

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1214/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35045-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	21.05.2019
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<p>I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach Süd - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim für den Bereich im Bereich Werkstraße 16, zwischen Monschauer Straße und Werkstraße hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</p>			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
19.06.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach Süd - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim für den Bereich im Bereich Werkstraße 16, zwischen Monschauer Straße und Werkstraße, in der vorgelegten Fassung gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlage FB61/1128/WP17 – Änderungs- und Offenlagebeschluss – ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach Süd – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, das im östlichen Bereich des Gewerbegebietes zwischen der Werkstraße und der Monschauer Straße gelegene ehemals als Hotel und Tennissportanlage genutzte Gebäude (Schweizer Hof) dauerhaft als Flüchtlingsunterkunft nutzen zu können.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit konnte verzichtet werden, da es sich bei dieser Änderung nicht um eine erhebliche Neugestaltung oder Neuentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes handelt und sich wesentlich unterscheidende Lösungen für diese Änderung nicht vorliegen.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 07.02.2019 beschlossen, das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 842 einzuleiten und den Entwurf dieser I. Änderung öffentlich auszulegen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim hatte am 06.02.2019 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - fand in der Zeit vom 05.03.2019 bis einschließlich 08.04.2019 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Auf die Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange konnte verzichtet werden, da deren Belange durch die Änderung nicht berührt werden.

Eine weitere Beratung in der Bezirksvertretung und im Planungsausschuss ist somit nicht erforderlich.

Die Verwaltung empfiehlt, die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach Süd – als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

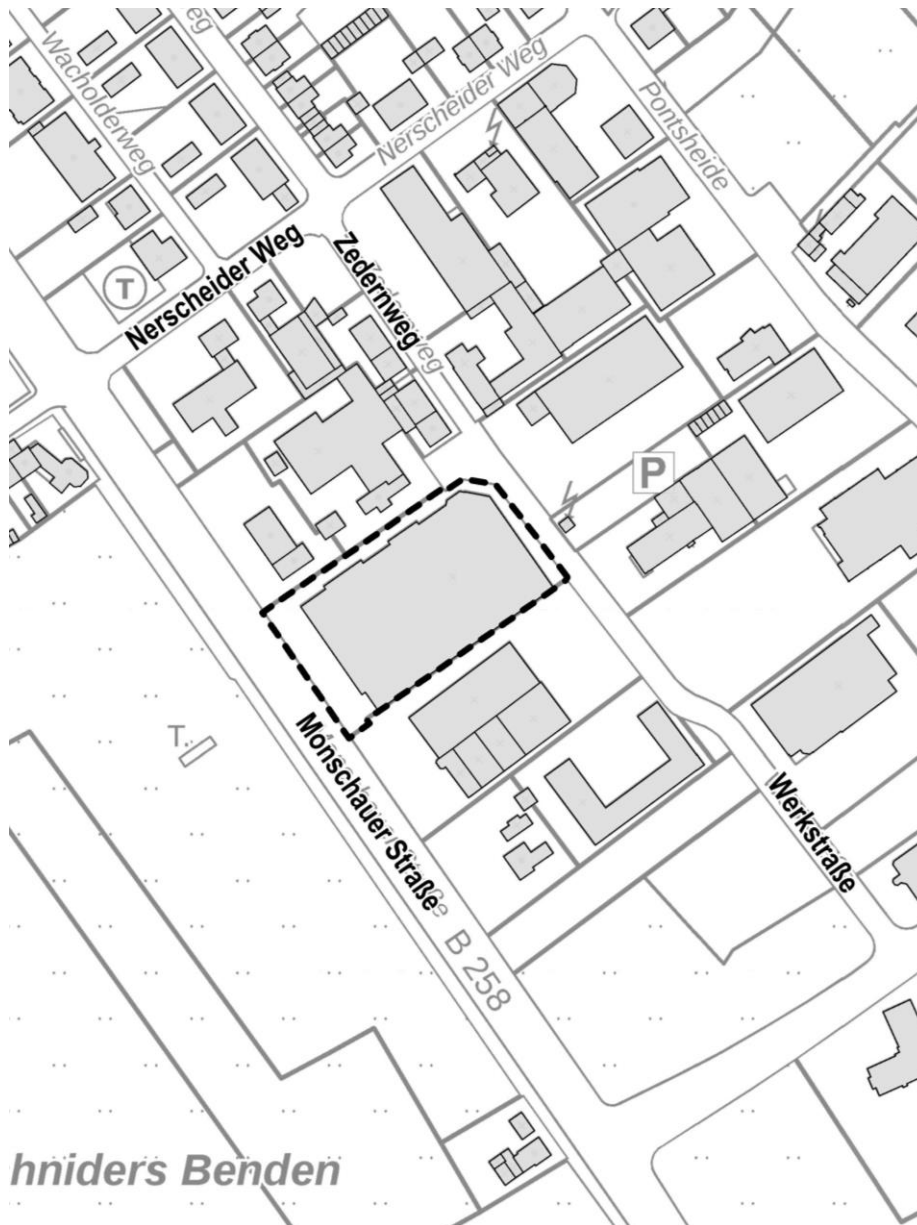
Begründung

Schriftliche Festsetzungen

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim

für den Bereich im Bereich Werkstraße 16, zwischen Monschauer Straße und Werkstraße



huiders Benden

Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.3	Bestehendes Planungsrecht	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Ziel und Zweck der Planung	3
3.1	Ziel der Planung.....	3
4.	Begründung der Änderung	4
5.	Begründung der Festsetzung	4
5.1	Anlagen für soziale Zwecke	4
6.	Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch	5
7.	Umweltbelange	6
8.	Auswirkungen der Planung	6
9.	Kosten	6
10.	Plandaten	6

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt zwischen der Werkstraße und der Monschauer Straße und ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd -, der am 12.02.2005 rechtskräftig geworden ist. Es ist ca. 6.120m² groß und umfasst das Grundstück Werkstraße 16, Flurstück 2433, Flur 3, Gemarkung Walheim mit dem Gebäude des ehemaligen Hotels und Tennisanlage „Schweizer Hof“.

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Die Fläche ist größtenteils mit dem ehemals als Hotel und Tennishalle genutzten Gebäude bebaut. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Derzeit wird das Gebäude als Flüchtlingsunterkunft genutzt. In der direkten Umgebung befinden sich Gewerbebetriebe und ein paar Betriebswohnungen. In ca. 150m schließt sich in nördlicher Richtung der Nerscheider Weg und die Wohnbebauung an. Das Grundstück grenzt im Westen direkt an die Monschauer Straße.

1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan 1980 und der Entwurf des Flächennutzungsplanes 2030 stellen den Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

Die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben erfolgt gemäß § 30 Baugesetzbuch, wonach ein Vorhaben sich an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd halten muss. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich, der geändert werden soll, ein gegliedertes Gewerbegebiet, Zone 1, das Maß der baulichen Nutzung, die Anzahl der Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe fest. Gemäß Punkt I, Nr. 5 der Schriftlichen Festsetzungen sind die gemäß § 8 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Anlass der Planung

Das ehemalige Hotel Schweizer Hof wurde 2015 als Sozialunterkunft für Flüchtlinge von der Stadt angemietet. Die entsprechende Nutzungsänderung wurde am 11.08.2016 befristet für drei Jahre erteilt. Auf Grundlage des „Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes“ (§ 246 Abs. 12 BauGB) wurde die Nutzung kraft Maßnahmengesetz für den Zeitraum von 3 Jahren genehmigt. 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.

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit einer Flüchtlingsunterkunft zu schaffen, da sich dieser Standort bereits etabliert hat und das Gebäude entsprechend ausgestattet und hergerichtet wurde. Mit der weiteren Nutzung dieses Standortes ist eine Inanspruchnahme neuer Flächen und Gebäude für diese Nutzung nicht erforderlich.

3.1 Ziel der Planung

Eine Flüchtlingsunterkunft ist planungsrechtlich eine „Anlage für soziale Zwecke“. Anlagen für soziale Zwecke sind im geltenden Bebauungsplan Nr. 842 ausgeschlossen, um die in Aachen verfügbaren Gewerbeflächen für produzierendes und

verarbeitendes Gewerbe vorzuhalten. Eine Befreiung von dieser Festsetzung ist nicht möglich, da damit die Grundzüge der Planung berührt werden.

Um diesen etablierten Standort weiterhin sichern zu können, wird der Bebauungsplan geändert und die im Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die geplante Festsetzung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke im Gewerbegebiet stellt „den Normalfall“ der Baunutzungsverordnung her und entspricht der in § 8 Baunutzungsverordnung zum Ausdruck kommenden typischen Situation.

Aus diesem Grund werden die Schriftlichen Festsetzungen im Plangebiet der I. Änderung so geändert werden, dass Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können. Die übrigen ausgeschlossenen Anlagen, wie Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, sowie Vergnügungsstätten bleiben weiterhin ausgeschlossen, um das Ziel des Bebauungsplanes, Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen, weiterhin zu sichern. Die Änderung bezieht sich nur auf die Schriftlichen Festsetzungen und nur auf das Plangebiet der I. Änderung. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 842 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

4. Begründung der Änderung

Die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 842, Punkt I. Art der baulichen Nutzung Nr. 5 werden so geändert werden, dass Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig sind. Der einstige planerische Wille bei Aufstellung des B-Planes Nr. 842, Planungsrecht für ein Gewerbegebiet zu schaffen, bleibt trotz der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer anderen Nutzungsart auf diesem Grundstück erhalten, das auch schon in der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes als Hotel und Tennisanlage und nicht für produzierendes Gewerbe genutzt wurde.

5. Begründung der Festsetzung

5.1 Anlagen für soziale Zwecke

Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinne der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Es handelt sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und ähnliche fürsorgerische Maßnahmen ausgerichtet sind, wie z.B. Einrichtungen für Personengruppen, die ein besonders soziales Angebot annehmen wollen. Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte für Asylbewerber und Flüchtlinge sind ebenfalls Anlagen für soziale Zwecke, da die Unterbringung von Asylbegehrenden mittels Einweisungsverfügung in Gemeinschaftsunterkünften erfolgt und die Unterbringung ausdrücklich nicht auf Dauer angelegt ist. Die Belegungsdauer ist von der Dauer des Asylverfahrens sowie der Möglichkeiten nach dessen Abschluss eine eigene Wohnung zu finden abhängig und kann über wenige Tage bis hin zu mehreren Jahren stark variieren.

Dieses gilt auch für die Unterbringung im ehemaligen Hotel Schweizer Hof. Die Unterbringung in einer städtischen Unterkunft erfolgt per Einweisungsverfügung und begründet eine Gebührenpflicht. Das Zusammenleben wird durch eine Hausordnung geregelt. Es wird kein Mietverhältnis mit den entsprechenden Rechten begründet. In dem konkreten Objekt Werkstr. stehen überwiegend die ehemaligen Hotelzimmer mit Nasszelle zur Unterbringung zur Verfügung. Zudem wurden ehemalige Tagungsräume zu Unterkunftsräumen hergerichtet sowie Gemeinschaftsduschen und eine WC-Anlage hergestellt. Allen Bewohnern stehen insgesamt zwei Gemeinschaftsküchen zur selbständigen Zubereitung von Speisen zur Verfügung. Die Unterbringung ist grundsätzlich vorübergehender Art. Die Dauer des Aufenthaltes variiert dabei von wenigen Tagen bis hin zu Monaten. In der Unterkunft sind jeweils ein städtischer Sozialarbeiter und Hausmeister zur Betreuung der untergebrachten Menschen und zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Ordnung im Objekt im Tagesdienst eingesetzt. Die im Rahmen der erteilten Baugenehmigung erforderliche rund-um-die-Uhr-Betreuung wird von jeweils zwei MitarbeiterInnen

des Deutschen Roten Kreuzes sichergestellt. Die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft ist kein Wohnen im Sinn der Baunutzungsverordnung oder sonstiger Vorschriften und Regelwerke, soweit sich diese am Maßstab der angemessenen Befriedigung allgemeiner Wohnbedürfnisse orientieren. Dies gilt nicht nur für die Bewohnerzimmer, sondern auch für die in der Gemeinschaftsunterkunft vorgesehenen Wohnungen. Der Begriff des Wohnens ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet. Daran fehlt es im Fall der den Asylbewerber verpflichtenden Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft, die weder eine eigengestaltete Haushaltsführung noch die Eigengestaltung des häuslichen Wirkungskreises gewährleistet und zudem auch nicht für die ständige Bewohnung, sondern nur für die Dauer des Asylverfahrens gedacht ist. Der Gesetzgeber geht deshalb von „wohnähnlichen Aufnahmeeinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünften“ aus.

6. Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch. Die Änderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, mit dem Ziel, einen bereits bebauten Ortsteil an geänderte Erfordernisse anzupassen und damit die Neuinanspruchnahme von Flächen zu vermeiden.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000m² beträgt. Das Plangebiet der I. Änderung ist ca. 6.100m² groß. Die im Bebauungsplan Nr. 842 festgesetzte GRZ von 0,8 soll nicht geändert und damit keine weitere Versiegelung zugelassen werden.

Es sind aber die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Im engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang soll ein weiterer Bebauungsplan (Nr. 979 - Pascalstraße/Monschauer Straße-) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9.300m². Dieser Bebauungsplan soll die GRZ von 0,6 entsprechend der geltenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 842 übernehmen und ebenfalls keine zusätzliche Versiegelung zulassen.

Zusammenstellung der zulässigen Grundflächen:

	Plangebiet (m ²)	Zulässige Grundfläche (GRZ)	Zulässige Grundfläche (m ²)
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd/Schweizer Hof	6.100	0,8	4.880
Bebauungsplan Nr. 979 - Pascalstraße / Monschauer Straße	9.300	0,6	5.600
Grundfläche insgesamt			10.480

Mit ca. 10.480m² liegen die zulässigen Grundflächen beider Plangebiete unterhalb des Schwellenwertes von 20.000m². Ein drittes Planverfahren (Werkstraße/Pascalstraße) erfolgt als klassischer Angebotsplan mit Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Baugesetzbuch. Dieser Bebauungsplan dient der Bestandssicherung des vorhandenen Gewerbegebietes und der Steuerung der Einzelhandelsnutzung. Auch in diesem Verfahren soll die GRZ des geltenden Bebauungsplanes Nr. 842 übernommen und keine zusätzlichen Versiegelungen zugelassen werden. Dieser Bebauungsplan ist in die Berechnung nicht einzubeziehen, da eine Kumulation nur im Verhältnis von Bebauungsplänen der Innenentwicklung **zueinander** von Bedeutung sein kann.

7. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB. Daher kann von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Da mit der geplanten Änderung keine Eingriffe erfolgen, die nicht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist durch die Monschauer Straße lärmvorbelastet. Anlagen für soziale Zwecke haben aber nicht den Schutzanspruch wie eine Wohnnutzung, so dass davon auszugehen ist, dass für diese Nutzung eine unzumutbare Störung nicht vorliegt. Ebenfalls liegt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 842 der ein gegliedertes Gewerbegebiet gemäß Abstandserlass festsetzt. Für das Plangebiet der I. Änderung setzt der Bebauungsplan die Zone 1 fest, die den zweithöchsten Schutz vor unzumutbarem Lärm,- Luft- Schadstoff- bzw. Geruchsimmissionen trifft. Somit ist auch hier davon auszugehen, dass von den umgebenden Gewerbebetrieben kein unzumutbares Störpotential ausgeht. Das gilt auch für die Flüchtlingsunterkunft, da es sich hierbei nicht um „Wohnen“ im planungsrechtlichen Sinne handelt und die Unterbringung von Menschen nur temporär und nicht auf Dauer angelegt ist.

8. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen sind Anlagen für soziale Zwecke ausnahmsweise zulässig, da sich dieser Standort aufgrund seiner bisherigen Nutzung und der Lage am Rand des Gewerbegebietes, bereits für andere Zwecke etabliert hat. Damit wird Planungsrecht geschaffen, um die derzeitige Nutzung als Flüchtlingsunterkunft planungsrechtlich zu sichern. aber auch bei Wegfall des Bedarfes andere Nutzungsmöglichkeiten zu sichern. Mit der Änderung sind negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Einschränkungen der benachbarten gewerblichen Nutzungen sind durch die Änderung nicht zu befürchten, da eine Flüchtlingsunterkunft planungsrechtlich als „Anlage für soziale Zwecke“ einzuordnen und nicht gleichzusetzen mit einer Wohnnutzung im planungsrechtlichen Sinne ist. Daher ist der Schutzanspruch gegenüber der gewerblichen Nutzung geringer als für ein Wohngebiet. Die Anlagen für soziale Zwecke sind nur ausnahmsweise und nur in einem kleinen Teilbereich des Gewerbegebietes Oberforstbach-Süd zulässig, so dass der Gewerbestandort Oberforstbach-Süd gewahrt bleibt.

9. Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine Kosten.

10. Plandaten

Plangebiet 6118m²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19.06.2019 die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei ihrem Zustandekommen beachtet worden sind.

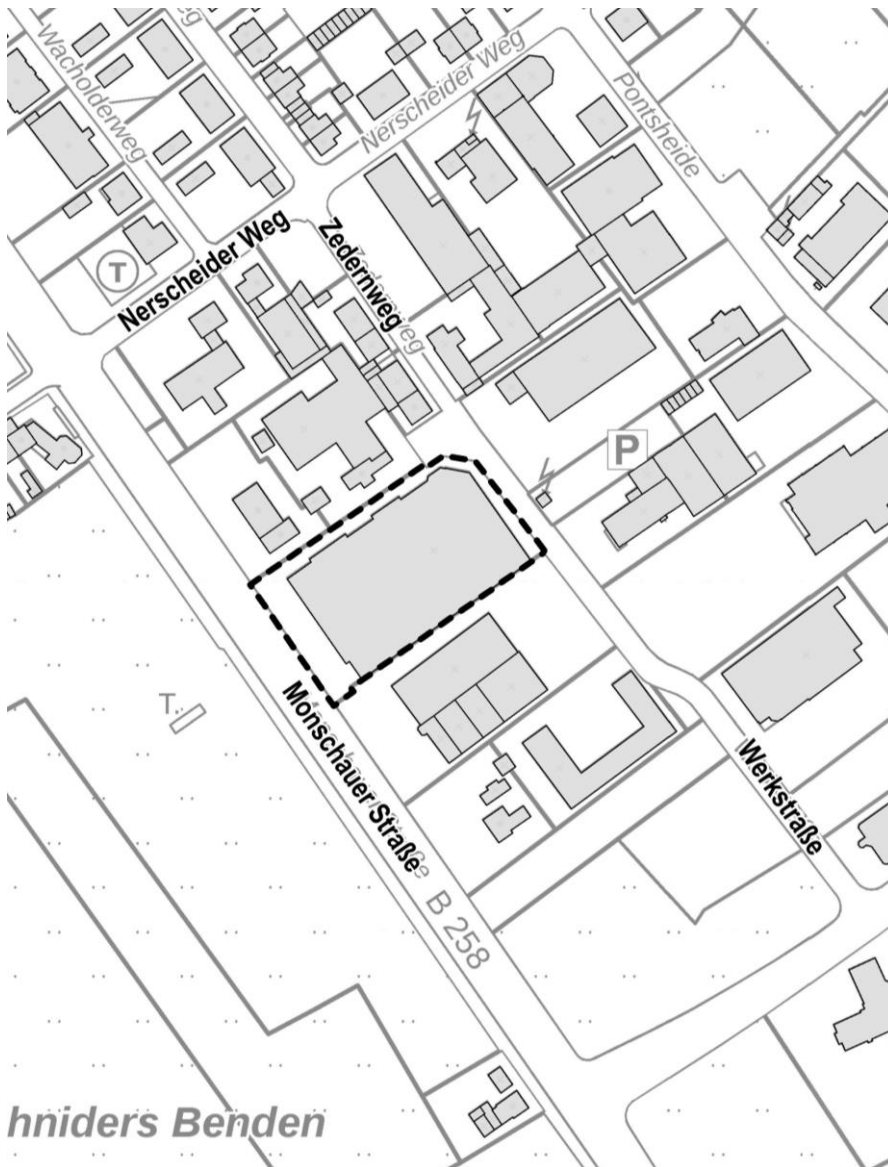
Aachen, den 20.06.2019

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister

Schriftliche Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd -

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim

für den Bereich im Bereich Werkstraße 16, zwischen Monschauer Straße und Werkstraße



Lage des Plangebietes

**gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung**

**werden die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 842 -Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd-
unter I. Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet, Nr. 5 wie folgt geändert:**

Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet

5. Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 842 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 19.06.2019 die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 842 - Gewerbegebiet Oberforstbach-Süd - als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den 20.06.2019

(Marcel Philipp)
Oberbürgermeister