

Vorlagennummer: FB 61/1025/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 21.08.2024

Beschluss über eine Veränderungssperre für das Grundstück Martelenberger Weg 8, Gemarkung Aachen, Flur 74, Flurstück 2242 im Stadtbezirk Aachen-Mitte

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.09.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
26.09.2024	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
09.10.2024	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für das Flurstück 2242, Flur 74, Gemarkung Aachen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für das Flurstück 2242, Flur 74, Gemarkung Aachen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 2242, Flur 74, Gemarkung Aachen im Stadtbezirk Aachen- Mitte.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

In seiner Sitzung am 10.03.2005 hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen den Aufstellungsbeschluss A 175 für den Bebauungsplan Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - zur Sicherung der städtebaulichen Prägung des Südviertels beschlossen, in dessen Verfahrensbereich auch das Grundstück Martelenberger Weg 8 liegt. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde vom Planungsausschuss am 30.09.2010 neugefasst und am 28.10.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Inhalte des „Rahmenkonzeptes Aachener Südviertel“, welches der Planungsausschuss ebenfalls in seiner Sitzung am 10.03.2005 beschlossen hat. Danach sollen im Südviertel insbesondere folgende Ziele weiterhin erreicht werden:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Siedlungscharakters
- Erhaltung der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken
- Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung
- Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung

Das Rahmenkonzept Aachener Südviertel bezieht sich auf den Bereich von dem Kornelimünsterweg im Osten bis zum Hasselholzer Weg im Westen. Nach Norden wird das Aachener Südviertel durch die Adenauerallee, die Siegelallee, die Salierallee, das Philipsgelände, die Bereiche der Aachener und Münchener Versicherung, durch den Hangeweier sowie den Amsterdamer Ring begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet der Aachener Wald. Im Leitplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1956 wurden für diesen Übergang vom südwestlichen Innenstadtrand zum Aachener Wald mehrere sogenannte „Waldwohngebiete“ festgelegt. Damit wurden Reine Wohngebiete (WR) in landschaftlich hervorragender Lage, überwiegend in Nachbarschaft des Stadtförstes, bezeichnet. Innerhalb dieser Gebiete wurden Grundstücksgrößen von über 2.500 m² je Grundstück, wobei die Seitenlänge mindestens 40 m betragen sollten, vorgesehen. Insbesondere der Landschaftscharakter mit dem vorhandenen Baumbestand sollte in diesen Gebieten erhalten bleiben. Heute sind einige dieser ehemaligen Waldwohngebiete durch ungeordnete Bebauung und vermehrte Nachverdichtung gekennzeichnet, da städtebauliche Konzepte und steuernde Bebauungspläne fehlen.

Um dieser Entwicklung zu begegnen, wurden durch den Planungsausschuss mehrere Aufstellungsbeschlüsse für das gesamte Gebiet des Südviertels gefasst, die sukzessiv in Bebauungspläne umgesetzt werden sollen. Ziel ist eine gesamtheitliche Strategie für den planungsrechtlichen Umgang mit dem Bestand im Südviertel zu entwickeln, um den vorhandenen städtebaulichen Charakter zu erhalten und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - wurde vom 08.11. - 10.12.2010 bereits öffentlich ausgelegt und befindet sich zurzeit in dem Verfahrensstand vor der erneuten öffentlichen Auslegung.

2. Anlass für die Veränderungssperre

Das Grundstück am Martelenberger Weg 8 war schon mehrfach Gegenstand von Bauvoranfragen. Für das Gebäude wurde 2019 eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer 6. Wohneinheit durch den Ausbau des Dachgeschosses auf dem oben genannten Grundstück eingereicht. Die Bauvoranfrage wurde positiv beschieden, weil der Ausbau einer maßvollen Nachverdichtung und Aktivierung von Wohnbaureserven entspricht ohne den Charakter des Siedlungsbereiches zu verändern und ohne die Ziele des Aufstellungsbeschlusses gemäß „Rahmenkonzept Südviertel“ zu gefährden.

In der Sitzung am 18.06.2020 wurde vom Planungsausschuss beschlossen, in zukünftigen Südviertelbebauungsplänen eine Ausnahmeregelung zu formulieren, die es ermöglicht, in vorhandenen Mehrfamilienhäusern, durch Dachgeschossausbau neue Wohneinheiten zu schaffen, die über den bauaufsichtlich genehmigten Bestand hinausgehen. Um hierbei dem Ziel einer maßvollen Nachverdichtung nachzukommen und negative Auswirkungen auf den Verkehr möglichst gering zu halten, soll die ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 zusätzliche Wohneinheiten begrenzt werden. Um die Siedlungsstruktur in Bezug auf die Wohnform zu sichern, sollen sich jedoch aus Ein- und Zweifamilienhäusern keine Mehrfamilienhäuser entwickeln.

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 925 - Martelenberger Weg / Ronheider Weg – sollen nach dem „Rahmenkonzept Aachener Südviertel“ und der neuen Strategie für die Bebauungspläne im Südviertel die vorhandenen Wohneinheiten über eine relative Festsetzung (Wohneinheit pro Wohngebäude je angefangene X m²) gesichert werden, aus der sich die vorhandene Dichte gut ablesen lässt.

Summiert man die Größen der Grundstücke, die mit mehr als 2 Wohneinheiten bebaut sind und teilt diese durch die Summe der vorhandenen Wohneinheiten, kommt man auf einen mittleren Dichtewert von 1 Wohneinheit je 249 m² Grundstücksfläche. Dieser Durchschnittsdichtewert wurde als Basis zur Begrenzung der maßvollen Nachverdichtung im Bereich der Gebäude mit mehr als 2 genehmigten Wohneinheiten herangezogen.

Im November 2023 ging eine weitere Bauvoranfrage für den Teilausbau eines Kellergeschosses für eine 7. Wohneinheit ein.

Aufgrund der Tatsache, dass sich der Beschluss des Planungsausschusses ausschließlich auf eine ausnahmsweise Überschreitung der Begrenzung von Wohneinheiten durch **Dachgeschossausbauten** bezieht und zusätzlich der ermittelte Durchschnittsdichtewert überschritten würde, wurde die Entscheidung **bis zum 07.12.2024 zurückgestellt**.

Aus der Sicht der Stadt Aachen ist zu befürchten, dass die oben genannten städtebaulichen Ziele durch die Realisierung des beantragten Vorhabens wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht würden. Das Vorhaben wurde deshalb zunächst förmlich zurückgestellt. Um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden kann, ohne dass das Vorhaben realisiert wird, ist es notwendig eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Veränderungssperre soll für das Flurstück 2242 (Gemarkung Aachen, Flur 60), das von dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 925 überlagert ist, Rechtskraft entfalten.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung für den in der Satzung festgelegten Teilbereich des Bebauungsplanes - Martelenberger Weg / Ronheider Weg - eine Veränderungssperre zu beschließen. Diese stellt sicher, dass innerhalb der Geltungsdauer von zwei Jahren das beantragte Vorhaben nicht errichtet werden kann. In dieser Zeit soll der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

Anlage/n:

1 - 1. Satzungstext (öffentlich)

2 - 2. Geltungsbereich (öffentlich)

**Satzung über eine Veränderungssperre
für das Grundstück Martelenberger Weg 8, Gemarkung Aachen,
Flur 74, Flurstück 2242 im Stadtbezirk Aachen-Mitte**

Aufgrund § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das nachstehend näher bezeichnete Gebiet, für das der Planungsausschuss der Stadt am 30.09.2010 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Aachen, Flur 74 Flurstück 2242.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 3

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

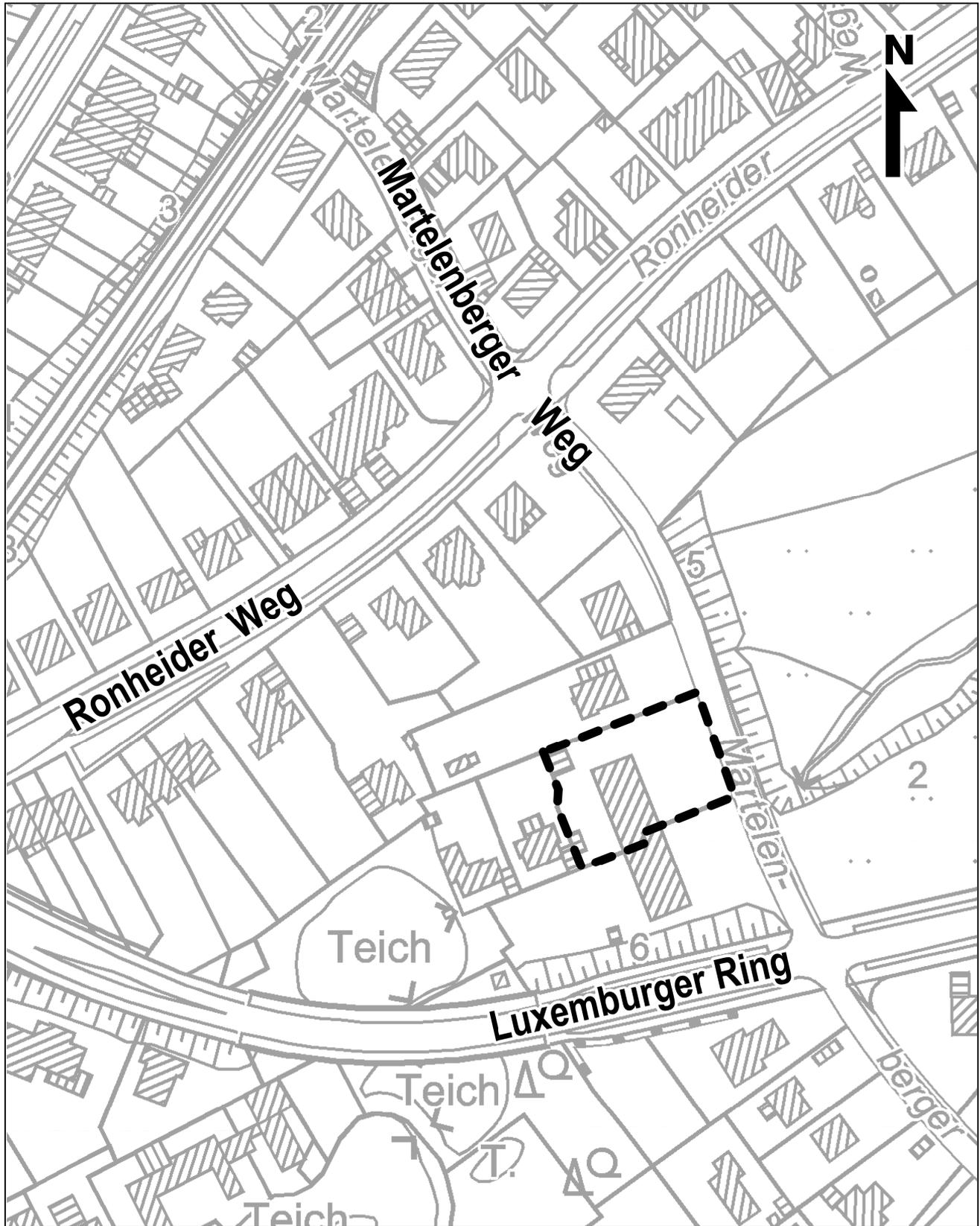
§ 4

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Bestandteil der Satzung über eine Veränderungssperre im Stadtbezirk Aachen-Mitte, Gemarkung Aachen, Flur 74, Flurstück 2242



----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(als Bezug ist die Mitte der Strichstärke maßgebend)