

Bekanntmachung 020/2023 vom 11.05.2023

Bekanntmachung

Bebauungsplan Nr. 116 – Stegerhüttestraße/Schugansgasse – im Stadtteil Baesweiler.



Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 09.05.2023 den Bebauungsplan Nr. 116 – Stegerhüttestraße/Schugansgasse – im Stadtteil Baesweiler gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 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 als Satzung beschlossen.

Plangebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 116 liegt an der Stegerhüttestraße im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 101 der Flur 8 Gemarkung Baesweiler. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8.357 m² (0,83 ha). Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgelegt. Das Plangebiet stellt sich derzeit als ein bereits bebauter Bereich dar, der ehemals als innerörtliches Grünland (Fettweide, ehemalige Baumschule, Gärten) fungierte. Es grenzt im Osten an einen Friedhof und im Süden, Westen und Norden an Wohnbauflächen bzw. dem benachbarten Schulgelände. Im Nordosten liegen auch weitere Grünlandbereiche (Fettweide) vor.

Ziel und Zweck der Planung:

Mit Beschluss des Städteregionstages vom 10.12.2015 wurde für das Jahr 2016 die verbindliche Bedarfsplanung für vollstationäre Pflegeplätze eingeführt. Während in 2015 aufgrund der kommunalen Pflegeplanung in keiner Kommune der StädteRegion Aachen ein Bedarf für weitere vollstationäre Pflegeplätze bestand, wurde im Rahmen der Fortschreibung der verbindlichen Bedarfsplanung im Jahr 2016 für das Jahr 2017 u.a. in Baesweiler ein erheblicher Bedarf von 56 (fehlenden) Plätzen prognostiziert, der in den Folgejahren weiter ansteigen wird [2018: 60, 2019: 69 (fehlende) Plätze].

Auf dieser Grundlage wurde für Baesweiler eine Bedarfsausschreibung empfohlen (vgl. Beschlussvorlage der StädteRegion Aachen – Sitzungsvorlagen-Nr.: 2016/0499), um die Versorgung der betroffenen Menschen in ihrer Wohnortkommune sicherstellen zu können. Unter „soziale Auswirkungen“ heißt es in der Sitzungsvorlage: „Für die Menschen wird eine ausreichende und hochwertige Angebotsstruktur geschaffen, die einen möglichst langen Verbleib in der eigenen Wohnung und im Quartier sicherstellen soll.“

Mit Beschluss vom 08.12.2016 traf der Städteregionstag u.a. die Entscheidung, die Verwaltung zu beauftragen, für das Gebiet der Stadt Baesweiler 70 Plätze auszuschreiben und gemeinsam mit der Stadt Baesweiler die Ausschreibungskriterien festzulegen.

Im Amtlichen Mitteilungsblatt der StädteRegion Aachen vom 22.12.2016 (Nr. 26) wurde die entsprechende Bedarfsausschreibung veröffentlicht. Dort heißt es u.a.: „Die verbindliche Bedarfsplanung weist für die Stadt Baesweiler bis zum Jahr 2019 einen zusätzlichen Bedarf von 70 vollstationären Plätzen aus, die hiermit gemäß § 27 Abs. 1 APG DVO NRW ausgeschrieben werden. Da in der StädteRegion eine hohe Nachfrage nach Kurzzeitpflegeplätzen besteht, ist bei der Ausweisung von mindestens 10 solitären Kurzzeitpflegeplätzen ein Neubau mit 80 Pflegeplätzen möglich.“

Weiter heißt es: „Die Interessenbekundungen müssen das Vorhaben hinsichtlich des geplanten Standortes, der Zahl der neu zu schaffenden Plätze und der Konzeption der geplanten Einrichtung konkret beschreiben. Die Konzeptionen müssen rechtlich zulässig, sowie planerisch, baufachlich und wirtschaftlich schlüssig sein, ohne dass bereits sämtliche Voraussetzungen (wie zum Beispiel Grundeigentum, Vertragsabschlüsse vorliegen müssen).“

Als Auswahlkriterien für eine Auswahlentscheidung bei mehreren fristgerecht und vollständig eingereichten Interessensbekundungen wurden das Pflege- und Betreuungskonzept, das Konzept zur Einbindung in das Quartier und die Trägererfahrung genannt.

Zu dem Auswahlkriterium des Konzeptes zur Einbindung in das Quartier heißt es: „Es wird bewertet, welche Möglichkeiten die Bewohnerinnen und Bewohner haben, am gesellschaftlichen Leben im Stadtteil/Quartier teilzunehmen und welche Rolle die zukünftige Pflegeeinrichtung als Teil eines kleinräumigen Hilfe- und Unterstützungsnetzwerkes für das gesellschaftliche Leben im Stadtteil einnehmen möchte bzw. welche Dienstleistungen für Menschen angeboten werden, die noch nicht in der Einrichtung leben.“

Innerhalb des Stadtgebietes wurde ein Standort gesucht, der sich aufgrund seiner Größe und zentralen Lage für eine potentielle Nachverdichtung in Form einer senioren- und altengerechten Pflegewohn Einrichtung eignet.

Die Fläche, für die der Aufstellungsbeschluss erfolgte, liegt innerhalb des Geltungsbereiches des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)“ und ist dort bereits für eine weitere potentielle Wohnentwicklung angedacht. Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzept Innenstadt war es, Flächen zu ermitteln, die sich für Nachverdichtungsbereiche für innerstädtisches Wohnen u.a. Mehrgenerationen- oder / und seniorenrechtliches Wohnen eignen. Das Planvorhaben unterstützt u.a. das Ziel, den Ausbau und die Bereitstellung von Wohnnutzungen mit dem Schwerpunkt Mehrgenerationenwohnen an der Stegerhüttestraße / Schugangsgasse. Die Planungsabsichten des Bebauungsplanes greifen somit die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Baesweiler auf. Die neu erschlossenen Wohnflächen sollen einen Standort für eine potentielle Nachverdichtung in Form einer senioren- und altengerechten Pflegewohn Einrichtung ermöglichen. Zugleich sichert die zentrale Innenstadtlage der beabsichtigten Pflegeeinrichtung, sich aktiv in das Leben im Quartier einzubinden und die Quartiersbindung durch Kooperationen dauerhaft aufrechtzuhalten.

Zu den Grundvoraussetzungen für die Ausweisung einer Pflegewohn Einrichtung mit Wahlleistungen zählen u.a. eine Zentrumsnähe und damit die fußläufige Erreichbarkeit von sozialen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten.

Der unmittelbar an der Schugangsgasse angrenzende Bereich entspricht den Anforderungen an senioren- und altengerechte Pflegewohn Einrichtungen.

Im Rahmen der oben genannten Bedarfsausschreibung hat die StädteRegion Aachen das o.a. Defizit, den Bedarf für Baesweiler festgestellt und gegenüber einer Unternehmensgruppe den Bedarf bestätigt.

Die klassische Wohnform ist das Pflegeheim; in diesem Segment sollten neue Wohnplätze geschaffen werden. Das Plangebiet ist inzwischen bereits mit einem Pflegeheim bebaut.

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

- die Bereitstellung von Plätzen in einem Pflegeheim, um dem Bedarf auch der ortsansässigen Bevölkerung in der Stadt Baesweiler gerecht zu werden,
- eine verträgliche Einbindung in das bestehende Quartier.

Weiterhin wird das Ziel der Weiterentwicklung und des Ersatzes der ordnungsbehördlichen Unterschutzstellung des geschützten Landschaftsbestandteils „Schugangsgasse“ vom 23.10.1997 verfolgt. Die teilweise seit längerem nur noch rudimentär vorhandenen Gehölzbereiche sollen zur Förderung des Zwecks der Unterschutzstellung durch festgesetzte Anpflanzungen ergänzt und weiterentwickelt werden. Es sollen Festsetzungen und Hinweise zum Naturschutz wie z.B. zum Schutz der Hainbuche in der Satzung erfolgen hierdurch dauerhaft durchgesetzt werden. Auch die Anlage und Unterhaltung von Hirschkäfer-Bruthilfen sollen im Rahmen des Verfahrens, ergänzt um weitere Sicherungen (Grunddienstbarkeit und/oder Baulast), gesichert werden.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Beschluss des Rates der Stadt Baesweiler vom 09.05.2023 wird hiermit gemäß § 10 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung 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.

Auf die Rechtsfolgen der nachstehenden Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung NRW wird hingewiesen.

1. **Baugesetzbuch § 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 den 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.“

2. **Baugesetzbuch § 215 Abs. 1**

„Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind“

3. **Gemeindeordnung NRW § 7 Abs. 6 Satz 1:**

„Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen die Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, 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,

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

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. | |

Baesweiler, 11.05.2023

*Der Bürgermeister
Froesch*

Übereinstimmungsbestätigung gemäß § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO):

Der Wortlaut der Bekanntmachung Nr. 020/2023 zum Bebauungsplan Nr. 116 – Stegerhüttestraße/Schugangsgasse – im Stadtteil Baesweiler stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 09.05.2023 überein. Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO vom 26.08.1999, in der derzeit geltenden Fassung, verfahren.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 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 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, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan 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.

Baesweiler, 11.05.2023

*Der Bürgermeister
Froesch*