenthaltscharakter,
- die Förderung der Mobilitätswende,

- die konsequente Vernetzung der Neubebauung für Fußgänger und Radfahrer mit der umliegenden Siedlungsstruktur und dem angrenzenden Freiraum,
- die Sicherstellung einer nachhaltigen Ver- und Entsorgung des neuen Siedlungsbereiches sowie,
- die Gestaltung der östlichen Abrundung der Ortslage Baesweiler und die Schaffung einer abschließenden Ortsrandeingrünung,
- Schaffung einer klimaneutralen und nachhaltigen Energieversorgung des Baugebietes mit Hilfe eines Energiekonzeptes.

Darüber hinaus ist ein weiteres Ziel dieser Baulandentwicklung, Baesweiler als attraktiven Wohnstandort in das Blickfeld von Beschäftigten ansässiger Einrichtungen und Unternehmen sowie junger Familien zu rücken.

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes soll der stetigen Nachfrage nach Bauland im Stadtgebiet Baesweiler Rechnung getragen werden. Die Ausweisung des neuen Wohnbaugebietes ist damit ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen Wohnraum- und Daseinsversorgung der Stadt Baesweiler. Auf Basis der vorliegenden städtebaulichen Planung soll ausgehend von der bestehenden Siedlungsstruktur eine der Ortsrandlage entsprechende nachhaltige und klimafreundliche Bau- und Freiraumstruktur planungsrechtlich definiert werden. Die Nähe zum Sport- und Bürgerpark sowie die angestrebte Mobilitätswende sollen in das städtebauliche Konzept einfließen.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und zusammenfassender Erklärung ab sofort auf Dauer zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Planungsabteilung der Stadt Baesweiler, Grabenstraße 11, Zimmer 205, 52499 Baesweiler aus.

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internetauftritt der Stadt Baesweiler über (<https://www.baesweiler.de/rechtskraeftige-bauleitplaene.html>) eingesehen werden.

Dienststunden:

montags, mittwochs und freitags	08.30 - 12.00 Uhr
dienstags	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.	

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

Der Wortlaut der Bekanntmachung Nr. 061/2024 zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 111 – Parkstraße II – vom 16.10.2024 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.

Hinweise:

Hingewiesen wird auf das Baugesetzbuch (BauGB) § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4:

- (3) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.
- (4) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die im Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird."

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 gem. § 10 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Baesweiler, 09.10.2024

In Vertretung

Brunner

Beigeordneter