

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1389/WP17 Status: öffentlich AZ: 35005-2020 Datum: 17.02.2020 Verfasser: Dez. III / FB 61/201												
Beschluss über eine Veränderungssperre für das Grundstück Minoritenstraße Gemarkung Aachen, Flur 79, Flurstück 1782 im Stadtbezirk Aachen-Mitte													
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>04.03.2020</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>05.03.2020</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>18.03.2020</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	04.03.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	05.03.2020	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	18.03.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
04.03.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung											
05.03.2020	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung											
18.03.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für das Flurstück 1782, Flur 79, 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 1782, Flur 79, 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 1782, Flur 79, Gemarkung Aachen im Stadtbezirk Aachen- Mitte.

Erläuterungen:

Für das Grundstück Minoritenstraße 8a (Gemarkung Aachen, Flur 79, Flurstück 1782) liegt der Verwaltung ein Antrag auf Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses von Wohnhaus zu Ferienhaus vor.

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat im Bereich des o.g. Grundstückes am 17.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes A 265 - Großkölnstraße/Minoritenstraße - für den Bereich zwischen Großkölnstraße, Minoritenstraße und Seilgraben zur Sicherung der Bauleitplanung beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses A 265 erfolgte am 28.04.2016.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses A 265 ist es, die Entwicklung und Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen zu gewährleisten. Gleichzeitig soll das Wohnen gefördert und gestärkt werden. Die Festsetzung dieser Nutzungsmischung kann einen Entwicklungsimpuls bewirken und soll zu einer Belebung dieses Quartiers beitragen.

Der Rat der Stadt hat am 10.07.2019 die Wohnraumschutzsatzung zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beschlossen. Die Satzung ist am 01.08.2019 in Kraft getreten. Damit reagiert Aachen auf den angespannten Wohnungsmarkt mit einer Satzung, die den Wohnungsbestand schützt, in dem sie Zweckentfremdung, Leerstand und Abbruch von Wohnraum entgegentritt.

Mit der letzten Änderung der BauNVO 1990 vom 04.05.2017 wurde im neu eingefügten § 13a BauNVO klargestellt:

Ferienhäuser und Ferienwohnungen gehören

- *zu den Gewerbebetrieben, die in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, urbanen Gebieten und Kerngebieten regelmäßig zulässig sind oder*
- *zu den nicht störenden Gewerbebetrieben, die in Kleinsiedlungsgebieten und allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig sind.*

Da es sich bei Ferienhäusern also nicht um eine Wohnnutzung handelt, würde das geplante Vorhaben den Zielen der Wohnraumschutzsatzung entgegenstehen.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 15.07.2020 zurückgestellt. Der Bebauungsplan wird voraussichtlich vor Ablauf der Zurückstellung noch keine Rechtskraft erlangt haben. Daher ist zu befürchten, dass die Realisierung der mit dem laufenden Bebauungsplanverfahren verfolgten städtebaulichen Ziele, insbesondere die Stärkung einer Wohnnutzung, durch eine Genehmigung des geplanten Vorhabens wesentlich erschwert bzw. unmöglich gemacht werden würde. Darüber hinaus dient dies auch der Umsetzung der Ziele der Wohnraumschutzsatzung.

Die Verwaltung empfiehlt daher, für den Bereich des Grundstücks Minoritenstraße 8a eine Veränderungssperre zu erlassen, um den Antrag rechtssicher ablehnen zu können.

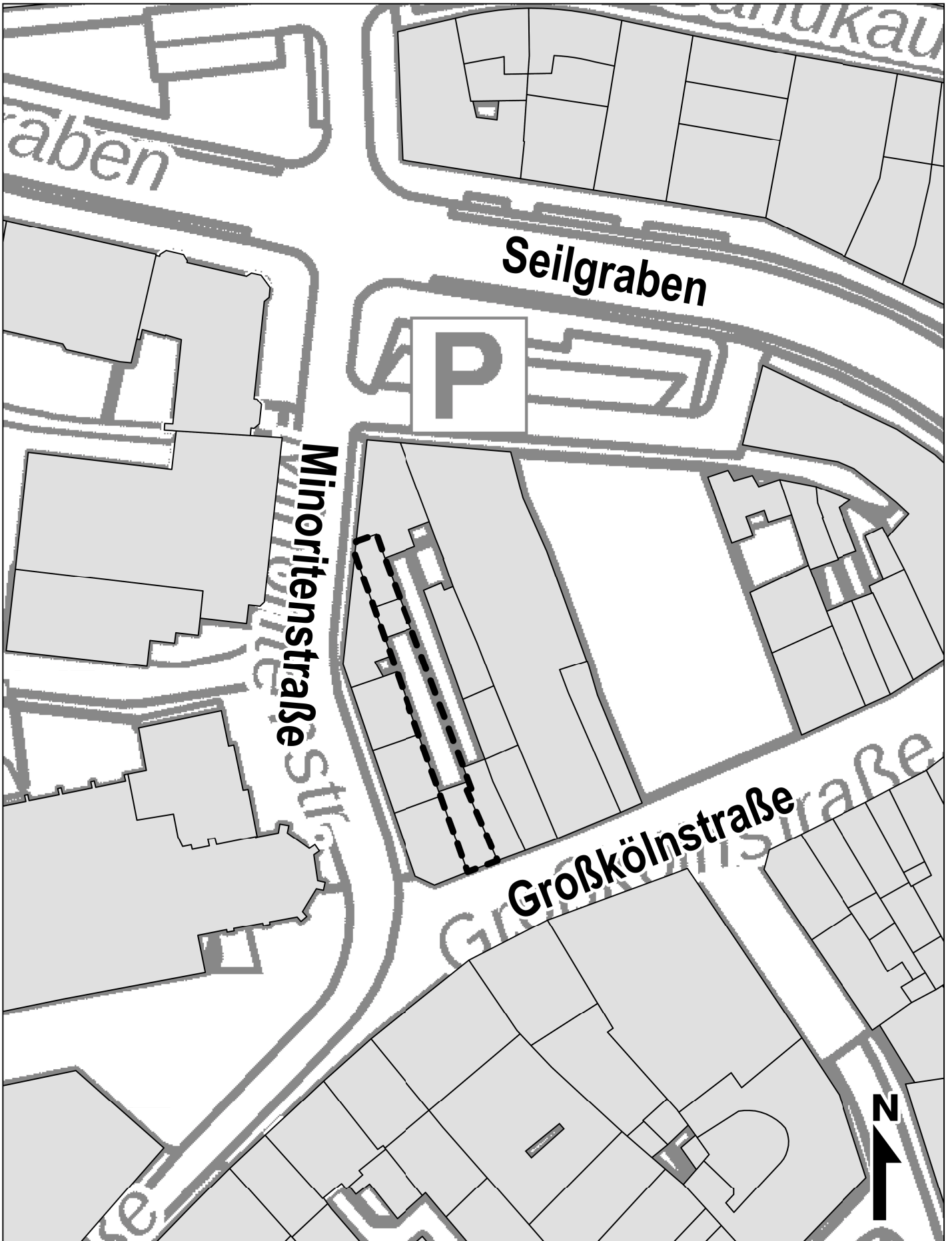
Klimanotstandsbeschluss

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Die Veränderungssperre dient der Sicherung der städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses, kerngebietstypische Nutzungen in den Erdgeschossen zu erhalten und gleichzeitig die Wohnnutzung zu stärken. Die resultierende Nutzungsmischung entspricht dem Leitgedanken der Stadt der kurzen Wege und leistet einen Beitrag zur Reduzierung von Kfz-Verkehren. Die damit verbundene Minderung der CO₂-Emissionen dient dem Klimaschutz.

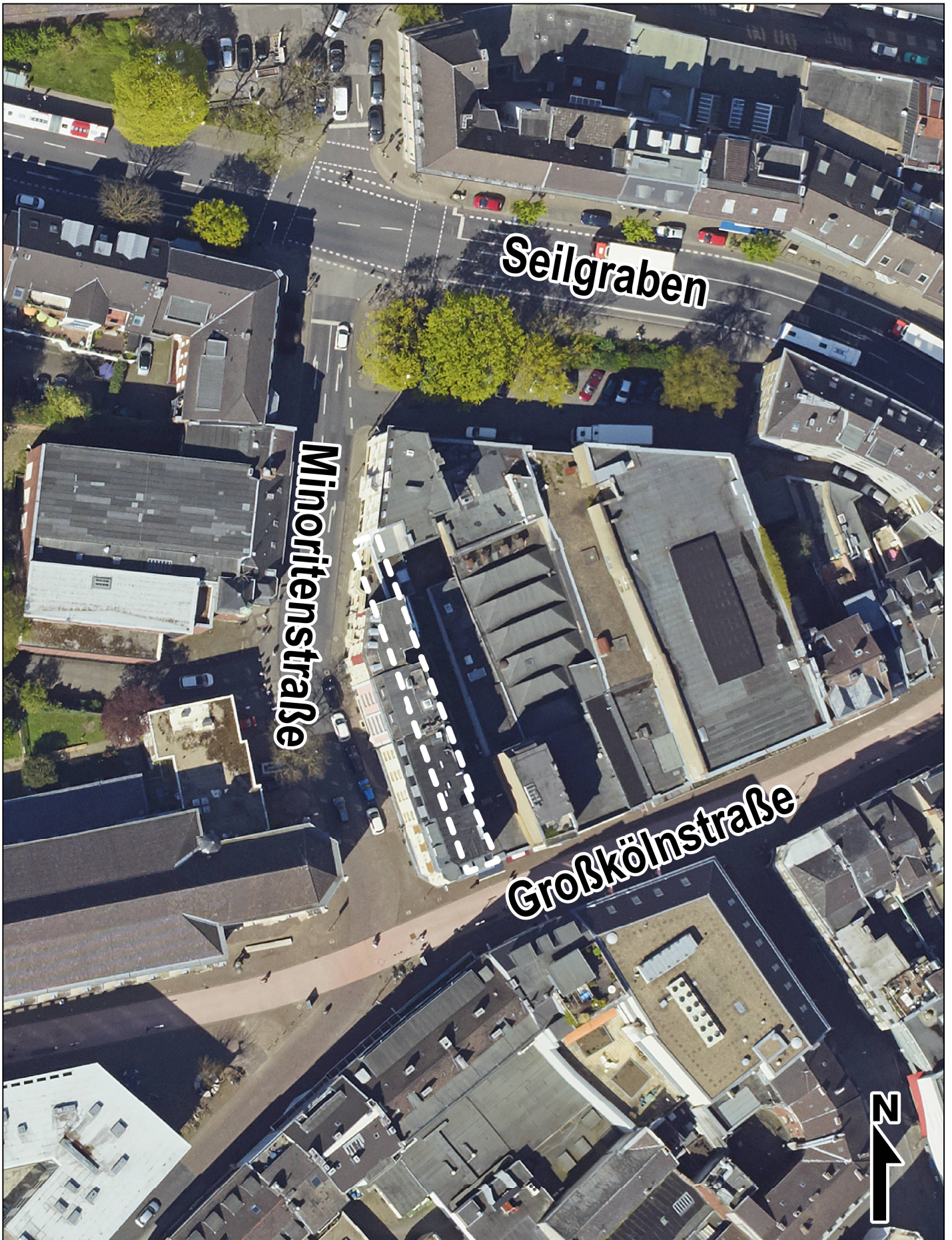
Anlage/n:

1. Geltungsbereich
2. Luftbild
3. Satzungstext

Bestandteil der Satzung über eine Veränderungssperre im Stadtbezirk Aachen-Mitte, Minoritenstraße 8a



Bestandteil der Satzung über eine Veränderungssperre im Stadtbezirk Aachen-Mitte, Minoritenstraße 8a



**Satzung über eine Veränderungssperre
für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen- Mitte
im Bereich des Grundstücks Gemarkung Aachen, Flur 79, Flurstück 1782 (Minoritenstraße 8a)**

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 amfolgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das nachstehend näher bezeichnete Gebiet, für das der Planungsausschuss der Stadt am 17.03.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst das folgende Flurstück:

Gemarkung Aachen, Flur 79 Flurstück 1782

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.