

Bekanntmachung Nr. 039/2018 vom 11.07.2018**Bekanntmachung****Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, 19. Änderung Stadtteil Baesweiler**

Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 10.07.2018 den Bebauungsplan Nr. 11 - An Gut Driesch -, 19. Änderung Stadtteil Baesweiler gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGB1. I S. 2414) 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. 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 Pulldächer zulässig.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Beschluss des Rates der Stadt Baesweiler vom 10.07.2018 wird hiermit gemäß § 10 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung ab sofort auf Dauer und zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Planungsabteilung der Stadt Baesweiler, Mariastraße 2, Zimmer 302, 52499 Baesweiler aus.

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internetauftritt der Stadt Baesweiler über (<http://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 u. 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.“

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 eines Jahres 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
dienstags

08.30 - 12.00 Uhr

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, 11.07.2018

Der Bürgermeister
Dr. Linkens