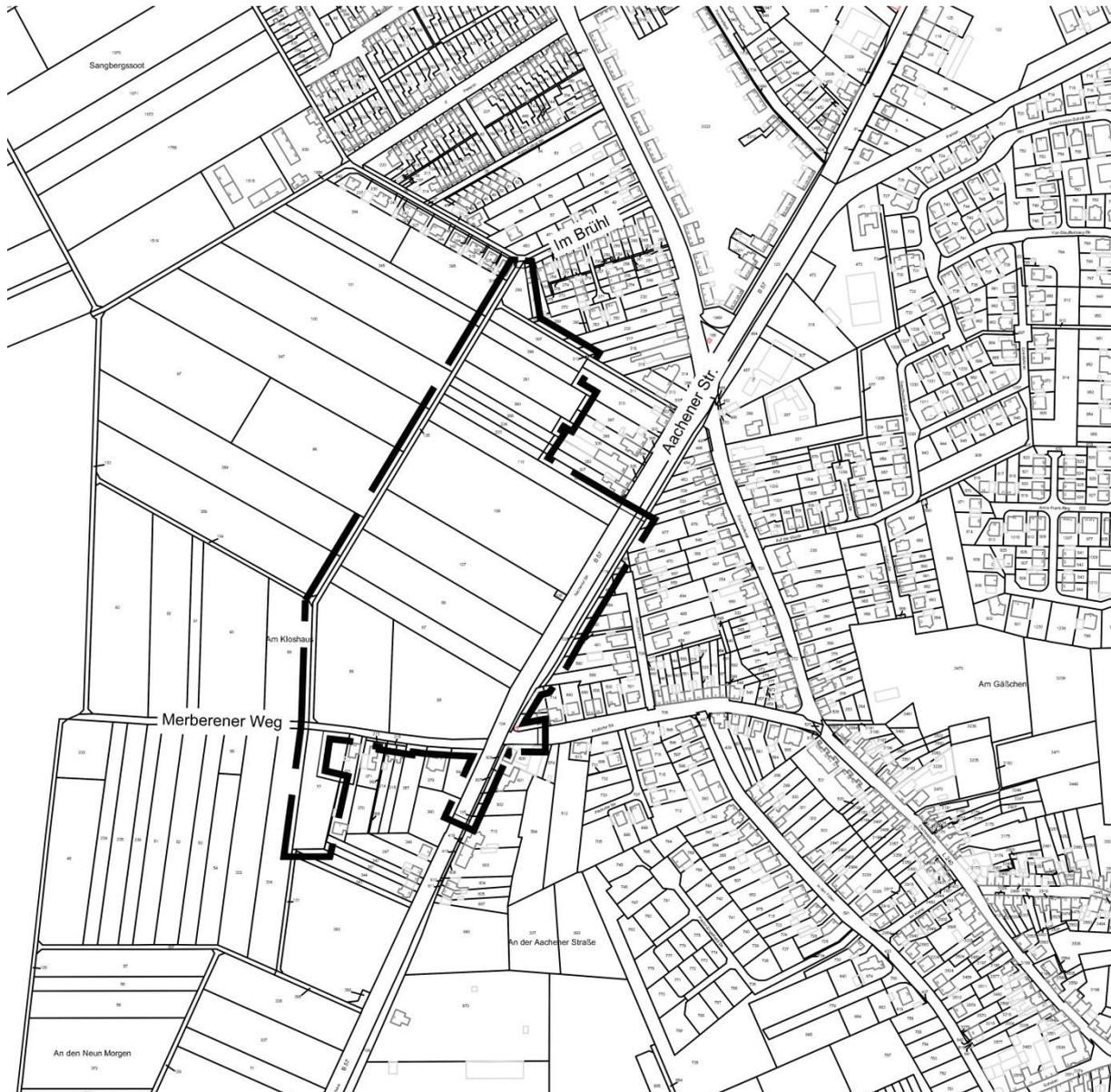


Bekanntmachung Nr. 019/2018 vom 02.05.2018

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. 106 - Baesweiler Süd-West I-, 1. Änderung im Stadtteil Baesweiler.



Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung vom 20.03.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 106 - Baesweiler Süd-West I -, 1. Änderung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Plangebietsabgrenzung:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 106 umfasst ein etwa 7,12 ha großes Gebiet im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes Baesweiler. Die zur Neubebauung vorgesehenen Flächen befinden sich westlich der K 27 und stellen den ersten Bauabschnitt einer langfristig geplanten Stadterweiterung mit ca. 20 ha dar.

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

Der ökologische Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt beläuft sich auf ca. 2,04 ha (ca. 20.419 qm). Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum einen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auf externen Flächen angelegt. Die Flächen befinden sich:

Innerhalb des Geltungsbereiches ca. 10.653 qm

Externe Flächen:

Gemarkung Puffendorf, Flur 4 Flurstück 933, Größe ca. 2.660 qm,

Gemarkung Baesweiler, Flur 30, Flurstück 24, Größe ca. 6.408 qm sowie

Gemarkung Baesweiler, Flur 4, Flurstück 389, Größe ca. 698 qm.

Die aufgeführten Flächen sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.





Ziel und Zweck der Planung:

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 106 sind entlang der *Aachener Straße* im allgemeinen Wohngebiet Teilbereiche WA 3.1, 4.1 sowie im WA 6 am künftigen Quartiersplatz maximal 6 Wohnungen pro Gebäude zulässig. Für diese Bereiche ist gemäß § 9 (1) Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung nachweislich gefördert werden könnten.

Bislang waren entlang der *Aachener Straße* Hausgruppen und besondere Wohnformen oder seniorengerechtes Wohnen vorgesehen. Aufgrund aktueller Nachfragen hinsichtlich einer möglichen Errichtung von gefördertem Geschosswohnungsbau an diesen Stellen und einer intensiveren Auseinandersetzung mit den Zielvorstellungen des Fördergebers ist sowohl eine Erhöhung der bislang festgesetzten maximal 6 Wohnungen pro Gebäude als auch eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze in diesem Bereich, für den Fall der Umsetzung von gefördertem Wohnraum, vorgesehen.

Des Weiteren ist im Hinblick auf eine geänderte Wohnungsanzahl auch die Sicherung der dann nachzuweisenden Stellplätze notwendig.

Wesentliches Ziel dieser 1. Änderung ist folglich die Schaffung geeigneter planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Errichtung von Geschosswohnungsbauten, welche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Damit sollen dem dringenden Bedarf nach preiswertem und gefördertem Wohnraum, insbesondere im Rahmen von Neubauvorhaben, in der Stadt Baesweiler Rechnung getragen werden.

Um für die Errichtung von gefördertem Geschosswohnungsbau mit mehr als 6 Wohnungen pro Gebäude die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung 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	BUND, NABU, StädteRegion Aachen, RWE Power AG, Wasserverband Eifel-Rur, EBV, LVR, Geologischer Dienst	Ökologischer Ausgleich bzw. Ausgleichzeitpunkt, allgemeiner Gewässerschutz, Entwässerung, Hinweis auf Denkmal, Hinweis auf „Sandgewandstörung“, Hinweis auf humose Böden, Hinweise auf Erdbebenzone sowie Hinweis auf Sümpfungmaßnahmen
Fachgutachten und sonstige fachliche Ausführungen	Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz	Umweltbericht (Untersuchung Schutzgut Mensch, Boden, Wasser, Klima, Kultur- und Sachgüter, Pflanzen, Tiere und Landschaft)

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom

11.05.2018 bis 11.06.2018 einschließlich

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

Informationen zu den Planungen werden ergänzend während des o.g. Zeitraums auch im Internet unter <http://baesweiler.de/aktuelle-beteiligungen.html> zur Verfügung gestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben werden, können bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung gemäß § 4a (6) BauGB unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Baesweiler deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bebauungsplanänderung nicht von Bedeutung ist.

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 in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.“

Hingewiesen wird auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB. Danach sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90) wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen diese Bauleitpläne nach Ablauf eines Jahres nach der Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- die Änderung des Flächennutzungsplans oder die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- der Bürgermeister hat den Beschluss vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensweg ist gegenüber der Gemeinde 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, 25.04.2018

*Der Bürgermeister
Dr. Linkens*