

Bekanntmachung Nr. 015/2021 vom 31.03.2021**Bekanntmachung**

Satzungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGB1. I S. 3634) zum Bebauungsplan Nr. 106, Baesweiler Südwest I -, 3. Änderung, Stadtteil Baesweiler.



Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 23.03.2021 die Änderung des Bebauungsplans Nr.106, 3. Änderung - Baesweiler Süd-West I, Stadtteil Baesweiler gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

Ziel und Zweck der Planung:

Der Bebauungsplan Nr. 106 „Baesweiler Südwest I“ ist seit dem 16.11.2016 rechtsverbindlich. Dieser wird überlagert vom Bebauungsplan Nr. 106 Baesweiler Südwest I, 1. Änderung, der seit dem 11.07.2018 rechtsverbindlich ist.

Zwischen Luxemburger, Brüsseler und Aachener Straße wurde im Oktober 2019 ein Bauvorhaben genehmigt, das derzeit umgesetzt wird. Parallel zur Aachener Straße wird dabei nicht die volle Tiefe des dreigeschossigen Baufensters ausgenutzt.

Mit diesem vereinfachten Verfahren soll die Baugrenze zwischen der zweigeschossigen Bebauung entlang der Brüsseler Straße (Reihenhäuser) und der dreigeschossigen Bebauung (Mehrfamilienhaus) entlang der Aachener Straße an den genehmigten Bestand angepasst werden, d.h., die Knotenlinie, die die Gliederungsbereiche unterschiedlicher Nutzung abgrenzt, soll geringfügig verschoben werden.

Gegenstand der Änderung:

Der Änderungsbereich ist Teil eines 0,2 ha großen Mischgebiets. Parallel zur Aachener Straße ist ein Baufester mit 22 m Tiefe festgesetzt. Parallel zur Brüsseler Straße ist ein Baufenster mit 14 m Tiefe festgesetzt.

Entlang der Aachener Straße sind angrenzend an den Kreisverkehr im Eckbereich zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt (MI 1.2). Weiter nördlich sind jedoch zwei bis drei Vollgeschosse zulässig (MI 1.3). Entlang der Brüsseler Straße sind derzeit gemäß Festsetzungen des Ursprungsplans maximal zwei Vollgeschosse zulässig (MI 1.1).

Im Innenbereich des sich im Bau befindlichen Ensembles sieht die Planung im spitz zulaufenden Eckbereich Brüsseler Straße/Aachener Straße vor, dass Einfamilienreihenhäuser (II-geschossig) an ein Mehrfamilienhaus (III-geschossig) unmittelbar anschließen.

Deren planerische Anbindung im Spitzwinkel des Eckbereichs erfordert zur Wahrung zwingender bauordnungsrechtlicher Aspekte (Belichtung, Belüftung, Brandschutz), Abstände, die dazu führten, dass der zwingend III-geschossige Bereich nicht voll ausgenutzt werden konnte. An dieser Stelle soll der Bebauungsplan daher angepasst werden, ohne die städtebauliche Zielsetzung zu berühren.

Auf einer untergeordneten Fläche (ca. 51 qm) wird das Maß der baulichen Nutzung von zwingend drei Geschossen der Bebauung angepasst auf maximal zwei Geschosse reduziert. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert.

Überschlägige Prüfung der Auswirkungen auf die Umwelt:

Bezüglich der Versiegelung und des Landschaftsbildes ist die geplante Änderung ohne Auswirkungen und führt daher auch zu keiner Änderung der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Änderung betrifft lediglich den Einmündungsbereich der Brüsseler Straße aus Richtung des Kreisverkehrs. Der vordere Gebäudeteil, der gemäß der Festsetzungen in relevanter Höhe geschlossen an die Anschlussbebauung entlang der Brüsseler Straße angebunden werden muss, bleibt nur sehr geringfügig hinter den bisherigen Festsetzungen zurück. Damit liegt keine abwägungsrelevante Änderung der Schallsituation vor. Der zeichnerisch festgesetzte Lärmpegelbereich IV, der die Anforderungen an die Gebäudehülle festlegt, bleibt unverändert.

Art des Verfahrens:

Da die Änderung nur zu einer geringfügigen Rücknahme der möglichen baulichen Ausnutzung des Grundstücks führt, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Außerdem ist nur derselbe Grundstückseigentümer beidseitig der Verschiebung der Gliederungsbereiche von der Änderung betroffen.

Es liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 1 BauGB vor. Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts wird daher abgesehen.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Beschluss des Rates der Stadt Baesweiler vom 23.03.2021 wird hiermit gemäß § 10 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird die Änderung des Bebauungsplans rechtsverbindlich.

Der geänderte 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.

Für Besuche bei der Stadtverwaltung (während der unten genannten Dienststunden) ist aufgrund der zurzeit gültigen Coronavorschriften vorab ein Termin mit Herrn Schmidt - Zimmer 304 - (Tel. 02401/800-304) oder Herrn Mevissen - Zimmer 302 - (Tel. 02401/800-370) zu vereinbaren.

Darüber hinaus können die Planunterlagen im Internetauftritt der Stadt Baesweiler über (<https://www.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 Anspruches 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 Verkündigung 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	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, 30.03.2021

*Der Bürgermeister
Froesch*

Übereinstimmungsbestätigung/ Bekanntmachungsanordnung gemäß § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO):

Der Wortlaut der Bekanntmachung Nr. 15 zum Bebauungsplan Nr.106, Baesweiler Südwest I, 3. Änderung (Änderungsbeschluss) stimmt mit dem Ratsbeschluss vom 23.03.2021 überein. Es wurde nach den Vorschriften des § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO vom 26.08.1999, zuletzt geändert am 05.11.2015, verfahren.

Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Baesweiler, 30.03.2021

Der Bürgermeister
Froesch