

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0317/WP17 Status: öffentlich AZ: 35016-2014 Datum: 07.11.2016 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III									
<b>II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim im Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>										
<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>23.11.2016</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> <tr> <td>23.11.2016</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	23.11.2016	Rat	Entscheidung	23.11.2016	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
23.11.2016	Rat	Entscheidung								
23.11.2016	Rat	Entscheidung								

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung sowie den 1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 07./11.11.2003 sowie zum Erschließungsvertrag vom 04.10.2004/12.12.2005 zur Kenntnis.

Er beschließt die II. Änderung des Bebauungsplans Nr. 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/ Walheim im Bereich zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg gem. § 10 Abs. 1 BauBG als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlage FB61/1109/WP16 – Änderungs- und Offenlagebeschluss – einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Durch die II. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - soll eine untergeordnete „öffentliche Verkehrsfläche“ in eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ geändert werden.

Die Straßenfläche soll im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße im geplanten Bebauungsplan Nr. 852 B als private Erschließung ausgebaut werden. Als öffentliche Verkehrsfläche bleibt die innere Haupteerschließungsstraße als Verbindung von der Münsterstraße zur Vennbahntrasse erhalten.

Der Planungsausschuss hat am 15.05.2014 nach Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim am 30.04.2014 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 852 A zu ändern und die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB der II. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - fand in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Während dieser Zeit sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen von Bürgern bzw. Behörden eingegangen.

Aus diesem Grund ist weder in der Bezirksvertretung noch im Planungsausschuss eine Beratung notwendig, beide Gremien wurden im Wege einer Mitteilung der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die II. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten – in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

## **Anlage/n:**

Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag/ Erschließungsvertrag

Begründung

Zusammenfassende Erklärung

**1. Änderungsvertrag zum Durchführungsvertrag vom 07./11.11.2003  
sowie zum Erschließungsvertrag vom 04.10.2004/12.12.2005**  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 852A – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -  
**Entwurf: Stand 07.11.2016**

zwischen der  
Stadt Aachen  
vertreten durch  
Herrn Oberbürgermeister Marcel Philipp  
und Herrn Stadtbaurat Werner Wingenfeld  
(nachfolgend)

- Stadt -

und  
Frau Gertrud Schell  
Heidchen 59  
52076 Aachen  
(nachfolgend)

- Vorhaben-/Erschließungsträgerin -

über die Ausarbeitung und Verwirklichung der städtebaulichen Planungen der II. und III. Änderungen des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A – Münsterstraße – Wohnen und Arbeiten -.

**Präambel**

Die Parteien haben zur Aufstellung und Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A –  
Münsterstraße – einen Vorbereitungsvertrag (16./26.05.2003), einen Durchführungsvertrag (07./11.11.2003) und einen  
Erschließungsvertrag (04.10.2004/12.12.2005) miteinander geschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.  
852A ist am 04.12.2003 rechtskräftig geworden. Er grenzt an das Gebiet des Bebauungsplanes 852B, zu dem ein  
Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag (29.01./02.02.2016) existiert. Der Bebauungsplan Nr. 852B hat am  
18.02.2016 Bestandskraft erlangt.

Am 29.01.2014 wurde die I. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A beschlossen, welche eine  
Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zum Inhalt hatte. Da die Grundzüge der Planung hierdurch nicht  
berührt wurden, war keine Änderung der vorgenannten Verträge erforderlich. Die I. Bebauungsplanänderung wurde am  
20.02.2014 rechtskräftig.

Im gleichen Jahr wurde das Satzungsverfahren für die II. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
eingeleitet. Anlass war der Antrag der Vorhaben-/Erschließungsträgerin, die parallel zum nördlichen Gebäuderiegel  
festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche als Privatstraße ausbauen zu dürfen. Da es sich um eine untergeordnete  
Straßenfläche mit geringer Erschließungswirkung handelt, war die Stadt hiermit einverstanden. Der Satzungsbeschluss  
wurde allerdings zurückgestellt, weil bereits eine III. Änderung in Vorbereitung war. Diese soll die Voraussetzungen

dafür schaffen, dass der im Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 852B vereinbarte öffentlich geförderte Wohnraum innerhalb des Bereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A realisiert werden kann. Vorgesehen ist eine Unterbringung in dem geplanten Büro- und Wohngebäude an der Münsterstraße. Da die Vorhaben-/Erschließungsträgerin beabsichtigt, die Wohnungen mit Balkonen auszustatten, ist auch diesbezüglich eine Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich, welche im Rahmen der III. Bebauungsplanänderung vorgenommen werden soll.

Durch die vorgenannten Bebauungsplanänderungen ergibt sich die Notwendigkeit, eine Anpassung des Durchführungsvertrages vom 07./11.11.2003 sowie des Erschließungsvertrages vom 04.10.2004/12.12.2005 vorzunehmen. Dies vorausschickend schließen die Parteien den nachfolgenden 1. Änderungsvertrag:

## Teil A Allgemeines

### § 1 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes (Anlage 1)
- b) der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 19.07.2016 (Anlage 2)
- c) der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 852A mit seinen schriftlichen Festsetzungen und der Begründung in der Fassung der II. und III. Änderung (Anlage 3)
- d) die Entwässerungsplanung des Ingenieurbüros GEHA vom 04.07.2013 (Anlage 4)
- e) der Umweltbericht / das Lärmschutzgutachten von vom (Anlage 5)
- f) die Fassadenplanung des Büros fischerarchitekten, Plan 4.3.01: Ansichten SW, SO – Freigabe: 17.12.2016 und Plan 4.3.02: Ansichten NO, NW – Freigabe: 17.12.2016 (Anlage 6)

### § 2 Gegenstand des Vertrages

- (1) Dieser Vertrag regelt die Änderungen bzw. Ergänzungen des Durchführungsvertrages vom 07./11.11.2003 und des Erschließungsvertrages vom 04.10.2004/12.12.2005, die sich im Zusammenhang mit der II. und III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A ergeben, insbesondere
  - a) die Errichtung eines Teils der Verkehrsfläche als Privatstraße
  - b) die Realisierung von 12 öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb des Vertragsgebietes
  - c) die Anpassung der Entwässerungsplanung
  - d) die Änderung der Fassadengestaltung (Balkone)
- (2) Da nach der ursprünglichen Planung alle Verkehrsflächen im Vertragsgebiet öffentlich werden sollten, wurde sowohl im Durchführungs- als auch im Erschließungsvertrag der Begriff „Erschließungsanlagen“ verwendet. Dieser wird geändert in „Erschließungsstraßen“. Die Regelungen zur Bauausführung, Abnahme, Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht, Übertragung und Widmung finden lediglich Anwendung auf die Verkehrsflächen, die nach der II. Bebauungsplanänderung noch als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind.
- (3) Die Begriffe „Regenrückhaltung“ und „Niederschlagswasserrückhaltung“ werden geändert in „Regenrückhalte- und Versickerungsbecken“.

Teil B  
Änderungen/Ergänzungen zum Durchführungsvertrag vom 07./11.11.2003

§ 3  
**Bauvorhaben / Erschließung**  
(§ 3 des Durchführungsvertrages)

(1) Absätze (1) und (2) bleiben unverändert.

(2) Absatz (3) erhält folgenden Wortlaut:

Am 30.04.2003 hat die Vorhabenträgerin den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für den Funktionsriegel eingereicht, die Fertigstellung ist zwischenzeitlich erfolgt. Einen genehmigungsfähigen Bau- bzw. Änderungsantrag für das Eckgebäude an der Münsterstraße wird sie unmittelbar nach dem Inkrafttreten der III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A bei der Stadt – Fachbereich Bauaufsicht – einreichen. Dieser soll die Schaffung von 12 öffentlich-geförderten Wohnungen beinhalten, um den Bedarf an sozialem Wohnungsbau in Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 852B zu decken. Den entsprechenden Förderantrag wird die Vorhabenträgerin vor Bauantragstellung bei der Städteregion Aachen einreichen. Gemäß Planverwirklichungs- und Erschließungsvertrag vom 29.01./02.02.2016 zum Bebauungsplan Nr. 852B ist der öffentlich geförderte Wohnraum innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der vorgenannten Bebauungsplanänderung zu errichten. Auf die dortigen Regelungen zu einer möglichen Vertragsstrafe wird verwiesen.

(3) Absatz (4) erhält folgenden Wortlaut:

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, das Eckhaus an der Münsterstraße mit Balkonen auszustatten. Sie wird eine entsprechende Sondernutzungserlaubnis beantragen oder, falls erforderlich, einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Gestattungsvertrag mit der Stadt abschließen, dessen Bedingungen gesondert verhandelt werden. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Gebäudefassade gemäß der mit der Stadt abgestimmten Fassadengestaltung (Anlage 6) herzustellen.

§ 4  
**Umweltrechtliche Anforderungen**  
(§ 4 des Durchführungsvertrages)

(1) Die Ausführungen zu „Boden / Altlasten“ bleiben unberührt.

(2) Absatz (1) erhält folgenden Wortlaut:

**Wasser / Abwasser (Schmutzwasser) / Niederschlagswasser**

Innerhalb der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche liegt bereits ein Mischwasserkanal. Die Kanalisation in der späteren Privatstraße (Regen- und Schmutzwasserkanal) soll entsprechend den Erfordernissen der Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 852B hergestellt werden, dessen Entwässerung er dient.

- a) Die Herstellung und Unterhaltung des Schmutzwasserkanals (ohne Hausanschlüsse) obliegen der Stadt. Sie wird mit diesen die Stawag beauftragen.

- b) Die Herstellung und Unterhaltung des Regenwasserkanals obliegen der Vorhabenträgerin. Das Gleiche gilt für die Abläufe der Straßenentwässerung. Der Regenwasserkanal verbleibt im Eigentum der Vorhabenträgerin und wird nicht an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Das Regenwasser wird den Niederschlagswasserbecken auf dem Grundstück Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstück 2 zugeführt und dort versickert. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern.

(3) Absatz (2) bleibt unverändert.

## § 5

### Naturhaushalt

(§ 5 des Durchführungsvertrages)

(1) Absatz (1) erhält folgenden Wortlaut:

Aufgrund der weitgehenden Überbauung der Grundstücke des Vertragsgebiets sind nur geringe Kompensationsleistungen auf diesen Flächen selber zu erbringen. So sind 40 % der Dachflächen zu begrünen. Weiterer Ausgleich hat extern zu erfolgen und zwar durch die Anlage von zwei Obstwiesen in Aachen, Gemarkung Kornelimünster, Flur 1, Flurstück 1457 sowie Flur 32, Flurstück 176. Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits realisiert und durch die Untere Landschaftsbehörde abgenommen. Die Pflege- und Erhaltungspflicht obliegt der Vorhabenträgerin gesamtschuldnerisch mit dem Vorhaben-/Erschließungsträger des Bebauungsplanes Nr. 852B. Die Stadt - Bauverwaltung - entlässt die Vorhabenträgerin erst dann aus diesen Verpflichtungen, wenn sie zur dauerhaften und fachgerechten Erledigung nach vorheriger Zustimmung durch die Stadt – Fachbereich Umwelt - entweder an die Grundstückseigentümer der Ausgleichsflächen oder an einen geeigneten Dritten durch Abschluss einer dem Sinne dieses Vertrages entsprechenden schriftlichen Vereinbarung übertragen worden sind. Die Übertragung ist der Stadt – Fachbereich Umwelt – nachzuweisen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den externen Ausgleich grundbuchlich nach Maßgabe der Stadt in der Weise zu sichern, dass sich die jeweiligen Eigentümer der Ausgleichsgrundstücke zur Duldung sowie der dauernden Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen auf ihrem Grundstück verpflichten. Durch Eintragung der Grunddienstbarkeiten ist auch sicherzustellen, dass Bedienstete der Stadt, von der Stadt beauftragte Personen sowie Bedienstete der deutschen Fachaufsichtsbehörden berechtigt sind, die Grundstücke nach vorheriger Ankündigung und Abstimmung zum Zwecke der Besichtigung und Untersuchung zu betreten. Die Sicherung ist innerhalb von 6 Monaten nach Satzungsbeschluss zur II. bzw. III. Bebauungsplanänderung durch Vorlage der notariellen Beantragung nachzuweisen.

(2) Die Absätze (2) bis (5) werden wie folgt geändert:

Der Inhalt wird dahin gehend geändert, dass die Vorhabenträgerin und der Vorhaben-/Erschließungsträger des Bebauungsplanes Nr. 852B gesamtschuldnerisch für die Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung haften.

## Teil C

### Änderungen/Ergänzungen zum Erschließungsvertrag vom 04.10.2004/12.12.2005

## § 6

### Gegenstand des Vertrages

(§ 1 des Erschließungsvertrages)

Absatz (4) erhält folgenden Wortlaut:

Die Kosten für die von der Erschließungsträgerin herzustellenden Anlagen gehen zu ihren Lasten. Eine Kostenbeteiligung der Stadt ist ausgeschlossen.

## **§ 7**

### **Art und Umfang, Herstellung der Erschließungsanlage** (§ 2 des Erschließungsvertrages)

- (1) Absatz (2) a) entfällt.
- (2) Absatz (2) c) wird wie folgt geändert:  
Das Wort „Baulast“ wird ersetzt durch „Dienstbarkeit“.

## **§ 8**

### **Benutzbarkeit und Fertigstellung der Anlagen** (§ 3 des Erschließungsvertrages)

Absatz (1) wird wie folgt geändert:

Die Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in den Planunterlagen dargestellten Erschließungsstraßen 1 Jahr nach Abschluss der Maßnahmen des Bebauungsplanes 852B fertigzustellen. Für die Privatstraße wird sie innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger im Grundbuch eintragen lassen.

## **§ 9**

### **Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung** (§ 4 des Erschließungsvertrages)

- (1) Absatz (1) wird wie folgt geändert:  
Die Worte „einschließlich der Entwässerungsleitungen“ entfallen.
- (2) Absatz (3) entfällt.

## **§ 10**

### **Gewährleistung und Abnahme** (§ 7 des Erschließungsvertrages)

- (1) Absatz (2) Satz 2 wird wie folgt geändert:  
Die Frist für die Gewährleistung der Straße wird auf 4 Jahre festgesetzt.
- (2) Absatz (3) Satz 2 wird wie folgt geändert:  
Anzeigen von Teilabnahmen, z.B. für die Herstellung der Baustraße, sind möglich.

## **§ 11**

### **Übernahme der Erschließungsanlage** (§ 8 des Erschließungsvertrages)

§ 8 erhält folgenden Wortlaut:

- (1) Im Anschluss an die Abnahme und die ggf. erforderlichen Mängelbeseitigungen übernimmt die Stadt die ausgebauten öffentliche Verkehrsfläche in ihre Baulast. Voraussetzung ist jedoch, dass zuvor die grundbuchliche Sicherung gemäß § 2 (2) c) nachgewiesen wurde.
- (2) Vor der Übernahme der öffentlichen Erschließungsanlage ist die im Bebauungsplan Nr. 852A festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kosten- und lastenfrei an die Stadt zu übertragen. Der Erschließungsträgerin ist bekannt, dass es diesbezüglich noch eines notariellen Vertrages mit der Stadt - Fachbereich Immobilienmanagement - bedarf.
- (3) Vor Übernahme der ausgebauten Anlage sind die von der Erschließungsträgerin und durch den/die von ihm beauftragten Tiefbauingenieur/Tiefbaufirma gefertigten und beschafften Unterlagen über die nach diesem Vertrag herzustellenden Anlagen der Stadt – Bauverwaltung – kostenfrei auszuhändigen und als pdf-Datei digital zu übertragen.
- (4) Zu den Unterlagen nach Abs. 3 gehören:
  - a) die vom beauftragten Ingenieurbüro sachlich, fachtechnisch und rechnerisch richtig festgestellten Schlussrechnungen mit den dazugehörigen Aufmaßen, Abrechnungszeichnungen und Massenberechnungen einschließlich der Bestandspläne,
  - b) die Schlussvermessung und die Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen, aus der sich darüber hinaus ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - c) ein Bestandsplan über die Vermessung der Entwässerungsleitungen einschließlich der Kanalschächte. Die Fließsohlen und die Schachtabdeckungen der Kanalschächte sind nach Lage und Höhe (Höhensystem DHHN 92, Lage nach Gauß-Krüger: Rechtswert / Hochwert) unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsanlage einzumessen
  - d) der Nachweis über die Schadensfreiheit der erstellten Entwässerungsleitungen, Kanalschächte sowie Straßenabläufe und Hausanschlüsse durch ein/einen von beiden Vertragsparteien anerkanntes/anerkannten Unternehmen/ Sachverständigen. Bestandteil des Nachweises sind auch die Ergebnisse einer Kanaluntersuchung mittels TV-Kamera. Das Datenformat ist mit der Stawag abzustimmen.
- (5) Die nach Abs. 3 i. V. m. Abs.4 vorgelegten Unterlagen und Pläne gehen in das Eigentum der Stadt bzw. der Stawag über. Ein Zurückbehaltungsrecht der Erschließungsträgerin ist ausgeschlossen.
- (6) Die Stadt – Bauverwaltung – bestätigt die Übernahme der ausgebauten Anlagen in ihre Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht schriftlich.
- (7) Die Widmung der Flächen für den öffentlichen Verkehr erfolgt durch die Stadt in einem Verfahren nach § 6 Straßen- und Wegegesetz NW (StrWG NW). Die Erschließungsträgerin stimmt hiermit unwiderruflich der Widmung zu und verzichtet auf diesbezügliche Rechtsbehelfe.

## § 12

### Kostenermittlung

(§ 10 des Erschließungsvertrages)

§ 10 entfällt.



### **§ 13**

#### **Abrechnung der Kosten**

(§ 11 des Erschließungsvertrages)

§ 11 entfällt.

### **§ 14**

#### **Erschließungsbeiträge gem. den §§ 127 ff. BauGB**

(§ 12 des Erschließungsvertrages)

§ 13 wird wie folgt geändert:

Die Worte „und Abrechnung der Kosten nach § 11“ entfallen.

### **Teil D**

#### **Schlussbestimmungen**

### **§ 15**

#### **Verwaltungsgebühr**

Die Stadt erhebt für den Abschluss dieses Vertrages von der Vorhaben-/Erschließungsträgerin eine Gebühr in Höhe von 1.000,00 € (in Worten: eintausend EURO). Der Betrag ist mit Abschluss dieser Vereinbarung fällig und zahlbar. Mit der Vertragsübersendung ergeht eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

### **§ 16**

#### **Rechtsnachfolge**

Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger in rechtsverbindlicher Form mit Weitergabeverpflichtung aufzuerlegen. Die Vorhaben-/Erschließungsträgerin haftet der Gemeinde neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages, soweit die Stadt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

### **§ 17**

#### **Rücktrittsrecht**

- (1) Die Parteien sind berechtigt von diesem Vertrag zurückzutreten, wenn einer der Vertragspartner so schwer gegen die vertraglichen Verpflichtungen verstößt, dass ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zumutbar ist.
- (2) Die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen ergebenden Rücktrittsrechte bleiben unberührt.

### **§ 18**

#### **Salvatorische Klausel**

- (1) Vertragsänderungen und/oder Ergänzungen sowie das Abweichen von dieser Formvorschrift bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen worden.

- (2) Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages als ungültig erweisen, so wird dadurch die Gültigkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung möglichst so umzudeuten oder zu ergänzen, dass mit ihr der beabsichtigte rechtliche und wirtschaftliche Zweck erreicht wird.
- (3) Die Vertragspartner sichern sich insoweit gegenseitig eine loyale Erfüllung dieses Vertrages zu.

**§ 19**  
**Wirksamwerden**

Der Vertrag wird wirksam mit Inkrafttreten der Satzung zur II. und III. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 852A.

Aachen, den .....

Aachen, den .....

Vorhaben-/Erschließungsträgerin

Stadt Aachen

In Vertretung

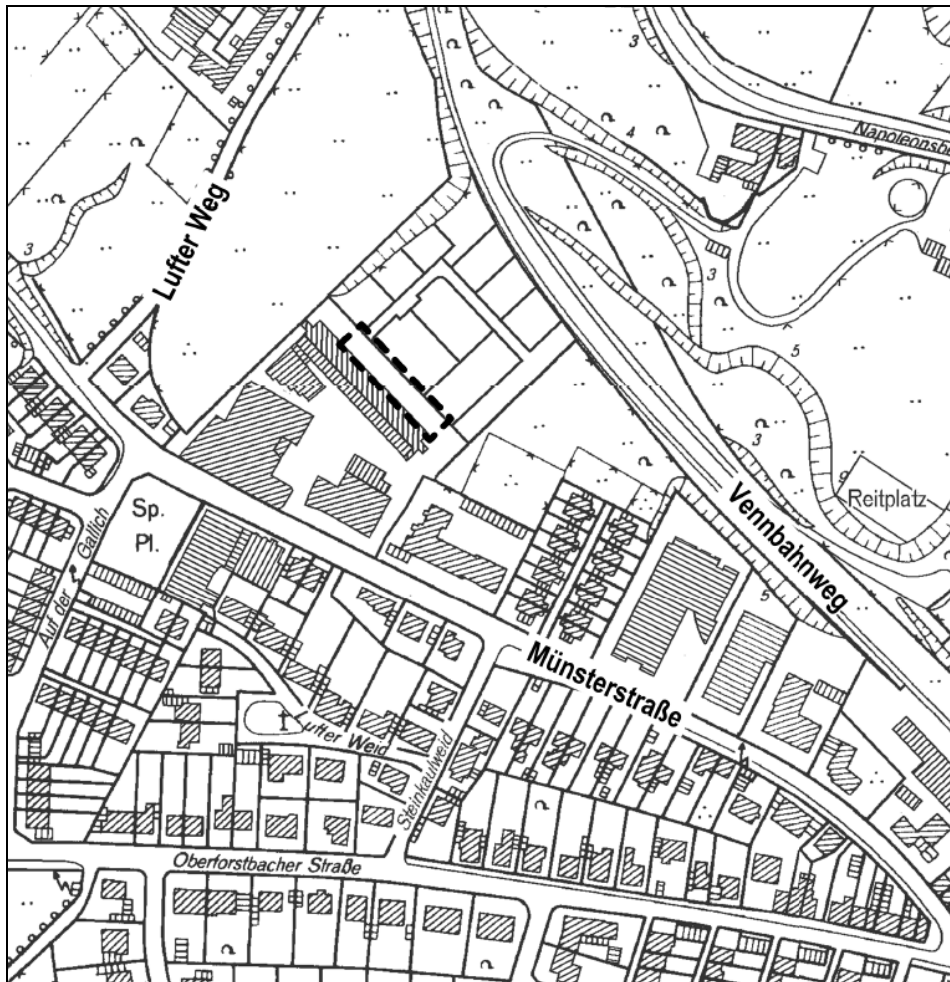
.....  
(Gertrud Schell)

.....  
(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

.....  
(Werner Wingenfeld)  
Stadtbaurat

**Begründung**  
zur  
**II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A**  
**- Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten -**

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim  
zum Satzungsbechluss



Lage des Plangebietes

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

- 1.1. Beschreibung des Plangebietes
- 1.2. Planungsrechtliche Situation

### **2. Anlass der Planung**

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

- 3.1. Allgemeine Ziele
- 3.2. Ziel der Planung

### **4. Begründung der Festsetzungen**

- 4.1. Art der baulichen Nutzung
- 4.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

### **5. Umweltbericht**

### **6. Auswirkungen der Planung**

### **7. Kosten**

### **8. Durchführungsvertrag**

### **9. Plandaten**

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1. Beschreibung des Plangebietes**

Der Verfahrensbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - umfasst eine Teilfläche des seit 2003 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans 852A, der Teil eines insgesamt ca. 2,25 ha großen Plangebietes im Nordwesten von Kornelimünster zwischen Münsterstraße und Vennbahnweg ist.

Das Plangebiet der II. Änderung des Bebauungsplans 852 A umfasst den Erschließungstichweg parallel zu dem Gebäuderiegel und ist ca. 345 m<sup>2</sup> groß.

### **1.2. Planungsrechtliche Situation**

Für die an der Münsterstraße gelegene Mischfläche für Wohnen und Arbeiten ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 852 A seit Ende 2003 rechtskräftig. Im Rahmen der I. Änderung des Bebauungsplanes wurde Anfang 2014 die überbaubare Grundstücksfläche für eine Überdachung erweitert.

## **2. Anlass der Planung**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 852 A wurde der Gewerbebereich erweitert und um eine Wohnbebauung ergänzt. Zur schalltechnischen Abschirmung der Nachbarbebauung sind im vorhabenbezogenen B-Plan 852 A entsprechende Höhenvorgaben für die zu errichtenden Umgebungsbauten getroffen worden. Der rückseitige Abschluss des Gewerbehofes wurde als erste Maßnahme des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in 2010 fertig gestellt. Die Erschließungsstraßen wurden als Baustraßen hergestellt, aber noch nicht fertig ausgebaut. Daher wurden die Straßen auch noch nicht an die Stadt übertragen.

Der Vorhaben- und Erschließungsträger beabsichtigt nun, die im Vorhaben- und Erschließungsplan 852 A als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte (von Profilkpunkt A3-B2) parallel zu dem bereits errichteten Funktionsriegel verlaufende Straße als private Erschließungsstraße auszubauen.

Er ist in der Lage, die für die Erschließung erforderliche Fläche zu unterhalten und zu pflegen. Der Umfang der an ihn und seine Rechtsnachfolger übergehenden Pflichten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und Betrieb der Fläche ist ihm bewusst und er verpflichtet sich dazu diese zu erfüllen. Daher soll eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt werden.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1. Allgemeine Ziele**

Durch das Projekt -Wohnen und Arbeiten- wurde eine nutzungsverträgliche Expansionsmöglichkeit für die Betriebe an der Münsterstraße geschaffen, bei der das Verwachsen des vorhandenen Betriebsstandortes mit einem Wohnstandort gefördert wird und die Existenz der am Ort ansässigen Betriebe gesichert wird. Die Firma Schell Grüntechnik ist Hauptnutzer der bestehenden und geplanten Gewerbegebäude, die im Bebauungsplangebiet 852A insgesamt ca. 100 Arbeitnehmer am Ort beschäftigt, von denen rund ein Drittel in unmittelbarer Nähe wohnt.

### **3.2. Ziel der Planung**

Durch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852A wird die Erschließung des Gebietes neu geordnet. Die Fläche für die Erschließung verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers, dieser ist aufgrund der in seiner Firma produzierten Pflegemaschinen in der Lage, den Unterhalt und Betrieb der Fläche sicherzustellen. Die geplante Änderung betrifft nur einen sehr kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes und

beinhaltet lediglich die Änderung einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche innerhalb einer Mischfläche (M). Dieser Teil der öffentlichen Verkehrsfläche hat nur die Funktion einer Erschließung des bereits vorhandenen Mehrfamilienhauses und von drei Einfamilienhausgrundstücken und keine weitere Erschließungsfunktion. Die Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben in der Verantwortung der Versorgungsträger, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Unterhaltung ihrer Leitungen erhält.

Da sich diese Änderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt, wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen und analog von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt.

#### **4. Begründung der Festsetzungen**

##### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Die private Verkehrsfläche wird nun als Mischfläche für Wohnen und Arbeiten (M) festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des übrigen Baugebietes innerhalb des Bebauungsplanes 852 A. Die Art der baulichen Nutzung –Mischfläche für Wohnen und Arbeiten (M)- wird durch die 2. Änderung nicht verändert.

##### **4.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche**

Die o.g. Mischfläche (M) wird mit der Festsetzung „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ überlagert. Somit wird die Erschließung der Baugrundstücke und die Unterhaltung der Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

Durch die 2. Änderung werden die bestehenden Festsetzungen zur Erschließung für einen kleinen Straßenabschnitt geändert. Die Haupteerschließung von der Münsterstraße bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten.

#### **5. Umweltbericht**

Die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter wurden im Rahmen einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan 852 A untersucht. Für die zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden geeignete Maßnahmen gefunden um diese entsprechend zu vermindern oder auszugleichen. Durch die II. Änderung ändert sich an den Umweltauswirkungen nichts.

#### **6. Auswirkungen der Planung**

Die Auswirkungen der Änderungen der Festsetzung zu der Erschließungsfläche sind gering, da über diese Erschließungsstraße nur wenige Anlieger erschlossen werden und keine übergeordnete weitere Erschließungsfunktion besteht. Die Stadt kann daher auf die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche verzichten. Die entsprechenden Rechte für die Anlieger und die Versorgungsträger sind einzutragen. Für die Unterhaltung der Flächen ist mit dem Vorhaben- und Erschließungsträger ein entsprechender Vertrag abzuschließen.

Die an die Planstraße nordwestlich anschließenden Erschließungsflächen aus dem B-Plan Bereich 852 B sollen ebenfalls als private Straßen ausgebaut und als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt werden. Die Festsetzung der von der Münsterstraße zur Vennbahntrasse verlaufenden Haupteerschließung der B-Plan-Bereiche 852 A und B bleibt als öffentliche Verkehrsfläche erhalten.

Umweltrelevante negative Auswirkungen sind durch die Maßnahme nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

**7. Kosten**

Kosten für die Stadt Aachen entstehen durch die Änderung nicht.

**8. Durchführungsvertrag**

Zum Bebauungsplan 852 A gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer 2003 abgeschlossen wurde. Dieser Vertrag wird durch die 2. Änderung berührt und wird angepasst.

**9. Plandaten**

Plangebiet vorhabenbezogener B-Plan 852 A: ca. 9000 m<sup>2</sup>  
Verfahrensbereich 2. vereinfachte Änderung: 345 m<sup>2</sup>  
Davon:  
Mischfläche für Wohnen und Arbeiten (M) 345 m<sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am \_\_. \_\_. 2016 die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A – Münsterstraße – als Satzung beschlossen hat.

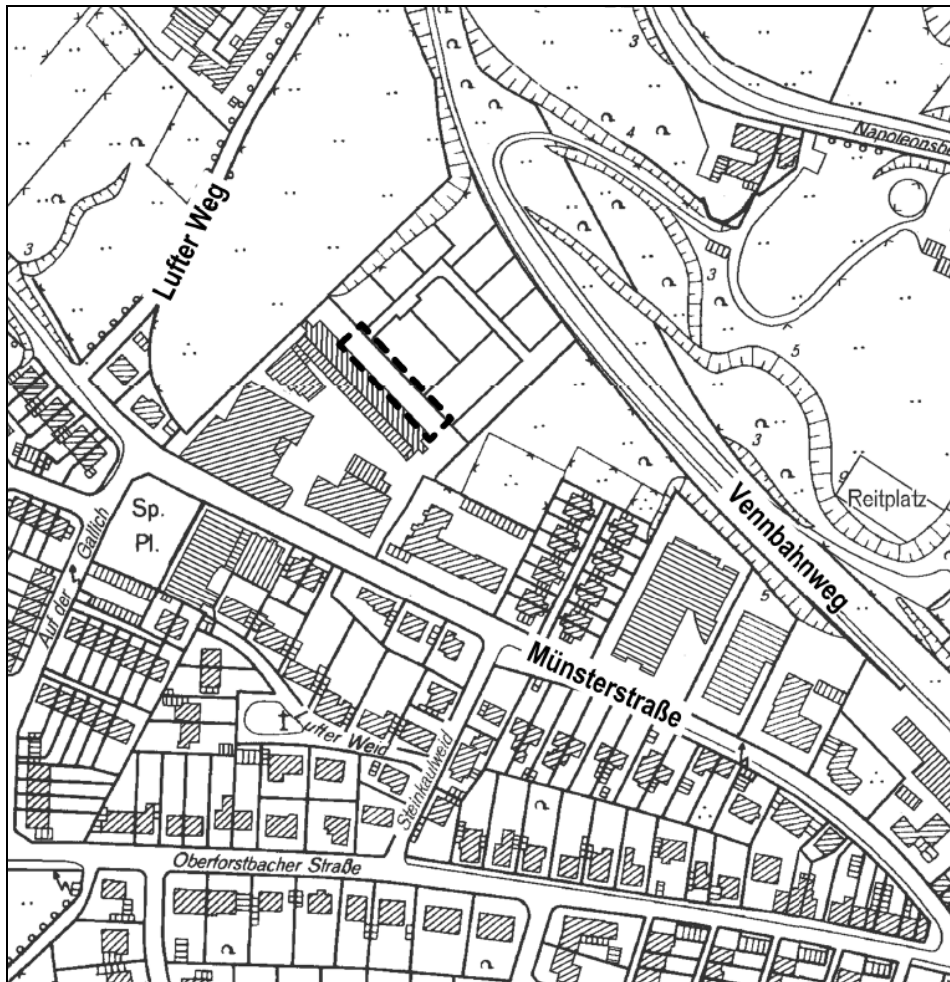
Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den \_\_. \_\_. 2016

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister

**Zusammenfassende Erklärung**  
**zur**  
**II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A**  
**- Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten -**

im Stadtbezirk Aachen-Kornelimünster/Walheim



Lage des Plangebietes



## 1. **Verfahrensablauf**

Für die an der Münsterstraße gelegene Mischfläche für Wohnen und Arbeiten ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 852 A seit Ende 2003 rechtskräftig. Der Verfahrensbereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes 852 A - Münsterstraße - Wohnen und Arbeiten - umfasst eine Teilfläche der Teil eines insgesamt ca. 2,25 ha großen Plangebietes ist (Nr. 852 A und B). Das Plangebiet der II. Änderung des Bebauungsplans 852 A umfasst den Erschließungstichweg parallel zu dem Gebäuderiegel und ist ca. 345 m<sup>2</sup> groß. Da sich diese Änderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen und analog von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 statt.

## 2. **Ziel der Bebauungsplan-Änderung**

Durch die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 852 A wird die Erschließung des Gebietes neu geordnet. Die geplante Änderung beinhaltet lediglich die Änderung einer öffentlichen Verkehrsfläche in eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche innerhalb einer Mischfläche (M). Der Vorhaben- und Erschließungsträger wird über den Durchführungsvertrag verpflichtet, die im Vorhaben- und Erschließungsplan 852 A bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte (von Profilpunkt A3-B2) parallel zu dem bereits errichteten Funktionsriegel verlaufende Straße als private Erschließungsstraße auszubauen und zu unterhalten. Die Ver- und Entsorgungsleitungen bleiben in der Verantwortung der Versorgungsträger, die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Unterhaltung ihrer Leitungen erhält.

## 3. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Änderung sind Umweltbelange nicht betroffen.

## 4. **Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Es sind keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

## 5. **Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Es sind keine Anregungen von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

## 6. **Ergebnis der Abwägung**

Da keine Stellungnahmen zum Verfahren eingegangen sind, entfällt eine Abwägung.

Diese Zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am \_\_.\_\_.2016 die II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 852 A – Münsterstraße – als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den \_\_.\_\_.2016

(Marcel Philipp)  
Oberbürgermeister