

**Bekanntmachung Nr. 021/2018 vom 02.05.2018****Bekanntmachung**

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414) in der zuletzt gültigen Fassung und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414) in der zurzeit gültigen Fassung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, 19. Änderung im Stadtteil Baesweiler.



Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 26.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 - An Gut Driesch -, 19. Änderung gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Durchführung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Ebenfalls wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, 19. Änderung ist gem. § 3 (2) BauGB beschlossen worden.

### **Plangebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 - An Gut Driesch -, 19. Änderung umfasst im Stadtteil Baesweiler Gemarkung Baesweiler, Flur 10, Teilflächen des Flurstücke Nr. 470, Flur 12 die Flurstücke 244, 245, 252, Teilflächen der Flurstücke 229, 235 und Flur 13 Teilflächen des Flurstücks 489. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.244 qm (0,12 ha).

Die genaue räumliche Abgrenzung ist zeichnerisch festgesetzt.

### **Ziel und Zweck der Planung:**

Anlässlich der geplanten 18. Änderung auf dem gegenüber liegenden Grundstück „Kückstraße“ und „An Gut Driesch“ in Verbindung mit einer Veränderungssperre (siehe Ratssitzung vom 24.01.2017 / Top 12) wurde von den Eigentümern die Änderung des Bebauungsplanes im Geltungsbereich beantragt.

Seitens der Verwaltung wird im Rahmen eines Gesamtkonzeptes begrüßt, ein Pendant zur Eingangssituation zur Kückstraße am Reyplatz auch hier am Einmündungsbereich Löffelstraße zu schaffen. Es sollen gemeinschaftlich mit der Bebauung im Geltungsbereich der o.a. Veränderungssperre 2 Kontrapunkte gebildet werden, die städtebaulich die Eingangssituation zur Kückstraße markieren.

Eine Gesamtkonzeptionierung unter Berücksichtigung der gegenüberliegenden Bebauung ist städtebaulich sinnvoll und wünschenswert.

Es ist bereits beabsichtigt, die Wohngebäude Kückstraße 1-3 baulich zu verändern. Geplant sind eine Aufstockung der beiden Gebäude um ein weiteres Vollgeschoss, sowie energetische Sanierungsmaßnahmen. Hierzu ist bereits eine gültige Baugenehmigung erteilt worden, wobei der Bebauungsplan in vollem Umfang berücksichtigt wurde.

In Anbetracht dieser Baumaßnahme und unter Bezugnahme auf die derzeitigen Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplanes ist nur eine geringe Bebauung auf dem Grundstück Löffelstraße/Rohgasse möglich. Dieses Grundstück ist dabei das Einzige, das zur Rohgasse hin noch bebaubar ist. Es stellt den Abschluss der Straßenrandbebauung Kückstraße dar. Zur Rohgasse grenzen weiterhin ausschließlich Flächen zur Errichtung von Garagen und Stellplätzen an. Hierdurch kommt dem Eckgrundstück eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Wie heute in der modernen Architektur Standard, ist ein II-geschossiges Wohngebäude mit Staffelgeschoss geplant, welches als barrierefreies Gebäude in absoluter, zentrumsnaher Lage ausreichend Wohnraum bieten würde. Um diese Planung zu realisieren und an städtebaulich prägender Stelle moderne Architektur zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan geändert.

Im vorhandenen Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Baesweiler sind die drei Grundstücke durch Knotenlinien voneinander getrennt, sodass eine einheitliche Gesamtkonzeptionierung derzeit nicht realisierbar ist und eine ansprechende moderne städtebauliche Nutzung auch des rückwärtigen Grundstücks zurzeit nicht möglich ist. Insbesondere ist zurzeit die Ausbildung von Staffelgeschossen mit Flach-/Pulldächern nicht möglich.

Zu den Änderungen zählen u.a. die leichte Anpassung/Verschiebung der Baugrenzen im westlichen Bereich Rohgasse und im Bereich der Verkehrsflächen (gleicher Abstand wie im restlichen Gebiet).

Die Ausweisung als Mischbietet bleibt bestehen, die Grundflächenzahl wird auf den für Mischgebiete möglichen Maximalwert (0,6) erhöht. Es wird festgesetzt, dass bei Ausbildung eines Sattel- oder Walmdaches und bis zu 2 Vollgeschossen eine Dachneigung zwischen 23° und 45° zulässig ist. Bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses oberhalb des 2. Vollgeschosses muss die Dachneigung jedoch zwischen 0° und 25° betragen. Als Dachabschluss des Staffelgeschosses sind nur Flachdächer oder Pultdächer zulässig.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 - An Gut Driesch -, 19. Änderung liegt mit der Begründung 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*