

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1056/WP17 Status: öffentlich AZ: 35001-2017 Datum: 02.10.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200												
<b>Bebauungsplan -Kurbrunnenstraße/Bachstraße-          hier: Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre im          Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 268 zum          Bebauungsplan -Kurbrunnenstraße/Bachstraße-</b>													
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>31.10.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>08.11.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>14.11.2018</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	31.10.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	08.11.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	14.11.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
31.10.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung											
08.11.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung											
14.11.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung											

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für das Flurstück 1657, Flur 2, Gemarkungurtscheid eine Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für das Flurstück 1657, Flur 2, Gemarkungurtscheid, eine Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Rat nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt gem. § 17 Abs. 1 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung über eine Verlängerung der Veränderungssperre für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Kurhausstraße und Bachstraße.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

## **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 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 wird auch der Bereich des städtischen Parkplatzes einbezogen. Diese Fläche stellt grundsätzlich ebenfalls ein Entwicklungspotential 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 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.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens gem. § 15 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung war auf ein Jahr befristet und lief zum 11.08.2017 aus. Am 22.03.2017 hat der Rat der Stadt Aachen eine Satzung über eine Veränderungssperre für das Vorhabengrundstück mit einer Dauer von 2 Jahren beschlossen. Die Bekanntmachung der Satzung erfolgte am 13.04.2017 und läuft somit zum 13.04.2019 aus. Mit einer Rechtskraft des Bebauungsplans ist erst frühestens Ende 2019 zu rechnen. Es ist allerdings zu befürchten, dass eine Genehmigung des beantragten Vorhabens nach dem Auslaufen der Veränderungssperre die Realisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens wesentlich erschweren bzw. unmöglich machen würde. Die Umsetzung des Gebäude-komplexes unmittelbar neben dem bestehenden Viadukt, so wie ursprünglich geplant, würde den beabsichtigten Schienenausbau (Ausbauteilstück 3. Gleis Burtscheider Viadukt) als überregionales Schieneninfrastrukturprojekt unmöglich machen  
Insoweit besteht eine Notwendigkeit zur Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr gemäß § 17 Abs. 1 BauGB.

Das Bauleitplanverfahren musste auf das Ergebnis einer Machbarkeitsstudie der DB Netz AG – Produktionsdurchführung Köln warten. Die Machbarkeitsstudie wurde im April 2018 an die Stadt Aachen übergeben und legt eine verbindliche Trassenbreite von 11,50 m fest, die ein zusätzliches Brückenbauwerk inkl. eines 3,00 m breiten Inspektionsweges ermöglichen. Die Benennung einer definitiven Breite des Brückenbauwerks ist Voraussetzung für den parzellenscharfen Bebauungsplan. Der betroffene Vorhabenträger wurde von der Verwaltung über das Ergebnis der Machbarkeitsstudie informiert und hat einen Vorentwurf unter Berücksichtigung der Machbarkeitsstudie erarbeitet, der Grundlage für den städtischen Bebauungsplans sein soll. Insoweit sieht es derzeit nach einem Konsens zwischen Vorhabenträger und der Stadt Aachen aus. Dennoch sollte zur formalen Sicherung der Ziele der Bauleitplanung eine Verlängerung der Veränderungssperre erfolgen. Dies beruht nicht auf einer Besorgnis zum Scheitern der absehbaren Konsenslösung, sondern auf der Wahrung einer belastbaren Rechtsposition der Stadt Aachen zur Umsetzung der überregional bedeutsamen Infrastrukturmaßnahme in Form eines 3. Bahngleises im Bereich Burtscheider Viadukt.

## **2. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Da die Veränderungssperre am 13.04.2019 ausläuft, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans, in dessen Geltungsbereich das Grundstück liegt, dann jedoch noch nicht abgeschlossen sein wird, empfiehlt die Verwaltung, die Veränderungssperre um 1 Jahr zu verlängern.

### **Anlage/n:**

1. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre
2. Satzung über Veränderungssperre (13.04.2017)
3. Geltungsbereich (13.04.2017)

**Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Planbereich  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich des Grundstücks Kurbrunnenstraße 22, 52066 Aachen  
(Gemarkung Burtscheid, Flur 2, Flurstück 1657)**

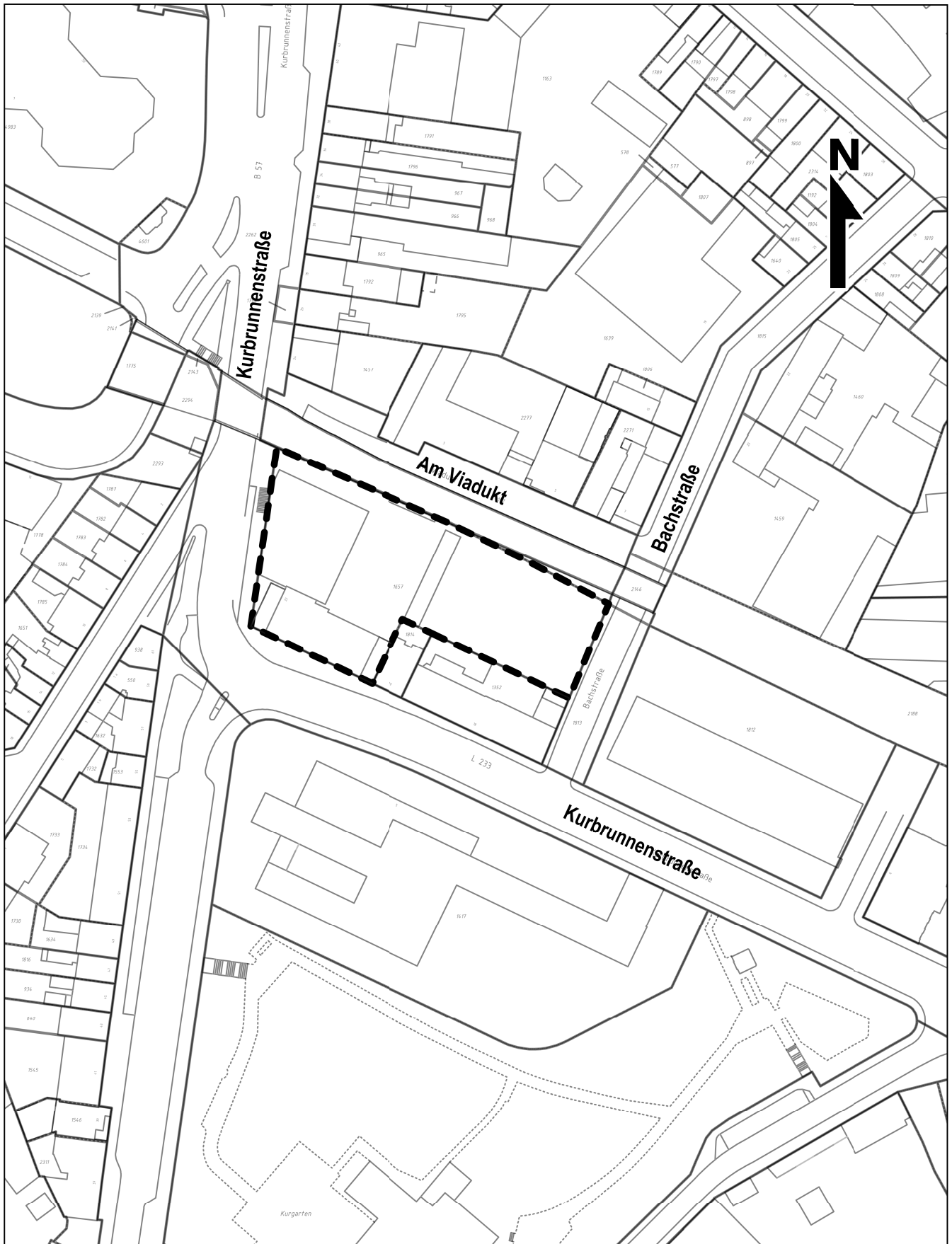
Aufgrund des § 17 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am **14.11.2018** folgende Satzung beschlossen:

**Einziges Paragraph**

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre - Satzung vom 06.04.2017, öffentlich bekannt gemacht am 13.04.2017 - wird um ein Jahr verlängert und zwar vom 14.04.2019 bis zum 14.04.2020

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

# Bestandteil der Satzung über eine Veränderungssperre im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Kurbrunnenstraße und Bachstraße



----- Geltungsbereich der Veränderungssperre o. M.

**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 22.03.2017 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 folgendes Flurstück: Gemarkungurtscheid, 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.

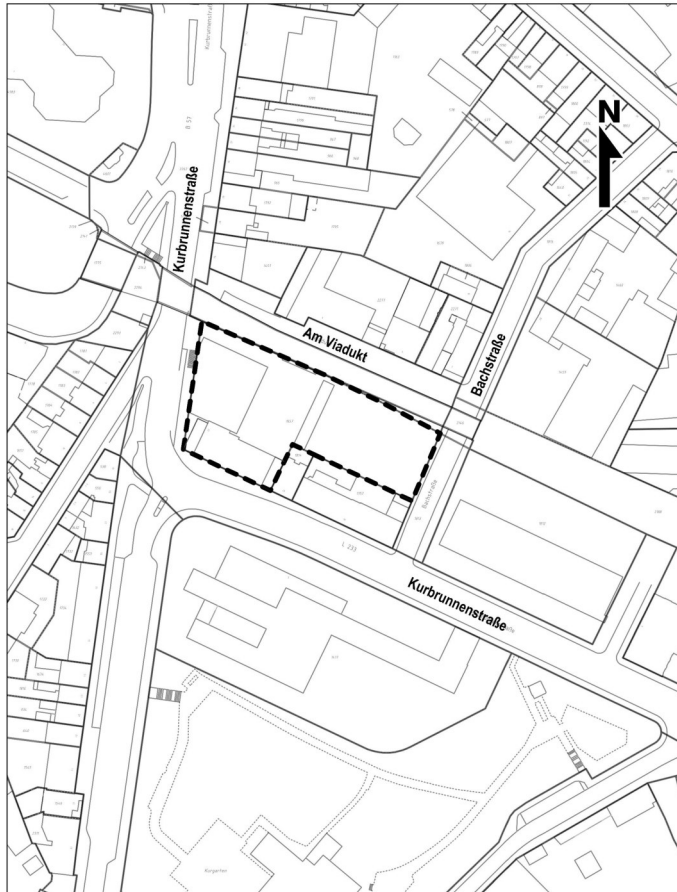
**§ 4**

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.





Die vorstehende Satzung wird hiermit gemäß § 16 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Auf die Rechtsfolgen der nachstehenden Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung NW wird hingewiesen:

1. Baugesetzbuch § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3:

„Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.“

2. Baugesetzbuch § 215 Abs. 1:

„Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
  3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.“

3. Gemeindeordnung NW § 7 Abs. 6 Satz 1:

„Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden die den Mangel ergibt.“

Aachen, den 06.04.2017

Marcel Philipp  
Oberbürgermeister