

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0748/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	35027-2017
		Datum:	01.08.2017
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan -Goffartstraße / Bergische Gasse- hier: Beschluss einer Veränderungssperre für das Grundstück, Goffartstraße 26			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
06.09.2017	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
07.09.2017	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
20.09.2017	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für die Flurstücke 3145 u. 3151, Gemarkung Burtscheid, Flur 1, 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 3145 u. 3151, Gemarkung Burtscheid, Flur 1, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt gem. § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Goffartstraße und der Bergischen Gasse.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Durch den Erlass der Satzung sind keine finanziellen Auswirkungen zu erwarten.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Der Rat der Stadt hat am 26.02.2014 ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB für das Grundstück des Musikbunkers und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke beschlossen. Die Vorkaufsrechtssatzung wurde am 08.03.2014 öffentlich bekannt gemacht. Der Planungsausschuss hat am 15.05.2014 einen Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück des Musikbunkers und die unmittelbar angrenzenden Grundstücke beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 03.07.2014 öffentlich bekannt gemacht. Ziel des Bebauungsplans ist die Bewahrung der Authentizität und eine nachhaltige Erhaltung des Baudenkmals Hochbunker sowie die Sicherung der kulturellen Nutzung des Musikbunkers als Veranstaltungsort und Proberaum für Musikgruppen. Dabei soll der bestehende Lärmkonflikt zwischen der benachbarten Wohnnutzung und dem Musikbunker durch geeignete Maßnahmen gelöst werden. Am 12.01.2017 hat der Planungsausschuss die Verwaltung mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beauftragt. In der Beschlussvorlage und dem Vorentwurf der Begründung werden die Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert.

2. Anlass zum Erlass der Veränderungssperre

Der Grundstückseigentümer des südlich des Musikbunkers gelegenen Grundstücks hat einen Antrag auf Vorbescheid für eine Wohnnutzung gestellt. Das Grundstück des Antragstellers wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Das bisherige Bebauungsplankonzept ging von einer nachgeschalteten Bauleitplanung für das beantragte Vorhaben aus. Dem Eigentümer des Vorhabengrundstücks wurde kommuniziert, dass die bauliche Nutzung seines Grundstücks den Bedingungen des Bebauungsplans –Goffartstraße/Bergische Gasse- folgen müsse und allenfalls die Festsetzung eines Mischgebietes – mit paritätischer Verteilung Wohnen/Gewerbe- erfolgen könne. Es wurde abgestimmt, dass hierzu ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Initiative des Grundstückseigentümers zu erstellen sei, der die Emissionen des Bahnverkehrs, der Montessori Gesamtschule und des Musikbunkers als Bestandsbelastung aufnehmen und Vorsorge treffen müsse, um gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Der Planungsausschuss hat anlässlich eines Antrags auf Sachstandsbericht am 11.06.2015 die Verwaltung beauftragt, mit Priorität das Bebauungsplanverfahren zur Absicherung des Musikbunkers und die Lösung der rechtlichen Probleme im Zusammenhang mit dem anhängigen Gerichtsverfahren zu betreiben. Über weitere Projekte im Umfeld des Bunkers, die in Form einer Bauvoranfrage bzw. Bauantrags an die Verwaltung getragen werden, soll erst dann entschieden werden.

Durch den Antrag auf Vorbescheidung einer Wohnnutzung besteht die Gefahr, dass der bislang eingeschlagene Weg nicht weiter verfolgt werden kann. Eine nachrückende reine Wohnnutzung an dieser Stelle würde den bestehenden Lärmimmissionskonflikt zusätzlich auf die Südseite des Musikbunkers befördern und die bislang erarbeiteten Lösungsansätze vereiteln. Die Ziele der Bauleitplanung könnten nicht mehr umgesetzt werden. Eine positive Bescheidung des Antrags widerspräche den Zielen der Planung und scheidet aus den o.g. Gründen aus. Eine rechtssichere Ablehnung des Antrages scheidet derzeit in Ermangelung widersprechender planungsrechtlicher Grundlagen ebenfalls aus. Der Antrag auf Vorbescheid wurde einstweilen förmlich gem. § 15 BauGB

für ein Jahr zurückgestellt. Der Bebauungsplan wird voraussichtlich bis zum Auslaufen der Zurückstellung noch keine Rechtskraft erlangt haben. Insoweit bildet der Beschluss einer Veränderungssperre zur Bereitstellung eines Zeitfensters zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens –Goffartstraße/Bergische Gasse- die Ultima Ratio.

Entgegen der bisherigen Absicht müssen nun auch die Grundstücke des Antragstellers in den Geltungsbereich des Bebauungsplans –Goffartstraße/Bergische Gasse- aufgenommen und mit einer entsprechenden Baugebiets-festsetzung versehen werden. Die Fortführung des Bauleitplanverfahrens ist abhängig von der Umsetzbarkeit der Schallschutzmauer vor dem Musikbunker. Derzeit muss die Entscheidung des Berufungsgerichtes abgewartet werden, da hierin eine Entscheidung hinsichtlich der Wirksamkeit und Zulässigkeit der Schallschutzmauer erwartet wird. Die Verwaltung beabsichtigt die südlich des Musikbunkers gelegenen Grundstücke bei der Fortführung der Bauleitplanung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) einzubeziehen und entsprechend des Kontextes eine Mischgebietsfestsetzung vorzusehen.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt zur Sicherung eines Zeitfensters zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens und zur rechtssicheren Ablehnung der Bauvoranfrage den Erlass einer Veränderungssperre zu beschließen.

Anlage/n:

1. Satzungstext
2. Geltungsbereich

**Satzung über eine Veränderungssperre
für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte
im Bereich der Grundstücke, Goffartstraße 26**

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 NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 2017 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das nachstehend näher bezeichnete Gebiet, für das der Planungsausschuss der Stadt am 06.10.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung, Burtscheid, Flur 1 Flurstücke 3145 und 3151.

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 anzeigespflichtig 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.

Veränderungssperre im Bereich des Aufstellungsbeschlusses A258 Goffartstraße / Bergische Gasse

