

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0817/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 20.11.2023
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung über eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB für das Grundstück Leonhardstraße 29, Gemarkung Aachen, Flur 73, Flurstück 1454 im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Leonhardstraße und Reumontstraße		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.12.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen- Mitte genehmigt die nachfolgende, von Herrn Bezirksbürgermeister Ferrari, Frau Penalosa, Herrn Klopstein gefasste Dringlichkeitsentscheidung:

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

Sie empfiehlt dem Rat, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für das im Planbereich befindliche Grundstück Leonhardstraße 29, Gemarkung Aachen, Flur 73, Flurstück 1454 im Stadtbezirk Aachen-Mitte eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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:

Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)

Für das Grundstück Leonhardstraße 29 (Flurstück 1454) wurden verschiedene Anfragen für eine Bebauung gestellt, die nicht den Zielen der Stadt Aachen, hier eine städtebauliche Ordnung zu sichern und dringend benötigten Wohnungsbau zu entwickeln, entsprachen. Um diese Ziele zu sichern, hatte der Planungsausschuss der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 05.10.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan A 276 „Reumontstraße / Leonhardstraße“ gefasst, der das Grundstück Leonhardstraße 29, für das jetzt eine Bauvoranfrage gestellt wurde, umfasst. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.11.2017.

Parallel zum Aufstellungsbeschluss wurde für das Grundstück eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen, die die planungsrechtliche Steuerung zusätzlich liegenschaftlich sichern soll. Die Vorkaufsrechtssatzung wurde am 02.11.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Aachen durch eine ausgesprochene Flächenknappheit, des Rückgangs bezahlbarer Wohnungen, insbesondere im öffentlich geförderten Segment und besonders aufgrund der dynamischen Mietpreissteigerungen in den letzten zehn Jahren, ist die Aufgabe der Stadt, nicht genutzte Wohnbauflächen, insbesondere für bezahlbaren Wohnungsbau zu mobilisieren. Das Grundstück Leonhardstraße 29 ist mindergenutzt und aufgrund seiner Nähe zu Innenstadt, Hauptbahnhof und Fachhochschule Aachen als Wohnstandort attraktiv für unterschiedlichste Zielgruppen. Aus diesem Grund hatte der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.04.2022 beschlossen, die Fläche insbesondere für den öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu entwickeln und die Ziele des Aufstellungsbeschlusses A 276 dementsprechend zu konkretisieren. Diese Vorgehensweise wird ermöglicht durch das neue Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), das am 23.06.2021 in Kraft getreten ist. Mit dem hier verankerten, sogenannten sektoralen Bebauungsplan „Wohnraumversorgung“ (§ 9 Abs. 2d BauGB), kann im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) ein einfacher Bebauungsplan speziell nur für den Wohnungsbau aufgestellt werden und hierdurch insbesondere die Entstehung sozial geförderten Wohnraums unterstützen. Mit dem neu aufzustellenden Bebauungsplan soll Planungsrecht für eine Wohnbebauung, bei der die Quote des öffentlich geförderten Wohnungsbaus über die grundsätzlich festgelegte Quote von 40% nach Quotenbeschluss hinausgeht und entsprechend angepasst an die kleinräumigen Bedarfe zwischen 50 - 60 % öffentlich geförderte Wohnfläche beträgt, geschaffen werden. Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses mit der Konkretisierung der Ziele erfolgte am 25.05.2022.

2. Anlass der Veränderungssperre

Mit Datum vom 01.09.2022 wurde für das Grundstück Aachen, Mitte, Leonhardstraße 29 ein planungsrechtlicher Vorbescheid mit folgenden Fragestellungen zum Vorhaben „Errichtung mehrerer Wohngebäude aufstehend auf einer unterirdischen Garage“ beantragt:

1. Ist auf dem oben genannten Baugrundstück hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine (frei finanzierte) Wohnbebauung bauplanungsrechtlich zulässig? (Die Prüfung des Gebots der

Rücksichtnahme soll aus der Bauvoranfrage ausgeklammert werden und Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens sein.)

2. Ist auf dem oben genannten Baugrundstück eine geschlossene Bauweise entlang der Leonhardstraße, des Gottfried-Dossing-Platzes und der Reumontstraße unter Einhaltung einer Abstandsfläche zum Flurstück 894 bauplanungsrechtlich zulässig?“ Der Antrag enthielt keine zeichnerische Planung.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung ist auf ein Jahr befristet und läuft zum 14.11.2023 aus. Der Bebauungsplan wird bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Rechtskraft erlangt haben. Es ist allerdings zu befürchten, dass eine Genehmigung des beantragten Vorhabens die Realisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens, hier im Wesentlichen geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau zu entwickeln, wesentlich erschweren bzw. unmöglich machen würde.

Aufgrund mehrerer Abstimmungsgespräche mit dem Antragssteller und der Dringlichkeit für die Bescheidung der Bauvoranfrage konnte die reguläre Sitzungsreihenfolge der politischen Gremien nicht eingehalten werden. Das Anhörungsrecht der Bezirksvertretung wurde mit einer Dringlichkeitsentscheidung, die durch den Bezirksbürgermeister und Mitglieder der Bezirksvertretung beschlossen wurde, gewahrt.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt daher zur Sicherung eines Zeitfensters zur Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens und zur rechtssicheren Ablehnung der Bauvoranfrage den Erlass einer Veränderungssperre.

Ein Beschluss durch die Bezirksvertretung in ihrer regulär nächsterreichbaren Sitzung am 15.11.2023 wäre für den Erlass einer Veränderungssperre und dem Ablehnungsbescheid der Bauvoranfrage nicht ausreichend. Daher wurde hierzu eine frühere Beschlussfassung per Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 36 Abs. 5 Gemeindeordnung erforderlich. Diese ist mit Datum vom 08.11.2023 durch Herrn Bezirksbürgermeister Ferrari, Frau Penalosa, Herrn Lasse Klopstein gefasst worden. Somit konnte der Rat der Stadt die Veränderungssperre in seiner Sitzung am 10.11.2023 beschließen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Dringlichkeitsentscheidung zu genehmigen.

Anlage/n:

Satzungstext Veränderungssperre

Geltungsbereich