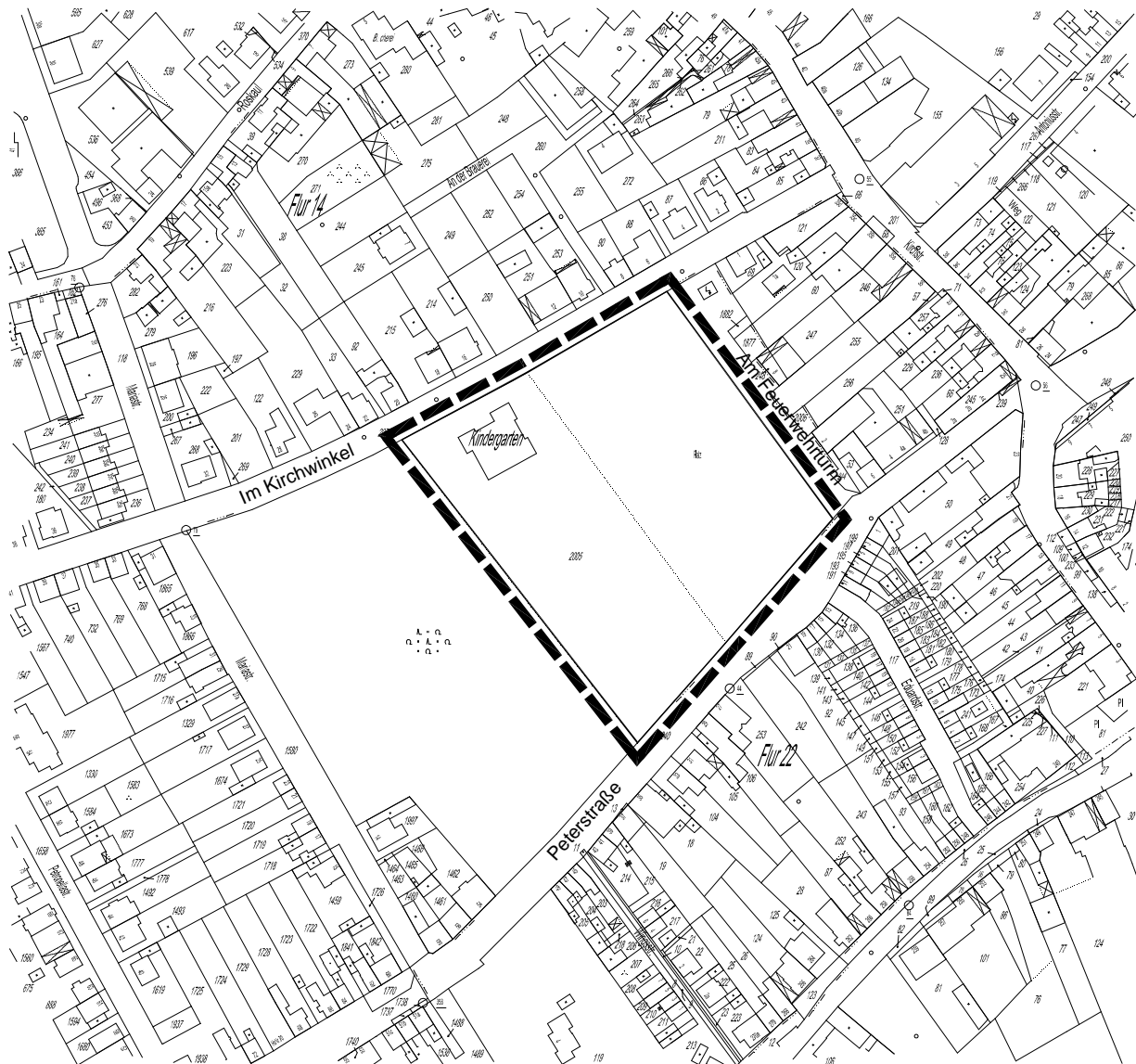


Bekanntmachung Nr. 070/2013 vom 12.12.2013

Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – im Stadtteil Baesweiler.



Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Plangebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.102- Am Feuerwehrturm II - liegt zwischen den Straßen „Im Kirchwinkel“, „Am Feuerwehrturm“ und der „Peterstraße“ im Stadtteil Baesweiler. Das Plangebiet umfasst Teilflächen des Grundstücks Gemarkung Baesweiler Flur 4, Nr. 2005. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 17. 415 qm.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

Ziel und Zweck der Planung:

Die Stadt Baesweiler plant seinen zentralen Versorgungsbereich im Stadtzentrum durch eine Ergänzung von Betrieben aus dem Lebensmittelsegment zu stärken.

Durch eine in den letzten Jahren zunehmende Tendenz der Verlagerung der Kaufkraft aus den Innenbereichen in die Randbereiche, kommt es zu einer zunehmenden Schwächung der Zentren und damit des Einzelhandels. Die Folge dieser Entwicklung ist ein anwachsender Leerstand in den Innenstädten bzw. Fußgängerzonen. Um das langfristige Überleben der Innenstädte zu sichern, ist es daher wichtig, die Zentren zu stärken und ihre Nahversorgung zu erhalten.

Neben den Veränderungen in der regionalen Einzelhandelsstruktur im Umland von Baesweiler, durch die Schaffung zusätzlicher Verkaufsflächen, wird der zentrale Versorgungsbereich in der Stadt zusätzlich durch den Verlust von Verkaufsflächen im eigenen Versorgungszentrum geschwächt.

Die Stadt Baesweiler sieht es daher als ihre Aufgabe an, das Zentrum um die Kirchstraße langfristig zu stärken. Der bislang im zentralen Versorgungsbereich Baesweilers vorhandene Vollsortimenter ist eine zentrale Stütze der Nahversorgung und als Kundenmagnet für die Baesweiler Fachgeschäfte unverzichtbarer Bestandteil der gewerblichen Struktur.

Um den vorhersehbaren negativen Auswirkungen dieser Strukturveränderungen entgegen zu wirken, hat die Stadt Baesweiler ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben.

In diesem Gutachten wurde die Einzelhandelsstruktur Baesweilers auf möglichen Ergänzungsbedarf hin untersuchen. Dabei wurde insbesondere die Verträglichkeit möglicher Neuansiedlungen mit dem vorhandenen Bestand im Zentrum Baesweilers berücksichtigt.

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter auf Grund deutlicher Kaufkraftabflüsse im Lebensmittelsegment eine Erhöhung der Verkaufsfläche in diesem Bereich. Vorgeschlagen werden die Ansiedlung *eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 2.000 - 2.500 m² Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche.*

„...Die Vorkassenzone sollte ausschließlich mit einer Bäckerei belegt werden, um einen Flächenaustausch bei kleinteiligen Handelsbetrieben mit der Hauptgeschäftslage der Kirchstraße zu verhindern.

Die Kombination von Super- und Discountmarkt stellt ein für den Verbraucher attraktives Nahversorgungsangebot dar. Aufgrund der Nähe zur Kirchstraße können sie die Funktion von Magnetbetrieben für die Innenstadt übernehmen. ...“

Zusätzliche Fachgeschäfte sollten nicht angesiedelt werden, da über die vorgeschlagene Verstärkung des Lebensmittelsegmentes die Zentralität des Einkaufsstandortes Baesweiler gestärkt werde, wovon auch die bereits vorhandenen Fachgeschäfte im Baesweiler Zentrum profitieren.

Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen soll auch in Zukunft eine funktionierende Nahversorgung mit entsprechender Vielfalt an Fachgeschäften gewährleistet werden und die Konkurrenzfähigkeit des Baesweiler Zentrums gegenüber den Nachbarkommunen erhalten bleiben.

Der geplante Standort am Feuerwehrturm ist besonders durch die Nähe zum Hauptgeschäftsbereich und dem Vorhalten einer großen Fläche für den ruhenden Verkehr für das Vorhaben geeignet. Die Parkplatzanlage dient bereits heute als Hauptstellplatzfläche für den Innenstadtbereich. Die funktionale Verknüpfung mit dem Hauptgeschäftsbereich Kirchstraße ist damit gegeben. Die bereits bestehenden Wegebeziehungen zwischen Innenstadt und der Parkplatzanlage am Feuerwehrturm werden zu einem Synergieeffekt mit der etablierten Einkaufslage beitragen.

Neben der Einzelhandelsnutzung soll die innerstädtische Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung auch einer Wohnbebauung zugeführt werden. Eine Nachverdichtung an dieser Stelle ist auf Grund der günstigen Lage des Plangebietes im Stadtgebiet sinnvoll. Das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte städtebauliche Konzept beinhaltet fünf Gebäudekörper mit max. 20 Wohneinheiten. Mit den geplanten Gebäuden soll vorrangig ein vorwiegend seniorengerechtes Wohnangebot geschaffen werden.

Die geplante Wohnnutzung ist aufgrund seiner Lage am Volkspark zudem eng verknüpft mit Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten. Ziel der Planung ist es, ein attraktives innenstadtnahes Wohnangebot zu schaffen und dadurch den Bereich aufzuwerten und zu stärken.

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung ist mit dem geltenden Planungsrecht nicht vereinbar. Für die Realisierung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung für das Zentrum der Stadt Baesweiler hält es die Stadt für unverzichtbar, das Vorhaben in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes planungsrechtlich zu steuern. Dadurch ergibt sich für die Stadt die Möglichkeit, detailliert auf das gesamte Vorhaben Einfluss zu nehmen.

Derzeit wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als innerstädtischer Parkplatz des Hauptgeschäftsbereiches Kirchstraße genutzt. Ferner wird der Platz für Brauchtumsveranstaltungen (u. a. Junggesellenkirmes, etc.) genutzt. Diese Nutzungen sollen unter Beibehaltung der heutigen Stellplatzzahl auch weiterhin erfolgen. Auf Grund der Größe der nach der Realisierung der Einzelhandelsnutzung verbleibenden öffentlichen Fläche ist die Durchführung der Festveranstaltungen allerdings nur möglich, wenn auch Flächen des Einzelhandelsgrundstücks genutzt werden können.

Somit besteht zwischen dem geplanten Vorhaben und den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Flächen eine enge funktionale Verbindung, zumal auch der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für die geplante Wohnnutzung im öffentlichen Straßenraum zur Straße „Am Kirchwinkel“ vorgesehen ist.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes sowie die Absicherung der Nutzung als Festplatz soll daher ebenfalls durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden. Zu diesem Zweck werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB die Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2, Nr. 2 BauGB angepasst.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB:

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung (incl. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit anhand Standort und Merkmalen des Vorhabens, Merkmalen der möglichen Auswirkungen), Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden öffentlich ausgelegt:

| Art der vorhandenen Informationen | Urheber | Thematischer Bezug |
|---|---|--|
| Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB | StädteRegion Aachen, Wintershall Holding GmbH, IHK Aachen, RWE Power AG, EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH, Geologischer Dienst NRW, NABU Aachen Land, LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Regionetz GmbH, Bezirksregierung Arnsberg | Niederschlagswasserentsorgung, Schmutzwasser, schalltechnische Untersuchung, Artenschutzprüfung, bergrechtliches Erlaubnisfeld, humose Böden, Erdbebenzone, Grundwasser, Inanspruchnahme Volkspark, Umsiedlung Saatkrähen, Umgebungsschutz Baudenkmal, bergbauliche Sumpfungsmaßnahmen |
| Fachgutachten und sonstige fachliche Ausführungen | Büro für Schallschutz Michael Mück Herzogenrath | Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und –immissionen |
| | Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz | Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Biotoptypen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung) |
| | Dipl.-Biolog. Horst Klein, Köln, im Auftrag von: Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz | Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung |
| | Stadt Baesweiler | Baumkataster |
| | Büro BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen | Verkehrsuntersuchung samt Aktualisierung |
| | Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Boden- und Felsmechanik Umweltgeotechnik, Aachen | Baugrundgutachten/ Niederschlagsversickerung |
| Stellungnahmen und Eingaben aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB | 5 Bürgerstimmungen | Verkehrsführung, Lärmbelastung, Lärminderung, Abfallentsorgung, Baumerhalt |

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom

20.12.2013 bis 23.01.2014 einschließlich

in der Planungsabteilung der Stadt im Verwaltungsgebäude Baesweiler, Mariastraße 2, Zimmer 302, während der angegebenen Dienststunden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

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, 12.12.2013

Dr. Linkens
Der Bürgermeister