

Bekanntmachung 078/2024 vom 18.12.2024

Bekanntmachung

Beschluss des Bebauungsplans Nr. 120 – Kapellensiedlung – 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.

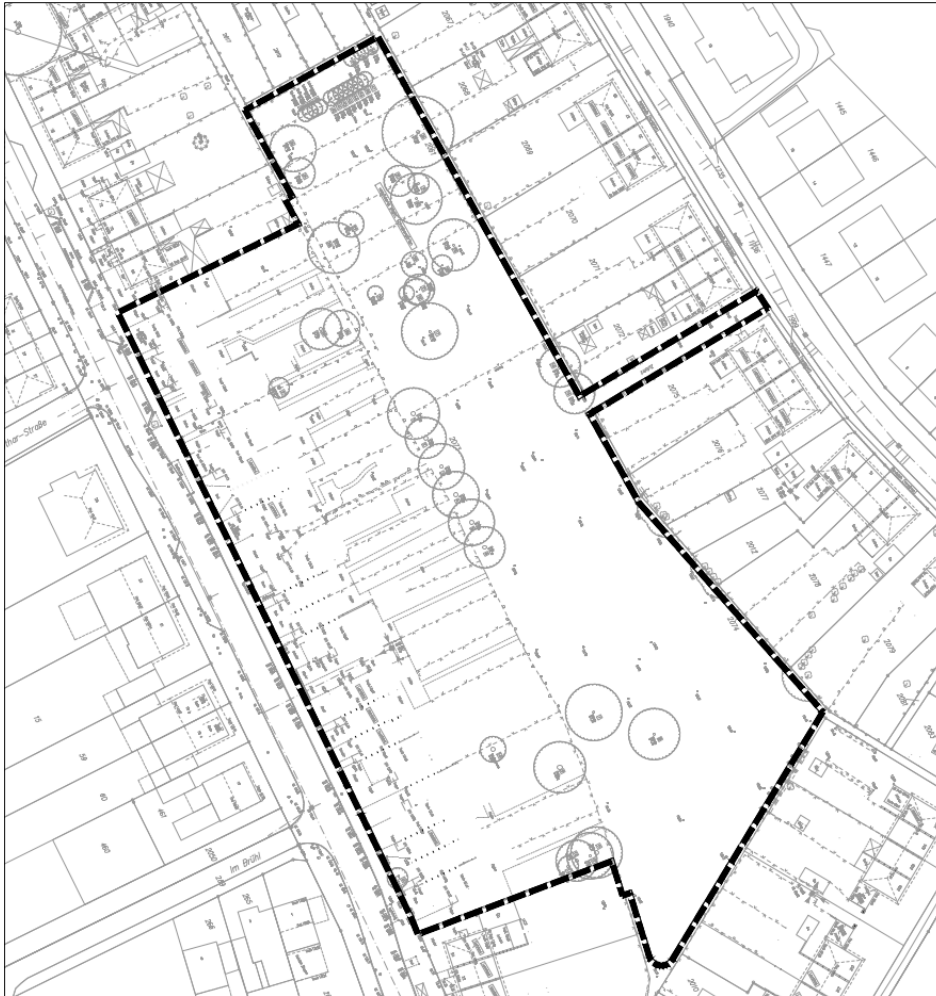
Ratsbeschluss vom 10.12.2024:

„Der Stadtrat beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 120 – Kapellensiedlung – (Anlagen 2 und 3 der Verwaltungsvorlage) mit der beigefügten Begründung (Anlage 4 der Verwaltungsvorlage) als Satzung.“

Plangebietsabgrenzung:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Baesweiler, Flur 4, Flurstück 2106. 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 (Grundlage ist Anlage 8 zur Verwaltungsvorlage 273/2024).



Ziel und Zweck der Planung:

Die Flächen der Vivawest Wohnen GmbH liegen inmitten einer aufgelockerten Doppel— und Mehrfamilienhausbebauung am Rande der Innenstadt von Baesweiler. Die nähere Umgebung ist geprägt durch überwiegend zweigeschossigen Wohnungsbau und im Bereich der Mariastraße sowie Aachener Straße durch dreigeschossige Bebauungen. Südlich der Aachener Straße befinden sich einzelne Gewerbebetriebe. Das Plangebiet ist derzeit straßenbegleitend bebaut und durch eine ungenutzte Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich geprägt.

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 2023 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 Doppel— und Reihenhäusern 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.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Voraussetzung für die Bereitstellung von Bauland in Baesweiler und somit eine Nachverdichtung innerstädtischer Flächen für Wohnbauzwecke. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 — Kapellensiedlung — erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß §1 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung ab sofort auf Dauer zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Planungsabteilung der Stadt Baesweiler, Mariastraße 2, Zimmer A 106, 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. 078/2024 zur Satzung des Bebauungsplans Nr. 120 – Kapellensiedlung – vom 18.12.2024 stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 10.12.2024 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, 17.12.2024

Der Bürgermeister
Froesch