

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1507/WP17 Status: öffentlich AZ: 35006-2020 Datum: 11.08.2020 Verfasser: Dez. III / FB 61/200												
Beschluss über eine Veränderungssperre für die Grundstücke Theaterstraße 9, Wirichsbongardstraße 54, 56, 58, 66 (Flurstücke 1593 und 1827, Flur 80, Gemarkung Aachen) im Stadtbezirk Aachen-Mitte													
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="175 757 376 786">Datum</th> <th data-bbox="376 757 954 786">Gremium</th> <th data-bbox="954 757 1390 786">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="175 786 376 815">09.09.2020</td> <td data-bbox="376 786 954 815">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="954 786 1390 815">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 815 376 844">10.09.2020</td> <td data-bbox="376 815 954 844">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="954 815 1390 844">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="175 844 376 873">16.09.2020</td> <td data-bbox="376 844 954 873">Rat der Stadt Aachen</td> <td data-bbox="954 844 1390 873">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	09.09.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	10.09.2020	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	16.09.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
09.09.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung											
10.09.2020	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung											
16.09.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für die Flurstücke 1593 und 1827, Flur 80, Gemarkung Aachen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für die Flurstücke 1593 und 1827, Flur 80, Gemarkung Aachen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für die Flurstücke 1593 und 1827, Flur 80, Gemarkung Aachen im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

Für die Flurstücke 1593 und 1827, Flur 80, Gemarkung Aachen liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage zum Umbau des Suermondt-Palais in ein Hotel und zum Neubau einer studentischen Wohnanlage vor.

Der Planungsausschuss hat im Bereich der o. g. Flurstücke am 09.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes -Theaterstraße/Borngasse- beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss A 289 wurde am 18.07.2019 öffentlich bekanntgemacht. Anlass des Aufstellungsbeschlusses war eine Anfrage zur Umnutzung des Suermondt-Palais zu 30 Kleinstappartements und zur Errichtung eines Baukörpers an der Borngasse – Ecke Wirichsbongardstraße – für ca. 270 Mikroappartements und studentische Gemeinschaftsräume.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die folgenden städtebaulichen Ziele beschlossen:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Bevölkerung
- Gestaltung des Platzrandes an der Wirichsbongardstraße
- Sicherung der Qualität des geplanten Premiumfußweges Frankenberger Park – Innenstadt
- Sicherung der Qualität der geplanten Rad-Vorrang-Route Eilendorf - Innenstadt

Die o. g. Bauvoranfrage entspricht nicht den Zielen des Aufstellungsbeschlusses.

Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks in der Aachener Innenstadt mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen ist ein wesentliches Ziel des Aufstellungsbeschlusses die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Bevölkerung. Eine Mischung verschiedener Wohnungstypen bzw. Wohnungsgrößen, die diesem Ziel entsprechen würde, ist bei der Planung für den Neubau nicht beabsichtigt. In der Planung sind mit der Aufteilung der oberen Etagen in kleinste Einzelzimmer, die zum Teil mit kleinen Küchen-/Aufenthaltsräumen sogenannte Wohngemeinschaften bilden, lediglich Studierende als Nutzergruppe vorgesehen.

Zudem berücksichtigt die Planung die Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses bezüglich der Platzrandgestaltung an der Wirichsbongardstraße nicht ausreichend. Als Teil der wichtigsten Fuß- und Radverbindung zwischen Stadtkern, Suermondt und Frankenberger Viertel, ist die Wirichsbongardstraße schon heute ein durch den nicht motorisierten Verkehr stark frequentierter und geprägter Raum. Durch die in der Umsetzung befindlichen Projekte Premiumfußweg 3 und Rad-Vorrang-Route werden sich diese Achse und ihre Nutzung zukünftig noch verstärken. Die beabsichtigte Umgestaltung des öffentlichen Raumes schafft eine höhere Aufenthaltsqualität, der im Austausch zwischen dem öffentlichen Raum und den angrenzenden Gebäuden Rechnung zu tragen ist. Die Planung für den Neubau sieht für die Erdgeschossbereiche eine Nutzung als Gemeinschaftsräume für die Studierenden ohne unmittelbare Zugänge zur Wirichsbongardstraße vor. Die Bedeutsamkeit der Verkehrsachse erfordert jedoch eine transparente, durchlässige Fassadengestaltung und eine Nutzung, die den Austausch zwischen öffentlichem und privatem Raum fördert, beispielsweise ein gastronomisches Angebot.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 15 Abs. 1 BauGB bis zum 19.12.2020 zurückgestellt. Der Bebauungsplan wird bis zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich noch keine Rechtskraft erlangt haben. Es ist zu befürchten, dass eine Genehmigung des beantragten Vorhabens die Realisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens wesentlich erschwert bzw. unmöglich machen würde.

Klimanotstandsbeschluss

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

Die Veränderungssperre soll der Sicherung der Ziele der Bauleitplanung dienen. Ein Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse breiter Schichten der Bevölkerung, verbunden mit einer Mischung verschiedener Wohnungstypen bzw. Wohnungsgrößen. Gebäude sollten hinsichtlich der Einsparung von CO₂-Emissionen auf eine höchstmögliche Lebensdauer angelegt werden und auf Veränderungen des Wohnungsmarktes reagieren können. Die Grundrisse von Mikro-Appartements sind nicht variabel und damit nicht geeignet, um ein mögliches Abklingen der Studierendenwelle aufzufangen und dem demographischen Wandel zu begegnen.

Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt zur weiteren Anwendung der Sicherungsinstrumente des Baugesetzbuches und zur rechtssicheren Ablehnung der Bauvoranfrage, den Erlass einer Veränderungssperre zu beschließen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre kann auf die Grundstücke des Zurückstellungsbescheides des Bauvorhabens Theaterstraße 9, Wirichsbongardstraße 54, 56, 58, 66 (Flurstücke 1593 und 1827, Flur 80, Gemarkung Aachen) begrenzt werden.

Anlage/n:

1. Satzungstext
2. Geltungsbereich Veränderungssperre

**Satzung über eine Veränderungssperre
im Bereich Theaterstraße/Wirichsbongardstraße
für die Flurstücke 1593 und 1827, Flur 80, Gemarkung Aachen**

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 der Planungsausschuss der Stadt am 09.05.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Aachen, Flur 80 Flurstücke 1593 und 1827

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 - Theaterstraße / Wirichsbongardstraße -

