

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1048/WP17 Status: öffentlich AZ: 35051-2018 Datum: 03.09.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200												
Bebauungsplan - Werkstraße/Pascalstraße - hier: Beschluss über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 2253, 2254 und 2119, Flur 3, Gemarkung Walheim, im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim													
Beratungsfolge: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.09.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>04.10.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.10.2018</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	26.09.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung	04.10.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	10.10.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
26.09.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung											
04.10.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung											
10.10.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für die Flurstücke 2253, 2254 und 2119, Flur 3, Gemarkung Walheim, im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim 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 die Flurstücke 2253, 2254 und 2119, Flur 3, Gemarkung Walheim, im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim 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 die Flurstücke 2253, 2254 und 2119, Flur 3, Gemarkung Walheim, im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Der Planungsausschuss hat am 09.11.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes - Werkstraße/Pascalstraße - für den Bereich zwischen der Werkstraße, Zedernweg, Nerscheider Weg, Pontsheide, Hirzenrott und der rückwärtigen Grundstücksgrenze an der Pascalstraße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss A 277 wurde am 21.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

2. Anlass zum Erlass der Veränderungssperre

Die Flurstücke, für die eine Veränderungssperre beschlossen werden soll, liegen im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses A 277. Ziel des Aufstellungsbeschlusses A 277 ist die Sicherung des Gewerbegebietes und Steuerung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan soll weiterhin die planungsrechtliche Sicherung des Gewerbebestandes Oberforstbach mit der Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes schaffen. Darüber hinaus sollen die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Bestand gesichert werden. Weitergehende Einzelhandelsnutzungen sollen nur zulässig sein, wenn sie im betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion stehen (Handwerkerklausel). Das entspricht den Festsetzungen zur Einzelhandelsnutzung, die im übrigen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 842 gelten, aber nicht für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 842, der jetzt überplant werden soll.

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage für die o.g. Flurstücke zur Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes vor. Diese Bauvoranfrage wurde am 20.02.2018 zurückgestellt. Die angestrebte Erweiterung widerspricht den Zielen des vom Rat beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen. Der Einzelhandelsbetrieb befindet sich in einem nicht integrierten, rein autoorientierten Standort. Eine weitere, über den Bestand hinausgehende Ausdehnung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet sollte deshalb nicht zugelassen werden, um angrenzende Versorgungszentren nicht zu beeinträchtigen. Dieses bezieht sich nicht nur auf das benachbarte Nahversorgungszentrum Aachen-Walheim, sondern auch auf die Zentren der Nachbarkommunen, da der Standort von dem hohen Anteil an Pendlerverkehr profitiert.

Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen, daher soll parallel zum Verfahren ein planungsrechtliches Sicherungsinstrument zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich geschaffen werden. Mit der Veränderungssperre ist eine rechtssichere Ablehnung von Bauvoranfragen bzw. Bauanträgen, die den Zielen des Bebauungsplanes entgegenstehen, möglich.

Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung eines Zeitfensters für die Aufstellung des Bebauungsplanes und zur rechtssicheren Ablehnung der Bauvoranfrage den Erlass einer Veränderungssperre zu beschließen.

Anlage/n:

1. Satzungstext
2. Geltungsbereich

**Satzung über eine Veränderungssperre
für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim
für die Flurstücke 2253, 2254 und 2119, Flur 3, Gemarkung Walheim**

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 09.11.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst die Flurstücke 2253, 2254 und 2119, Flur 3, Gemarkung Walheim im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim im Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 277. 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 Kornelimünster / Walheim zwischen Hirzenrott und Werkstraße

