

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0630/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 07.02.2017 Verfasser: Dez. III / FB 61/201												
Bebauungsplan -Kurbrunnenstraße/Bachstraße- hier: Beschluss einer Veränderungssperre im Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 268 zum Bebauungsplan -Kurbrunnenstraße/Bachstraße-													
Beratungsfolge: TOP: __ <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>08.03.2017</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>09.03.2017</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>22.03.2017</td> <td>Rat</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	08.03.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung	09.03.2017	PLA	Anhörung/Empfehlung	22.03.2017	Rat	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz											
08.03.2017	B 0	Anhörung/Empfehlung											
09.03.2017	PLA	Anhörung/Empfehlung											
22.03.2017	Rat	Entscheidung											

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für das Flurstück 1657, Flur 2, Gemarkung Burtscheid 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 1657, Flur 2, Gemarkung Burtscheid, 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 Kurhausstraße und Bachstraße.

Finanzielle Auswirkungen

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

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens (/Beschlusslage)

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.10.2016 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans A 268 –Kurbrunnenstraße/Bachstraße- gefasst. Die städtebaulichen Ziele der Bauleitplanung sind gemäß Aufstellungsbeschluss wie folgt definiert:

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

Der Anlass des Aufstellungsbeschlusses 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 L-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 Einfügungskriterien 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 wird auch der Bereich des städtischen Parkplatzes einbezogen. Diese Fläche 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 dreigleisiger Ausbau des Burtscheider Viaduktes benannt. Insoweit ist die Schienenverkehrsentwicklung in der Region konkret von einer Verbreiterung des Burtscheider Viaduktes abhängig.

Das geplante Bauvorhaben, Bebauung Kurbrunnenstraße 22 rückt bis auf eine schmale Abstandsfläche an das heutige Viadukt heran und würde mit einer hohen Wahrscheinlichkeit einen Gleis Ausbau 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.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung ist auf ein Jahr befristet und läuft zum 11.08.2017 aus. Der Bebauungsplan wird bis zu diesem Zeitpunkt noch keine Rechtskraft erlangt haben. Es ist allerdings zu befürchten, dass eine Genehmigung des beantragten Vorhabens die Realisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens wesentlich erschweren bzw. unmöglich machen würde. Die Realisierung des Gebäudekomplexes unmittelbar neben dem bestehenden Viadukt würde den beabsichtigten Schienenausbau (Ausbauteilstück 3. Gleis Burtscheider Viadukt) als überregionales Schieneninfrastrukturprojekt unmöglich machen. Durch die Verbreiterung des Viaduktes werden voraussichtlich zusätzlich 14,80 m benötigt, die bei einer Bebauung des Grundstücks nicht zur Verfügung stehen würden.

2. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

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

Anlage/n:

1. Satzungstext
2. Geltungsbereich

**Satzung über eine Veränderungssperre
für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen- Mitte
im Bereich des Grundstücks, Kurbrunnenstraße 22, 52066 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 NW) 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 06.10.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst folgendes Flurstück: Gemarkung Burtscheid, Flur 2, Flurstück 1657. 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.

