

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1147/WP17 Status: öffentlich AZ: 35027-2017 Datum: 13.02.2019 Verfasser: Dez. III / FB 61/200												
Bebauungsplan -Goffartstraße/Bergische Gasse- hier: Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre im Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 258 - Goffartstraße/Bergische Gasse-													
Beratungsfolge: <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>20.03.2019</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>09.05.2019</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>19.06.2019</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	20.03.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	09.05.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	19.06.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
20.03.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung											
09.05.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung											
19.06.2019	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, Flur 1, Gemarkung Burtscheid, 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 die Flurstücke 3145 u. 3151, Flur 1, Gemarkung Burtscheid, eine Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt für die Flurstücke 3145 u. 3151, Flur 1, Gemarkung Burtscheid, die als Anlage beigefügte Satzung über eine Verlängerung der Veränderungssperre gem. § 17 Abs. 1 BauGB.

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 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht wurde am 08.03.2014 öffentlich bekanntgemacht. Der Planungsausschuss hat am 15.05.2014 einen Beschluss 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 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 (Goffartstraße 26) hatte am 15.03.2017 einen Antrag auf Vorbescheid für eine Wohnnutzung gestellt. Dieses Grundstück wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Das bisherige Bebauungsplankonzept ging von einer nachgeschalteten Bauleitplanung für das Grundstück aus. Dem Eigentümer des Vorhabengrundstücks wurde kommuniziert, dass die bauliche Nutzung 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 Schallemissionen des Bahnverkehrs, der Montessori Gesamtschule und des Musikbunkers als Bestandsbelastung aufnehmen und Vorsorge treffen müsse, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Durch eine Wohnnutzung auf der Südseite des Musikbunkers besteht die Gefahr, dass die Ziele des Bebauungsplans zur planungsrechtlichen Sicherung der Musikbunkernutzung nicht weiter verfolgt werden können. 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. In diesem Sinne wurde die Veränderungssperre durch den Rat der Stadt erlassen und die Bauvoranfrage negativ beschieden. Bezüglich einer Nachbarklage gegen die Baugenehmigung zum Musikbunker läuft ein verwaltungsgerichtliches Verfahren in zweiter Instanz. Das Bauleitplanverfahren konnte nicht weiter geführt werden, da nicht erkennbar war, wie das Oberverwaltungsgericht (OVG) die von der Verwaltung der Stadt Aachen vorgesehenen Immissionsschutzmaßnahmen würdigen würde. Da der Bebauungsplan zur Konfliktbewältigung beitragen muss und dies explizit als Ziel genannt wurde, kann das Bauleitplanverfahren erst nach der mündlichen Verhandlung des OVG weitergeführt werden. Auch wenn die Bauvoranfrage für die Wohnnutzung negativ beschieden wurde,

ist die Gefahr - einer nicht den Zielen der Stadt entsprechenden Nutzung - ungebrochen. Erst mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans sind die städtebaulichen Ziele ausreichend abgesichert. Insoweit ist es notwendig, die bestehende Veränderungssperre um ein Jahr zu verlängern. Die Verwaltung beabsichtigt, die südlich des Musikbunkers gelegenen Grundstücke bei der Fortführung der Bauleitplanung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) einzubeziehen und eine adäquate Nutzung festzusetzen. Nach dem derzeitigen Stand der Planung wird aus Gründen der Immissionsbelastung ausschließlich eine Festsetzung eines Gewerbegebietes in Frage kommen. Dies entspricht der bislang bauordnungsrechtlich genehmigten Situation auf dem Grundstück des Antragstellers. Durch den Antrag auf Vorbescheid des Eigentümers und der Notwendigkeit zur Anwendung der Instrumente des Baugesetzbuches zum Schutz der Ziele der Bauleitplanung bleibt der Stadt Aachen keine andere Option, als das Grundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen und durch eine adäquate Nutzungsfestsetzung sicherzustellen.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss einer Satzung zur Verlängerung der bestehenden Veränderungssperre um ein weiteres Jahr.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Satzungstext
4. Geltungsbereich