

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0131/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 07.05.2021
		Verfasser/in: FB 61/200 // Dez. III
Beschluss über eine Veränderungssperre für das Grundstück Grünenthaler Straße Gemarkung Richterich, Flur 4, Flurstück 2481 im Stadtbezirk Aachen-Richterich		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
19.05.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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 2481, Flur 4, Gemarkung Richterich im Stadtbezirk Aachen- Richterich.

Erläuterungen:

Beschluss einer Veränderungssperre für das Grundstück Gemarkung Richterich, Flur 4, Flurstück 2481

1. Vorbemerkung

Die Satzung über eine Veränderungssperre wurde nach Empfehlungen durch die Bezirksvertretung am 03.03.2021 und durch den Planungsausschuss am 04.03.2021 bereits am 10.03.2021 durch den Rat der Stadt (vertretungsweise Hauptausschuss) beschlossen (Vorlage FB 61/0058/WP18). In der Vorlage und im Satzungstext war jedoch nicht das korrekte Datum des Aufstellungsbeschlusses genannt. Der Beschluss wurde per Dringlichkeitsentscheidung gefasst. In den Dokumenten war das Datum der Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung durch den Planungsausschuss genannt (20.08.2020), nicht jedoch das Datum der Entscheidung selbst (22.07.2020). Die Verwaltung empfiehlt aus Gründen der Rechtssicherheit, die Satzung mit dem korrekten Datum erneut zu beschließen.

Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt in der auf die Beschlussfassung im Rat folgenden Woche. Die laufende Zurückstellung des Bauvorhabens hat eine Geltungsdauer bis 01.06.2021, so dass die notwendigen Fristen auch mit dem erneuten Beschluss eingehalten werden. Eine erneute Beratung in der Bezirksvertretung und im Planungsausschuss ist für die Rechtssicherheit der Veränderungssperre nicht erforderlich.

2. Bisheriger Verlauf

Bereits im Jahr 2001 beschloss der Planungsausschuss anlässlich des Verkaufs des denkmalgeschützten Zehnthofs südlich des o.g. Grundstücks (so genannte Hühnerwiese) die Aufstellung eines Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss 145). Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung dieses für den historischen Ortskern prägenden Bereichs. Im November 2002 haben sich die Bezirksvertretung Richterich und der Planungsausschuss dafür ausgesprochen, dass auf der „Hühnerwiese“ entweder gar keine Bebauung entstehen solle oder aber eine Jugendeinrichtung. Eine von der Verwaltung vorgelegte Variante, die auf dem Grundstück eine Wohnbebauung vorsieht, sollte dem Beschluss zufolge nicht verfolgt werden.

In ihrer Sitzung am 11.10.2017 hat die Bezirksvertretung Aachen-Richterich die Verwaltung beauftragt, eine Gesamtplanung für den Kernbereich Alt-Richterichs (Hühnerwiese, Peter-Schwarzenberg-Halle, Dorfplatz) zu erstellen. Hierzu hat die Verwaltung nach Durchführung von Akteursgesprächen einen ersten Zwischenbericht vorgelegt, der am 13.05.2020 in der Bezirksvertretung beraten wurde. Der Zwischenbericht schlug drei Leitbilder für die künftige Entwicklung des Bereichs vor:

1. Dorfmitte für Alt und Jung – Schwerpunkt „Wohnen“

- *Schaffung von Wohn- und Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Generationen auf der Hühnerwiese*
- *Besondere Wohnformen (z.B. „Wohnen mit Service“)*
- *Gemeinschaftliches Miteinander in einer lebendigen Dorfmitte*

2. Treffpunkt für alle – Schwerpunkt „Begegnungsraum / Dritter Ort“

- *Dorfmitte als geselliger Aufenthalts- und Begegnungsort mit öffentlichen Einrichtungen (Gemeinwohl)*
- *Vernetzung mehrerer Treffpunkte und Begegnungsräume in Alt-Richterich*

3. Bildungsraum

- *Wie unter Leitbild 2, aber mit besonderer Berücksichtigung von Bedarfen der Schüler*innen der GGS Richterich*

Die Bezirksvertretung sprach sich einstimmig dafür aus, die Leitbilder 2. und 3. weiterzuverfolgen, in denen öffentliche und soziale Aspekte im Vordergrund der künftigen Entwicklung der Ortsmitte und der Hühnerwiese stehen. Ziel ist die Stärkung der historischen Ortsmitte als kulturelles Zentrum Richterichs.

Um die Entwicklung der Gesamtplanung auch auf der in Privatbesitz befindlichen Hühnerwiese planungsrechtlich zu flankieren, wurde am 22.07.2020 nach entsprechender Empfehlung durch die Bezirksvertretung Richterich im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung gem. §60 GO NRW ein erneuter Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes – Grünenthaler Straße / Gierstraße – gefasst. Die Zielsetzungen des alten Aufstellungsbeschlusses A 145 waren hierfür nicht konkret genug. Ziele des neuen Bebauungsplans sind eine städtebaulich geordnete Entwicklung, die Berücksichtigung von funktionalen Anforderungen der künftigen Entwicklung Alt-Richterichs und die Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange der südlich angrenzenden Hofanlage (Zehnthof).

3. Anlass für die Veränderungssperre

Anlass ist der Eingang einer Bauvoranfrage im Februar 2020 zur Errichtung von zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern auf der Hühnerwiese. Vorgesehen ist die Errichtung der beiden Häuser im nordöstlichen Bereich des Grundstücks. Im südlichen Bereich ist die Errichtung von 20 Stellplätzen vorgesehen. Der übrige Bereich des Grundstücks soll unbebaut bleiben und als parkähnlich gestaltete Grünfläche angelegt werden.

Da es sich um Wohnungsbau handelt, widerspricht das Vorhaben sowohl der 2002 gefassten Zielsetzung als auch den Zielen des neuen Bebauungsplans – Grünenthaler Straße / Gierstraße –. Die gleiche Planung wurde in nicht-öffentlicher Sitzung am 22.10.2015 im Rahmen eines Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens im Planungsausschuss vorgestellt und einstimmig abgelehnt. Insbesondere wurde die städtebauliche Qualität in Bezug auf die Wahrnehmbarkeit des südlich angrenzenden denkmalgeschützten Zehnthofs bemängelt. Hierbei handelt es sich um einen historischen Vierkanthof (errichtet um 1800), der von ortsbildprägender Bedeutung ist. Eine Bebauung auf der Hühnerwiese müsse sich qualitativvoll in die Umgebung einfügen.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 22.07.2020 wurde die Entscheidung über das Vorhaben bis einschließlich 01.06.2021 zurückgestellt.

Seitdem hat die Verwaltung das städtebauliche Rahmenkonzept für die Ortsmitte einschließlich der Hühnerwiese konkretisiert. Die Qualifizierung der Ortsmitte als Aufenthalts- und Begegnungsort mit öffentlichen Einrichtungen gemäß der Zielsetzungen in den beschlossenen Leitbildern sieht unter anderem Entwicklungsszenarien für den Bau einer neuen Sport- und Veranstaltungsstätte unter Einbeziehung der Hühnerwiese vor. Darüber hinaus ist eine hochwertige Entwicklung der umgebenden Freiräume vorgesehen, die dem Standort mit seiner Lage am Übergang zwischen Ort und Landschaft gerecht wird. Die Errichtung von Wohngebäuden auf der Hühnerwiese widerspricht dem Beschluss der Bezirksvertretung vom 13.05.2020 und würde die Umsetzung der Rahmenplanung verhindern. Das Rahmenkonzept wurde am 28.04.2021 in der Bezirksvertretung Richterich vorgestellt. Eine Vorstellung im Planungsausschuss ist in der Sitzung am 06.05.2021 vorgesehen.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanverfahrens – Grünenthaler Straße / Gierstraße – eine Veränderungssperre zu beschließen. Sie 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. Satzungstext
2. Geltungsbereich

**Satzung über eine Veränderungssperre
für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen- Richterich
im Bereich des Grundstücks Grüntaler Straße, Gemarkung Richterich, Flur 4, Flurstück 2481**

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 am 22.07.2020 im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung gem. §60 GO NRW die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen wurde, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst das folgende Flurstück: Gemarkung Richterich, Flur 4, Flurstück 2481.

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.

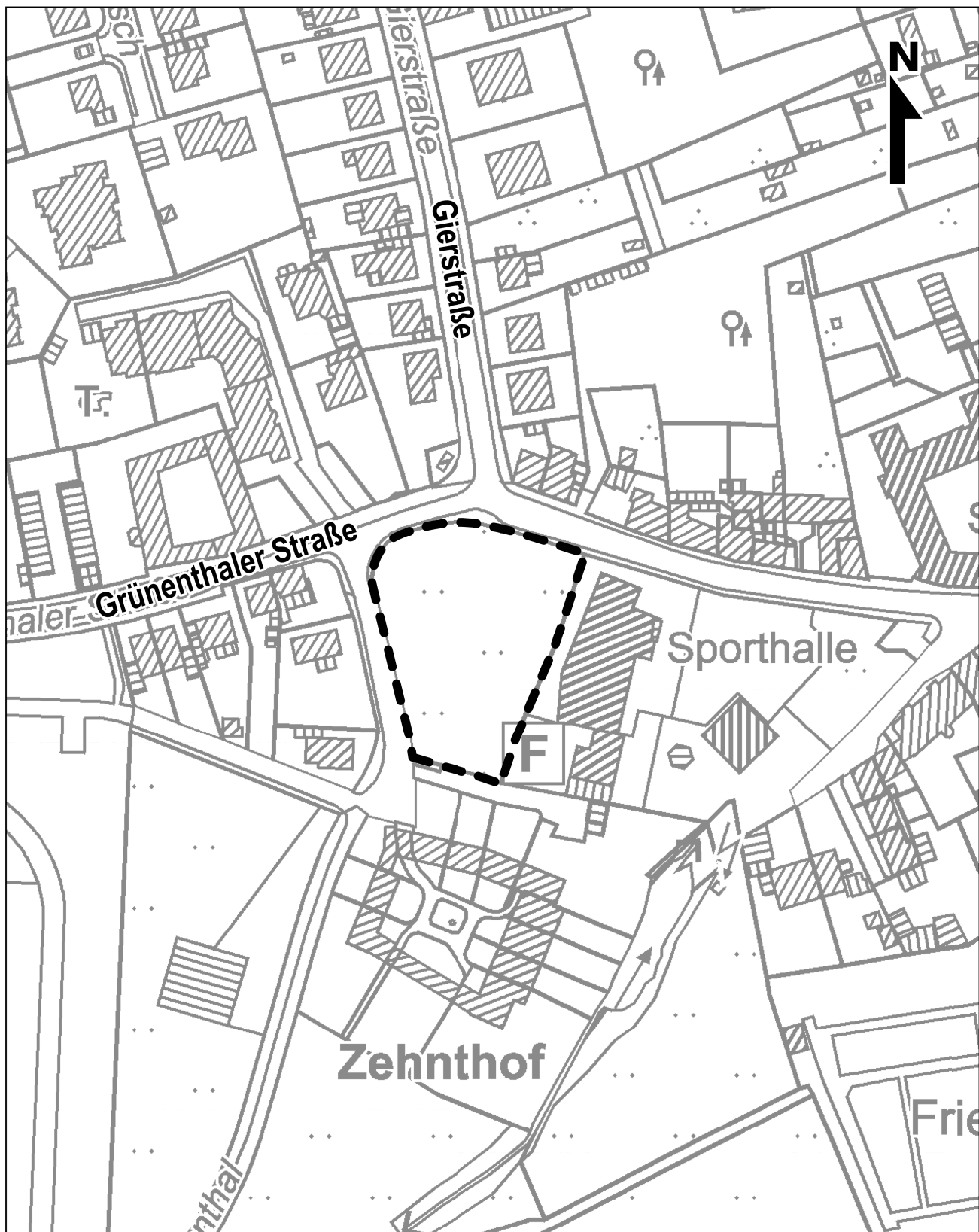
§ 4

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 - Richterich
Gemarkung Richterich, Flur 4, Flurstück 2481**



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