

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1128/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35045-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	16.01.2019
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.02.2019	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung	
07.02.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und gemäß § 13a BauGB die Änderung einzuleiten und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und gemäß § 13a BauGB die Änderung einzuleiten und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf

Der Bebauungsplan Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - wurde am 02.02.2005 vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Er setzt ein gegliedertes Gewerbegebiet, das Maß der baulichen Nutzung und Regelungen zur Einzelhandelsnutzung fest.

Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes, zwischen der Werkstraße und der Monschauer Straße, befindet sich ein großes Gebäude, das ehemals als Hotel und Tennissportanlage (Schweizer Hof) genutzt wurde. Die Hotelnutzung wurde aufgegeben und das Gebäude wurde von der Stadt Aachen in 2015 als Sozialunterkunft für Flüchtlinge angemietet. Die entsprechende Genehmigung für die Nutzungsänderung wurde am 11.08.2016 befristet für drei Jahre erteilt. Auf Grundlage des „Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes“ (§ 246 Abs. 12 BauGB) war die Nutzung für den Zeitraum von 3 Jahren zulässig.

2. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Genehmigung der Sozialunterkunft läuft am 10.08.2019 aus. Aufgrund der im Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration durchgeführten Bedarfsanalyse besteht weiterhin ein Bedarf an dieser bereits im Bestand genutzten Unterkunftsmöglichkeit. Gemäß § 246 Abs. 12 BauGB ist eine Genehmigung längstens für die Dauer von drei Jahren zulässig, daher kann die im Jahre 2016 erteilte Genehmigung nicht verlängert werden. Einer weiteren Genehmigung der Flüchtlingsunterkunft stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 842 schließt alle gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet, abgesehen von Anlagen für sportliche Zwecke und Betriebswohnungen, aus, mit der Begründung, die Flächen im Gewerbegebiet für produzierendes Gewerbe zu sichern.

Um Planungsrecht für die weitere Nutzung des Grundstückes als Flüchtlingsunterkunft zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Eine Flüchtlingsunterkunft ist eine Anlage für soziale Zwecke, da die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft per Einweisungsverfügung erfolgt und ausdrücklich nicht auf Dauer angelegt ist. Die Belegung kann jedoch, abhängig von der Dauer des Asylverfahrens sowie der Möglichkeiten nach dessen Abschluss eine eigene Wohnung zu finden, von einer Unterbringung über wenige Tage bis hin zu mehreren Monaten oder Jahren dauern. Gleichwohl ist die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft kein Wohnen im Sinne der Baunutzungsverordnung, da der Begriff des Wohnens durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts kennzeichnet.

Der Standort an der Werkstraße hat sich als Flüchtlingsunterkunft bereits etabliert und das Gebäude ist entsprechend hergerichtet. Als ehemaliges Hotel wurde das Gebäude schon immer für die vorübergehende Unterbringung von Menschen genutzt, so dass sich auch die Gewerbebetriebe in direkter Nachbarschaft mit dieser Nutzung arrangiert haben. Darüber hinaus liegt der Bereich in der

Zone 1 des gegliederten Gewerbegebietes, indem nur Betriebe zulässig sind, deren Immissionen mit der schutzwürdigen Wohnbebauung nördlich des Nerscheider Weges zulässig sind.

Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

3. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, die Schriftlichen Festsetzungen unter Punkt I. Nr. 5 so zu ändern, dass die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden können. Diese Änderung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf den Gewerbestandort Oberforstbach-Süd, da die Änderung nur für einen sehr kleinen Teilbereich gilt und nur ausnahmsweise zulässig ist. Darüber hinaus werden die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - von der Änderung nicht berührt und der Gewerbestandort bleibt gewahrt.

Auf die frühzeitige Beteiligung soll verzichtet werden, da es sich bei dieser Änderung nicht um eine erhebliche Neugestaltung oder Neuentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes handelt und wesentlich unterscheidende Lösungen für diese Änderung nicht vorliegen.

Die Verwaltung empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - in der vorliegenden Fassung öffentlich auszulegen

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Verfahrensplan
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung