

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0109/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 15.04.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan Nr. 1003 Großkölstraße/ Minoritenstraße; hier: - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 265</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
05.05.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
06.05.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 265 zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße - in der vorgelegten Fassung.

Darüber hinaus beschließt er gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m § 1 Abs.8 BauGB die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss A 265.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener 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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## 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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Im Bereich Großkölstraße / Minoritenstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, ein Urbanes Gebiet festzusetzen, um hier insbesondere Ferienwohnungen steuern zu können.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele in diesem Gebiet wurde im Planungsausschuss am 17.03.2016 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 17.02.2016 (s. Vorlage Nr. FB 61/0364/WP17) ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

Da aktuell der Verwaltung ein Antrag im Verfahrensbereich für die Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu einem Ferienhaus vorliegt, wurde eine Veränderungssperre durch den Rat der Stadt am 03.04.2020 beschlossen (s. Vorlage Nr. FB 61/1389/WP17). Seit einigen Jahren entsteht in Aachen eine gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen. Hieraus können sich Konflikte und städtebauliche Spannungen ergeben, welche im Verfahrensgebiet vermieden werden sollen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele soll für das Verfahrensgebiet ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, um insbesondere die Umwandlung zu Ferienwohnungen in diesem Bereich zu steuern und den Charakter des Gebiets zu erhalten und zu stärken.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha und liegt damit deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 13a Abs. 1 BauGB von maximal 20.000 m<sup>2</sup>. Daher wird das Bebauungsplanverfahren aufgrund seiner innerstädtischen Lage im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung.

### **2. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Anlass der Planung ist ein Antrag für die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Ferienhaus in der Minoritenstraße.

Das Ziel ist es, in diesem Baublock zwischen Großkölstraße, Minoritenstraße und Seilgraben einen Bebauungsplan mit der Festsetzung Urbanes Gebiet aufzustellen, um die Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen zu gewährleisten, aber auch das Dauerwohnen oberhalb der Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich zu stärken und zu fördern. Die Sicherung dieser Nutzungsmischung kann einen Entwicklungsimpuls bewirken und soll zu einer Belebung der innerstädtischen Fußgängerzone beitragen.

Weitere Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen, Bordelle und bordellartige Nutzungen, die eine Wohnnutzung im Plangebiet beeinträchtigen können, werden ausgeschlossen.

Weiterhin soll vermieden werden, dass bestehender Wohnraum in Ferienwohnungen umgewandelt wird. Zur Stärkung des Wohnquartiers werden diese im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele der Wohnraumschutzsatzung umgesetzt.

### **3. Aufhebungsbeschluss**

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 den Aufstellungsbeschluss A 265 „Großkölnstraße/Minoritenstraße“ beschlossen. Der damalige Hintergrund war, dass das Gebäude des ehemaligen Modehauses Pfeiffer seit über 10 Jahren leer stand, die Qualität der Einzelhandelsgeschäfte im Gebiet abnahm und Leerstände zunahmen. Das Ziel war, die Entwicklung und Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen, aber auch das Wohnen in diesem Bereich zu fördern. Ein weiteres Ziel war die Prüfung, ob das ehemalige Modehaus-Grundstück ein geeigneter Standort für eine neue Turnhalle ist. Allerdings wurde die ehemalige Modehaus-Immobilie im Jahr 2019 schon einer Hotelnutzung zugeführt.

Im Geltungsbereich des A 265 befindet sich im Bereich Seilgraben ein Parkplatz, der durch eine Bepflanzung zum Straßenraum abgegrenzt ist. Dieser soll nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1003 aufgenommen werden, da eine Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich ist.

Um Überlagerungen zu vermeiden, soll der Aufstellungsbeschluss A 265 aufgehoben werden. Die Ziele des A 265, die Entwicklung und Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen und die Förderung des Wohnens in diesem Bereich, werden in den Bebauungsplan Nr. 1003 übernommen.

### **4. Klimanotstand**

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klima-schutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen.

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima durch den geplanten Bebauungsplan zu erwarten. Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend bereits versiegelt und bebaut. Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 1003 im Plangebiet „Urbanes Gebiet“ als Art der Nutzung fest und soll somit die vorhandene Nutzungsmischung erhalten und stärken. Die Nähe von Wohnen und Arbeiten entspricht dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ und trägt dazu bei, CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Pkw-Fahrten zu reduzieren.

### **5. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölnstraße / Minoritenstraße - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die öffentliche Auslegung in der vorliegenden Form zu beschließen.

Darüber hinaus empfiehlt sie, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 265 zu beschließen.

**Anlage/n:**

- 1) Bebauungsplan - Großkölnstraße / Minoritenstraße -
  - a) Übersichtsplan
  - b) Luftbild
  - c) Entwurf des Rechtsplanes
  - d) Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
  - e) Entwurf der Begründung
- 2) Bebauungsplan - Großkölnstraße / Minoritenstraße - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses  
A 265
  - a) Geltungsbereich A 265
  - b) Ziele A 265