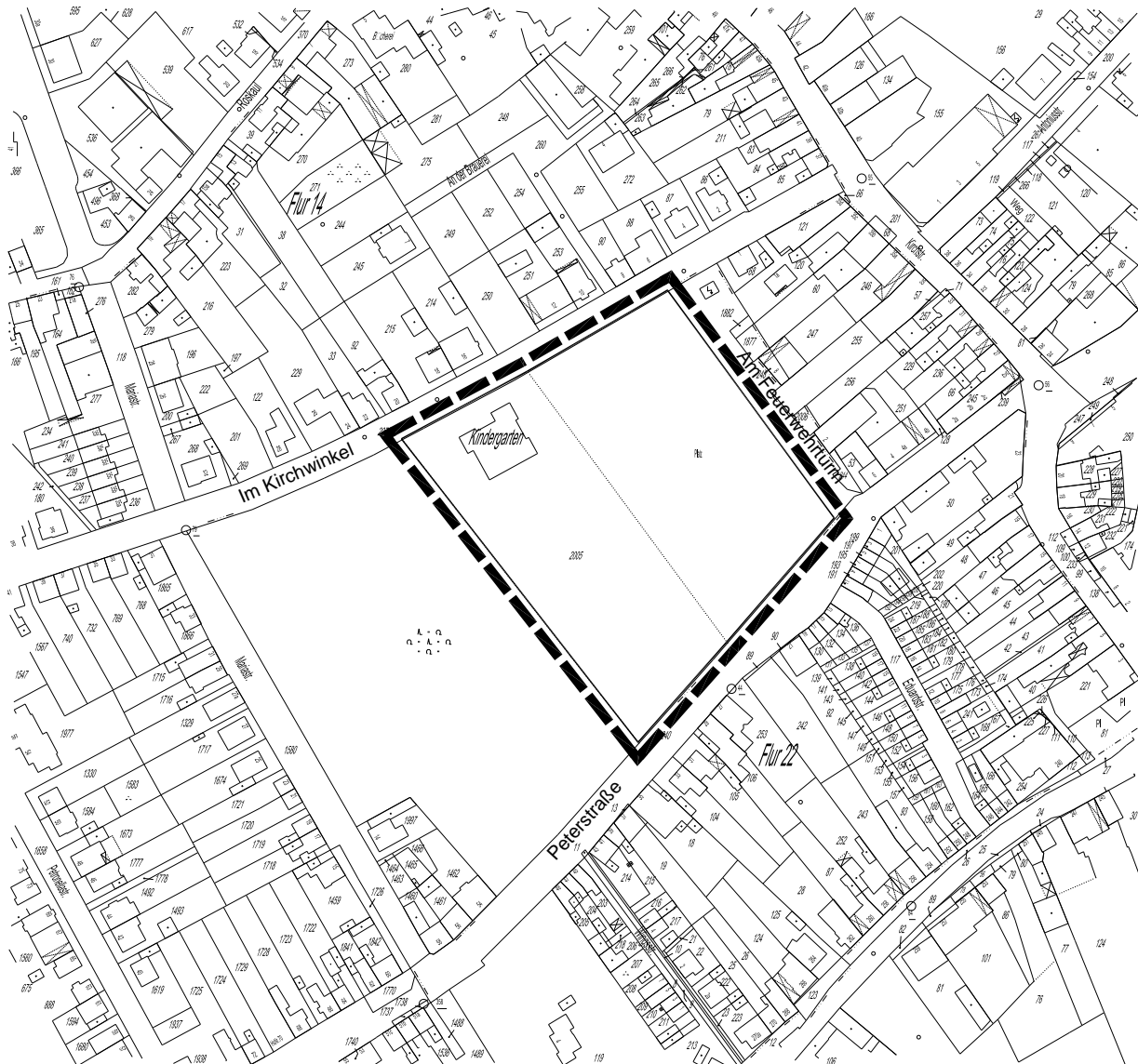


**Bekanntmachung Nr. 040/2014 vom 04.06.2014**

**Bekanntmachung**

**Bebauungsplan Nr. 102 – Am Feuerwehrturm II – im Stadtteil Baesweiler.**



Der Rat der Stadt Baesweiler hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 den Bebauungsplan Nr. 102 - Am Feuerwehrturm II - 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 + 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

**Plangebietsabgrenzung:**

Der Geltungsbereich des 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 untersucht. 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscountmarktes mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> 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.

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.

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

### **Bekanntmachungsanordnung:**

Der Beschluss des Rates der Stadt Baesweiler vom 29.04.2014 wird hiermit gemäß § 10 Baugesetzbuch öffentlich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

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

Auf die Rechtsfolgen der nachstehenden Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung NRW wird hingewiesen.

#### **1. 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 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, 03.06.2014

*Der Bürgermeister  
Dr. Linkens*