

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1334/WP17 Status: öffentlich AZ: 35001-2017 Datum: 25.11.2019 Verfasser: Dez. III / FB 61												
Beschluss über eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre für das Grundstück Gemarkung Burtscheid, Flur 2, Flurstück 1657 (Kurbrunnenstraße 22) im Stadtbezirk Aachen-Mitte													
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18.12.2019</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>19.12.2019</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>22.01.2020</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	18.12.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	19.12.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	22.01.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit											
18.12.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung											
19.12.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung											
22.01.2020	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, Gemarkung Burtscheid, eine Satzung über eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 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 Satzung über eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 17 Abs. 2 BauGB die als Anlage beigefügte weitere Verlängerung der Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 1657, Flur 2, Gemarkung Burtscheid im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

PLA	06.10.2016	Aufstellungsbeschluss A 268
Rat	22.03.2017	Veränderungssperre
PLA	08.11.2018	Programmberatung
Rat	14.11.2018	Verlängerung der Veränderungssperre

Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Freihaltung eines Korridors für ein zusätzliches Brückenbauwerk neben dem Burtscheider Viadukt, zur Aufnahme eines dritten Eisenbahngleises. 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 Aachener Region, Düren und 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 den Niederlanden 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. Da eine Verbesserung der Verkehrsverbindung nur dann erfolgreich sein kann, wenn alle vier Maßnahmen umgesetzt werden, ist die gesamte Schienenverkehrsentwicklung im Streckenabschnitt Aachen-Köln konkret auch von einer Verbreiterung des Burtscheider Viaduktes abhängig.

Diese überregionale Verkehrsentwicklungsmaßnahme ist jedoch abhängig von einer Grundstücksverfügbarkeit. Da dieser Streckenabschnitt im dicht bebauten Innenstadtbereich liegt und in Gänze genutzt wird, stößt eine Inanspruchnahme der Flächen naturgemäß auf Nutzungskonflikte. Eine Entwicklung kommt ausschließlich auf der Südseite des Viaduktes in Betracht, da die Bestandsbebauung an der Nordseite bis unmittelbar an das Viadukt heranreicht. Der Eigentümer des Grundstücks Kurbrunnenstraße 22, auf der Südseite, beabsichtigt eine bauliche Nachverdichtung seines Grundstückes unmittelbar am Fuße des Burtscheider Viaduktes und hatte hierzu im Juli 2016 einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde nach den Maßgaben des § 34 BauGB bewertet. Lediglich für das Hochhaus sollte ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden. Eine Genehmigung des Antrags und Umsetzung des Vorhabens hätte die Infrastrukturmaßnahme zum Bau des Brückenbauwerks für das dritte Gleis unmöglich gemacht. In der Abwägung zugunsten des überwiegenden öffentlichen Interesses im Sinne des Gemeinwohls nach einer zukunftsorientierten Entwicklung des öffentlichen Verkehrssektors wurde ein Aufstellungsbeschluss A 268 sowie eine Veränderungssperre beschlossen. Das Baugesuch wurde daraufhin zurückgestellt und nach dem Erlass der Veränderungssperre versagt. Eine von

der Verwaltung initiierte Vorabbeteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange in 2016 ergab zwar ein eindeutiges Bekenntnis zum notwendigen Bedarf des dritten Gleises, ließ aber eine konkrete Aussage zum Flächenbedarf und zur Konstruktion des notwendigen Brückenbauwerks vermissen. Mit der DB AG wurde daraufhin vereinbart eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, um eine belastbare Aussage zum konkreten Flächenbedarf zu erhalten. Nur auf dieser Grundlage war eine Aussage über die städtebauliche Konzeption des Umfeldes und eine parzellenscharfe Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Mit Eingang der Machbarkeitsstudie im Mai 2018, wurden die Ergebnisse dem Grundstückseigentümer vorgestellt und um Prüfung gebeten inwieweit eine Nachverdichtung auf den verbleibenden Grundstücksteilen möglich erscheint. Diese Prüfung durch das beauftragte Architekturbüro kam zu einem positiven Ergebnis. Diese Planung musste dann erneut dem Gestaltungsbeirat vorgestellt werden und wurde in der Folge den politischen Gremien in der Programmberatung vorgestellt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Durch eine Novellierung der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) haben sich die Anforderungen an die Festsetzung lärmbelasteter Bereiche geändert und in der Konsequenz ist ein Immissionsschutzgutachten zur Ermittlung des Umgebungslärms aus dem Straßen- und Schienenverkehr zu erstellen. Zusätzlich sind Altlastenuntersuchungen notwendig, da Bodenkontaminationen im Bereich von diversen Altstandorten und mögliche Konsequenzen für die Festsetzungen nicht ausgeschlossen werden können. Diese Untersuchungen laufen noch.

Weitere Verlängerung der Veränderungssperre

Der Gesetzgeber hat hohe Anforderungen an eine weitere Verlängerung einer Veränderungssperre mit mehr als 3 Jahren gestellt. [...] *Wenn besondere Umstände es erfordern, kann die Gemeinde die Frist bis zu einem weiteren Jahr verlängern.* [...] Die Gründe für eine Verzögerung der Bauleitplanung dürfen dabei nicht im Einflussbereich der Gemeinde liegen. Dies ist hier der Fall, weswegen die Verwaltung eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre empfiehlt. Durch die Abhängigkeit der Gemeinde von der Erstellung der Machbarkeitsstudie durch die DB AG ist eine Situation entstanden, die sich vor allem auf die Dauer des Bauleitplanverfahrens auswirkt und nicht im Einflussbereich der Gemeinde liegt. Am 14.06.2017 wurde mit den verantwortlichen Vertretern der DB-Immobilien, der DB-Netz und Nahverkehr Rheinland (NVR) der Bedarf nach einer konkreten Trassenbreite abgestimmt und eine Beauftragung initiiert. Im Mai 2018 wurde der Stadt Aachen das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie lagen also nach rund 1 Jahr vor und die Bauleitplanung konnte erst nach Mitteilung der Ergebnisse fortgeführt werden. Insoweit hat sich die Planung um rund ein Jahr verzögert und die verlorene Zeit muss in der Konsequenz durch eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre angehangen werden. Zusätzlich sind erhöhte Anforderungen bezüglich der Bewältigung von Umweltkonflikten und deren Begegnung durch aufwendige Gutachten festzustellen. Allein der Bezug der notwendigen Schienenbelastungszahlen bei der DB AG liegt bei 10 bis 12 Wochen. Diese Daten sind die Basis zur Erstellung des Immissionsgutachtens.

2. Klimanotstandsbeschluss

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Die weitere Verlängerung der Veränderungssperre dient als formales Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung und hat keinen direkten Einfluss auf die Inhalte der Bauleitplanung. Durch die Verlängerung der Veränderungssperre wird lediglich ein Zeitkorridor für das Bauleitplanverfahren geschaffen und es kann kein Einfluss auf klimarelevante Entscheidungen genommen werden. Dennoch dient die Veränderungssperre indirekt dem Ziel des Bebauungsplans –Kurbrunnenstraße/Bachstraße- die planungsrechtliche Sicherung eines dritten Bahngleises im Streckenabschnitt Burtscheider Viadukt und trägt zu einer Stärkung eines klimafreundlichen Verkehrsmittels bei und dient somit grundsätzlich dem Klimaschutz.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Wie beschrieben kann sich der Vorhabenträger vorstellen, auf dem verbleibenden Grundstück nach Abzug der notwendigen Flächen für das neue Brückenbauwerk, ein reduziertes Vorhaben umzusetzen. Die Verwaltung ist mit dem Vorhabenträger bzw. dem beauftragten Architekturbüro in einem ständigen Austausch. Der Bebauungsplan soll, so die Abstimmung mit dem Vorhabenträger, das geplante Vorhaben planungsrechtlich absichern. Trotz des erreichten Konsenses soll eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre um ein Jahr veranlasst werden. Die Maßnahme zum dreigleisigen Ausbau der Schieneninfrastruktur wird als derart wichtig eingestuft, dass eine nochmalige Verlängerung der Veränderungssperre gerechtfertigt erscheint.

Die Verwaltung empfiehlt aus den o.g. Gründen der Beschluss einer Satzung über die weitere Verlängerung der Veränderungssperre.

Anlage/n:

1. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre um ein weiteres Jahr
2. Satzung über die Verlängerung der Veränderungssperre (24.01.2019)
3. Satzung über die Veränderungssperre (13.04.2017)
4. Geltungsbereich (13.04.2017)