

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0545/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35035-2016
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	02.09.2016
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan - Kurbrunnenstraße/Bachstraße- zwischen Kurbrunnenstraße, Bachstraße und der Bahntrasse Aachen-Köln hier: Aufstellungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
28.09.2016	B 0	Anhörung/Empfehlung	
06.10.2016	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- *Gesamtentwicklung der Bauflächenpotentiale –*
- *Berücksichtigung und Ersatz der Stell- und Parkplatzflächen*
- *Einbeziehung der überregionalen Bahnverkehrsentwicklung –*

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Kurbrunnenstraße/Bachstraße- für den Planbereich zwischen Kurbrunnenstr., Bachstr. und der Bahntrasse Aachen-Köln im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt, gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- *Gesamtentwicklung der Bauflächenpotentiale-*
- *Berücksichtigung und Ersatz der Stell- und Parkplatzflächen*
- *Einbeziehung der überregionalen Bahnverkehrsentwicklung-*

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Kurbrunnenstraße/Bachstraße- für den Planbereich zwischen Kurbrunnenstr., Bachstr. und der Bahntrasse Aachen-Köln im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

## **Erläuterungen:**

### **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)**

#### Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt zwischen der Kurbrunnenstraße, der Bahntrasse Aachen-Köln und dem Schulgebäude der Amos Comenius Schule, einem privaten Gymnasium. Das Umfeld und das Plangebiet selbst werden vornehmlich durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Geltungsbereich liegt eine Boulderhalle, das Dialysezentrum Aachen, eine Immobilienverwaltungsgesellschaft, die Verlagsverwaltung einer Fachzeitschrift, ein Werksverkauf für Herrenmode sowie die öffentliche Parkplatzfläche der Stadt Aachen. Umgeben wird das Plangebiet von dem brachliegenden Gelände des ehemaligen Businstandsetzungswerkes der Deutschen Bahn und einem metallverarbeitenden Betrieb. Auf der Westseite der Kurbrunnenstraße befindet sich die Reha-Klinik "An der Rosenquelle" und dem anschließenden Kurpark. Wohnnutzungen sind nur untergeordnet an der Kurbrunnenstraße vorhanden. Das Burtscheider Bahnviadukt aus dem Jahre 1838 – 1840 dominiert -mit einer Höhe von 16 m und einer Länge von 251 m- den Gesamttraum. Das Viadukt steht wegen seinem Zeugnis über dem Ursprung der Aachener Bahngeschichte und seiner Originalsubstanz unter Denkmalschutz. Derzeit ist das Bahnviadukt von der Westseite weitgehend freigestellt.

#### Anlass der Planung

Anlass der Planung sind Hochbauplanungen des Grundstückseigentümers der Parzelle 1657, Kurbrunnenstraße 22. Diese Planungen sehen eine Schließung der u-förmigen Bestandsbebauung vor. In einem ersten Bauabschnitt ist ein I-förmiger Baukörper geplant, der die Baulücke an der Bachstraße schließen und parallel zur Bahnlinie in 5-geschossiger Riegelbauweise entstehen soll. Grundstück und Planungskubatur entsprechen hier grundsätzlich den Einfügekriterien des § 34 BauGB. In einem zweiten Bauabschnitt soll ein rund 10-geschossiges Hochhaus an der Bahnunterführung der Kurbrunnenstraße zur Normaluhr entstehen. Aufgrund der beabsichtigten Höhengestaltung besteht für dieses Gebäude ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Eine Genehmigung nach Maßgabe des § 34 BauGB ist ausgeschlossen. In die Planüberlegungen soll auch der Bereich des städtischen Parkplatzes einbezogen werden. Diese Freifläche stellt grundsätzlich ebenfalls ein Bebauungspotential dar und sollte zur Klärung möglicher Einflussfaktoren in die städtebauliche Gesamtkonzeption einbezogen werden.

#### Ziel und Zweck der Planung

In jüngster Zeit wurden sowohl die Reha-Klinik auf der Südwestseite sowie einige Bestandsgebäude auf der Nordostseite der Bahnlinie und das Burtscheider Viadukt selbst aufwendig saniert. Diese Aufwertungstendenzen werden seitens der Stadt Aachen begrüßt. Eine Ausdehnung der Aufwertungstendenzen auf die Hofsituation, Kurbrunnenstraße 18 -22 und die Fläche der Parkpalette wird für sinnvoll erachtet. Bei der Planung ist zu berücksichtigen, dass sowohl der Entfall der privaten Stell- und öffentlichen Parkplätze ersetzt und zusätzlich der Neubedarf gedeckt werden muss. Die besondere städtebauliche Situation, die zu

berücksichtigenden überregionalen und örtlichen verkehrlichen Aspekte sowie die Notwendigkeit einer koordinierten städtebaulichen Planung erfordern jedoch eine vertiefte Prüfung, eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung und eine nachvollziehbare Abwägung. Insofern ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, da durch die Genehmigung eines Einzelvorhabens –ohne Berücksichtigung des Gesamtkontextes – eine Insellösung zu befürchten ist, die einer ausgewogenen städtebaulichen Gesamtlösung möglicherweise entgegenstehen könnte.

Seit Jahren wird der Bau eines dritten Bahngleises zwischen Aachen und Düren von der Politik in der Region Aachen gefordert. Die zwei bestehenden Bahngleise der DB-Trasse Köln – Aachen sind ausgelastet und behindern u.a. eine mögliche Entwicklung des angedachten bedeutenden Logistikstandortes in der Region Aachen, Düren, Heinsberg. Planungsziel ist es, einen Umschlagplatz in der Region für Waren aller Art vorzusehen, an dem die Güter per Bahn von den großen Seehäfen in Belgien und Holland in die Region transportiert und auf andere Verkehrsmittel umgeschlagen werden sollen. Nicht nur der Schienengüterverkehr sondern auch der Schienenpersonenverkehr ist von der Überlastung betroffen. Unabhängig von einer kompletten dreigleisigen Realisierung fordern Experten über den Zeitraum 2025 hinaus ein Maßnahmenbündel zur Ertüchtigung der Trasse Aachen-Köln. Als eine von vier Maßnahmen wird ein dreigleisiges Burtscheider Viadukt benannt. Insoweit ist die Schienenverkehrsentwicklung in der Region konkret von einer Verbreiterung des Burtscheider Viaduktes abhängig.

Das geplante Bauvorhaben, Kurbrunnenstraße 22 rückt bis auf eine schmale Abstandsfläche an das heutige Viadukt heran und würde mit einer hohen Wahrscheinlichkeit einen Gleisusbau zu dieser Seite behindern oder gar unmöglich machen. Da die Bestandsbebauung im Norden des Viaduktes bereits bis unmittelbar an das Viadukt heranreicht ist eine Südverbreiterung alternativlos. Städtebauliches Ziel ist es, sowohl die Erweiterung des Burtscheider Viaduktes zu ermöglichen als auch in angepasster Art und Weise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Potentialflächen entlang der Kurbrunnenstraße zu sichern.

#### Planungsziele (Kurzfassung)

- Gesamtentwicklung der Bauflächenpotentiale (städtebauliches Konzept/Vorhabenbezogener Bebauungsplan/Herstellung)
- Berücksichtigung und Ersatz der Stell- und Parkplatzflächen
- Einbeziehung der überregionalen Bahnverkehrsentwicklung (drittes Gleis auf dem Burtscheider Viadukt)

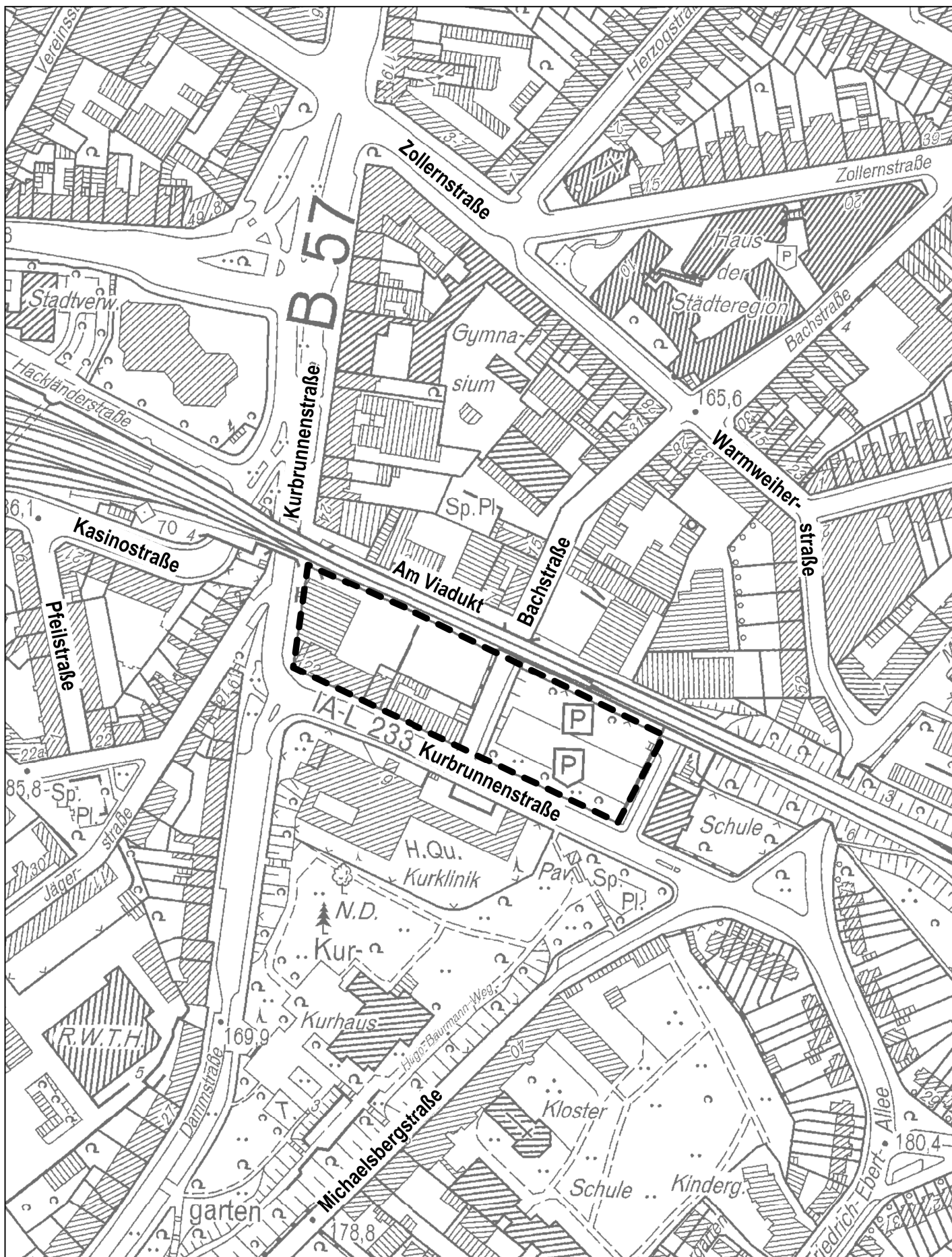
## **2. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss für den Planbereich zu fassen. Durch den Aufstellungsbeschluss können die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung angewendet werden, um ein Zeitfenster für die Aufstellung eines Bebauungsplans sicherzustellen. Andererseits ist zu befürchten, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. A-Plan

# Bebauungsplan - Kurbrunnenstraße / Bachstraße

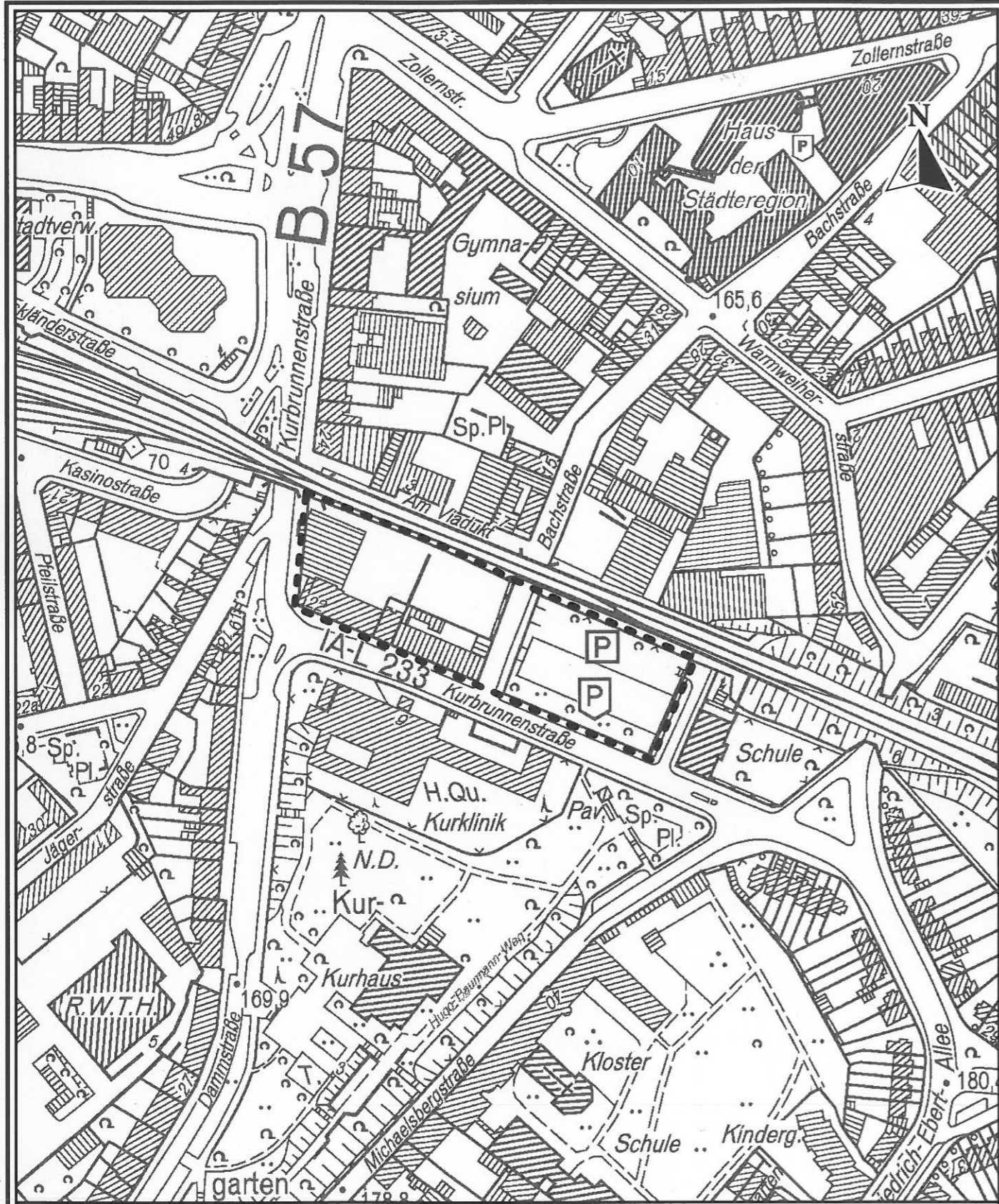


# Bebauungsplan - Kurbrunnenstraße / Bachstraße



Anlage zum Beschluss des Planungsausschusses  
vom zur Aufstellung des Bebauungs-  
planes "Kurbrunnenstraße / Bachstraße"

A 268



Für die Richtigkeit der Darstellung des Planungsbereiches.

Aachen, den  
Der Oberbürgermeister

Baudezernat  
In Vertretung

Fachbereich Stadtent-  
wicklung und Verkehrsanlagen  
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformation  
und Bodenordnung  
Im Auftrag

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom gemäß  
§ 2 (1)(4) Baugesetzbuch beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

Es wird bestätigt, dass der Aufstellungsbeschluss des A 268 der Be-  
schlussfassung im Planungsausschuss entspricht und dass alle Ver-  
fahrensvorschriften bei dessen Zustandekommen beachtet worden  
sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

Hinweis:  
Im Planungsbereich befinden sich ganz oder teilweise folgende Fluchtlinien-,  
Durchführungs- bzw. Bebauungspläne, die ggf. zu ändern, zu ergänzen oder  
aufzuheben sind:  
Nr. 207 und 316

1 : 2500

Zeichenerklärung:

Planungsbereichsgrenze - - - - -