

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0831/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement		Datum: 13.12.2023 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Beschluss über eine Veränderungssperre im Stadtbezirk Aachen-Mitte, Gemarkung Aachen, Flur 60, Flurstücke 462, 460 teilweise		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
17.01.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
18.01.2024	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
31.01.2024	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für das Flurstück 462 und ein Teil des Flurstückes 460, beide Flur 60 in der 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 das Flurstück 462 und ein Teil des Flurstückes 460, beide Flur 60 in der 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 das Flurstück 462 und ein Teil des Flurstückes 460, beide Flur 60 in der Gemarkung Aachen, im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

In seiner Sitzung am 10.03.2005 hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen die Aufstellung eines Bebauungsplans (Aufstellungsbeschluss A 174 -Ronheide-) zur Sicherung der städtebaulichen Prägung des Südviertels beschlossen. Das Flurstück 460 liegt teilweise und das Flurstück 462 vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses Nr. 174.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.03.2005. Aufgrund eines Ausfertigungsmangels wurde der Aufstellungsbeschluss am 09.11.2017 erneut öffentlich bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Inhalte des „Rahmenkonzeptes Aachener Südviertel“, welches der Planungsausschuss ebenfalls in seiner Sitzung am 10.03.2005 beschlossen hat. Danach sollen im Südviertel insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

Sicherung der geordneten städtebaulichen Struktur und des vorhandenen Siedlungscharakters

Erhaltung der villenartigen Bebauung auf großzügigen Grundstücken

Sicherung der vorhandenen prägenden Durchgrünung

Maßvolle Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung

Das Rahmenkonzept Aachener Südviertel bezieht sich auf den Bereich von dem Kornelimünsterweg im Osten bis zum Hasselholzer Weg im Westen. Nach Norden wird das Aachener Südviertel durch die Adenauerallee, die Siegelallee, die Salierallee, das Philippsgelände, die Bereiche der Aachener und Münchener Versicherung, durch den Hangweiher sowie den Amsterdamer Ring begrenzt. Die südliche Begrenzung bildet der Aachener Wald.

Im Leitplan der Stadt Aachen aus dem Jahr 1956 wurden für diesen Übergang vom südwestlichen Innenstadtrand zum Aachener Wald mehrere sogenannte „Waldwohngebiete“ festgelegt. Damit wurden reine Wohngebiete (WR) in landschaftlich hervorragender Lage, überwiegend in Nachbarschaft des Stadtforstes, bezeichnet. Innerhalb dieser Gebiete wurden Grundstücksgrößen von über 2.500 m² je Grundstück, wobei die Seitenlänge mindestens 40 m betragen sollten, vorgesehen. Insbesondere der Landschaftscharakter mit dem vorhandenen Baumbestand sollte in diesen Gebieten erhalten bleiben. Heute sind einige dieser ehemaligen Waldwohngebiete durch ungeordnete Bebauung und vermehrte Nachverdichtung gekennzeichnet, da städtebauliche Konzepte und steuernde Bebauungspläne fehlen.

Um dieser Entwicklung zu begegnen, wurden durch den Planungsausschuss mehrere Aufstellungsbeschlüsse für das gesamte Gebiet des Südviertels gefasst, die sukzessiv in Bebauungspläne umgesetzt werden sollen. Langfristiges Ziel ist eine Strategie für den planungsrechtlichen Umgang mit dem Bestand im Südviertel zu entwickeln, um den vorhandenen städtebaulichen Charakter zu erhalten und eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Der Aufstellungsbeschluss A 174 -Ronheide- befindet sich zurzeit in dem Verfahrensstand vor der Programmberatung. Als erste Planungsziele für diesen Bereich wurden Mindestgrundstücksgrößen von 1000 m² angestrebt. Weiterhin sollen nur Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten (WE) festgesetzt werden. Derzeit sind noch keine Überlegungen zu Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt. Auch der Geltungsbereich des derzeitigen Aufstellungsbeschlusses ist

noch nicht als endgültig bestimmt anzusehen. Im Rahmen des zu erarbeitenden Bebauungsplanes sind die vorläufigen Planungsziele zu prüfen und zu konkretisieren.

2. Anlass für die Veränderungssperre

Das Grundstück war schon mehrfach Gegenstand von Bauvoranfragen. So wurde beispielsweise bereits 2014 eine Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Wohnhäusern auf dem oben genannten Grundstück eingereicht, die wegen der Lage von Gebäuden im Landschaftsschutzgebiet negativ beschieden wurde. Im Jahr 2020 ging eine weitere Bauvoranfrage für ein Wohngebäude mit zwei Wohneinheiten ein. Diese wurde positiv beschieden, da das Vorhaben als sonstiges Vorhaben im Außenbereich öffentliche Belange weder durch die Ausführung noch durch die Benutzung beeinträchtigte und den Zielen des Aufstellungsbeschlusses A 174 -Ronheide- entsprach. Am 18.08.2023 ist nun eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Wohngebäudes mit 8 Wohneinheiten eingereicht worden.

Das Grundstück liegt zu einem Großteil im Landschaftsschutzgebiet und ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan Aachen*2030 als Fläche für Wald und zum Teil als Wohnbauflächen dargestellt. Der für die Gebäudeplanung vorgesehene Grundstücksteil liegt in Bereich der dargestellten Wohnbaufläche. Da ein Verfahrensstand gemäß § 33 BauGB noch nicht erreicht ist, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des beantragten Bauvorhabens zum jetzigen Zeitpunkt gemäß § 35 BauGB, da sich das Vorhaben nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, sondern im Außenbereich befindet. Dem Vorhaben stehen keine öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB entgegen. Die Höhe der baulichen Anlage, die Grundfläche, die überbaut werden soll und die Art der baulichen Nutzung entsprechen dem vorhandenen baulichen Zusammenhang, so dass das Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zulässig wäre. Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den städtebaulichen Zielen des Aufstellungsbeschlusses 174 -Ronheide-.

Durch das Bauvorhaben wird vorhandener Baumbestand überplant, der möglicherweise als ortsbildprägend einzustufen ist. Durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, sind neben den Anforderungen an den Schutz des Klimas auch Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels in die Aufgaben des allgemeinen Städtebaurechtes eingeflossen und bei der Abwägung in Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Hieraus ergeben sich u.a. erhöhte Anforderungen für den Schutz von Vegetationsbeständen. Möglicherweise ergeben sich hieraus neue Anforderungen zum Schutz des Baumbestandes auf dem Grundstück.

Die geplante Anzahl von 8 Wohneinheiten widerspricht dem Ziel einer maßvollen Steuerung der weiteren baulichen Entwicklung. Bisher ist eine Bebauung durch Einzelhäuser auf großzügigen Grundstücken mit einer Grundstücksgröße von mindestens 1.000 m² und maximal 2 WE pro Gebäude vorgesehen. Das Grundstück hat, da die im Landschaftsschutzgebiet liegenden Anteile nicht einberechnet werden können, lediglich eine anrechenbare Fläche von ca. 750 m². Auch bei einem größeren Grundstück würde der Bebauungsplan maximal nur 2 WE zulassen.

Aus der Sicht der Stadt Aachen ist daher zu befürchten, dass diese städtebaulichen Ziele durch die Realisierung des beantragten Vorhabens wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht würden. Das Vorhaben wurde deshalb zunächst förmlich zurückgestellt. Um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden kann, ohne dass das Vorhaben realisiert wird, ist es notwendig eine Veränderungssperre zu erlassen.

Die Veränderungssperre soll für das Flurstück 462 und den Teil des Flurstückes 460, der von dem Aufstellungsbeschluss Nr. 174 überlagert ist, Rechtskraft entfalten (beide Flurstücke Gemarkung Aachen, Flur 60). Eine bauliche Entwicklung in dem Bereich des Flurstückes 460, der nicht von dem Aufstellungsbeschluss und der Veränderungssperre überlagert wird, ist nicht zu befürchten, da dieser Bereich durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet einer Bebauung nicht zugänglich ist.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung -Ronheide- eine Veränderungssperre zu beschließen. Diese 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-Mitte, Gemarkung Aachen, Flur 60,
Flurstücke 462, 460 teilweise**

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 10.03.2015 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Aachen, Flur 60, Flurstücke 462, 460 teilweise.

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.

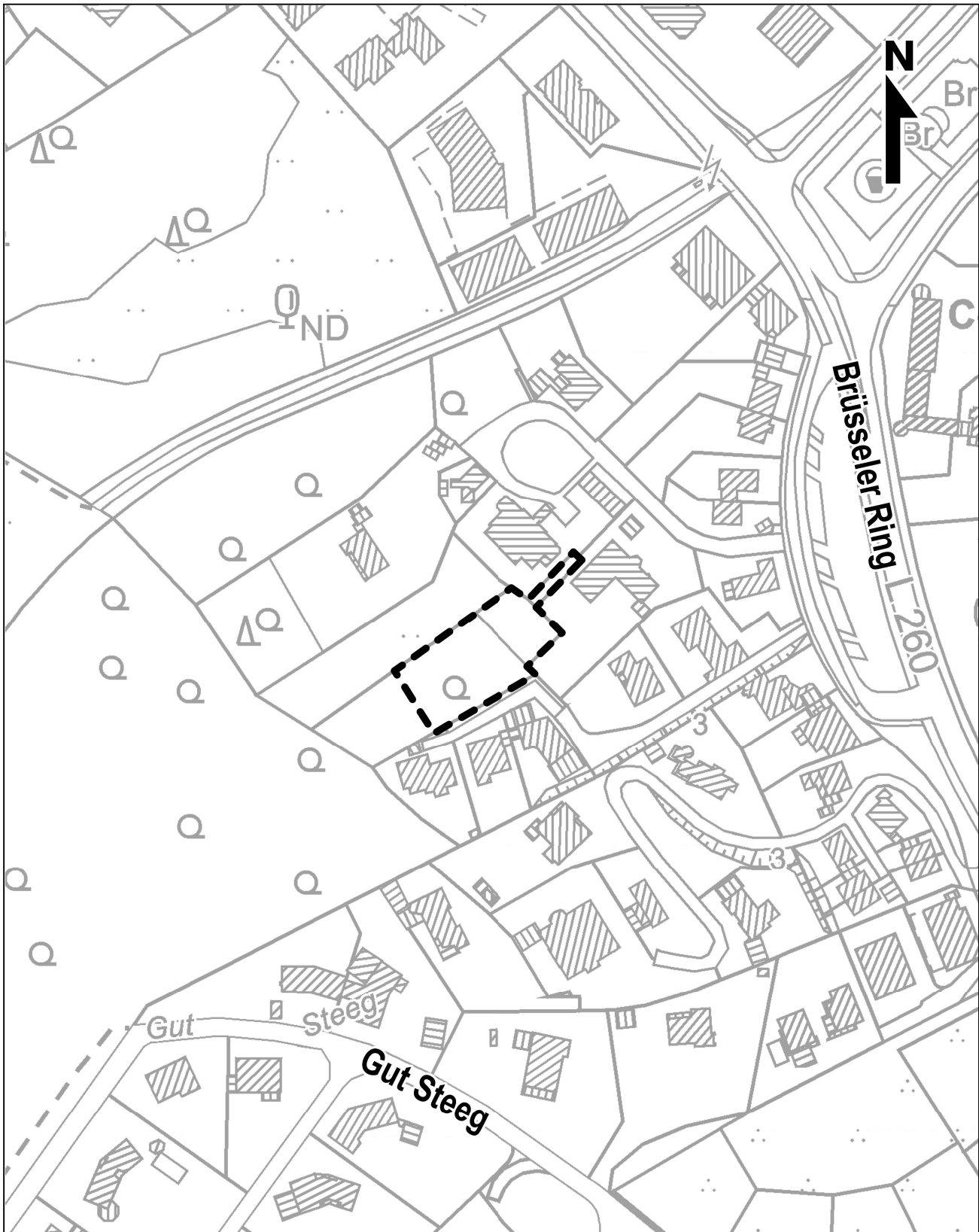
§ 4

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 - Mitte, Gemarkung Aachen, Flur 60, Flurstücke 462, 460 teilweise**



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