

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)

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

Aufgrund § 17 Abs. 2 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 22.01.2020 folgende Satzung beschlossen:

Einziges Paragraph

Die Geltungsdauer der Veränderungssperre – Satzung vom 22.03.2017, öffentlich bekanntgemacht am 13.04.2017, verlängert am 14.11.2018, öffentlich bekanntgemacht am 24.01.2019 - wird um ein weiteres Jahr verlängert, und zwar vom 14.04.2020 bis zum 13.04.2021.

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

**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 13.04.2020

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

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

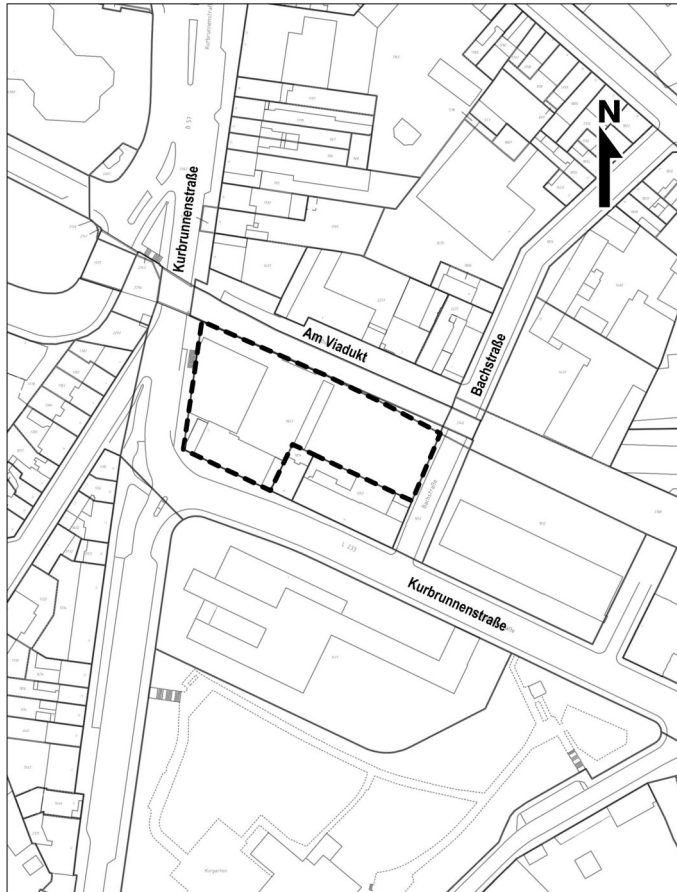
Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

§ 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:

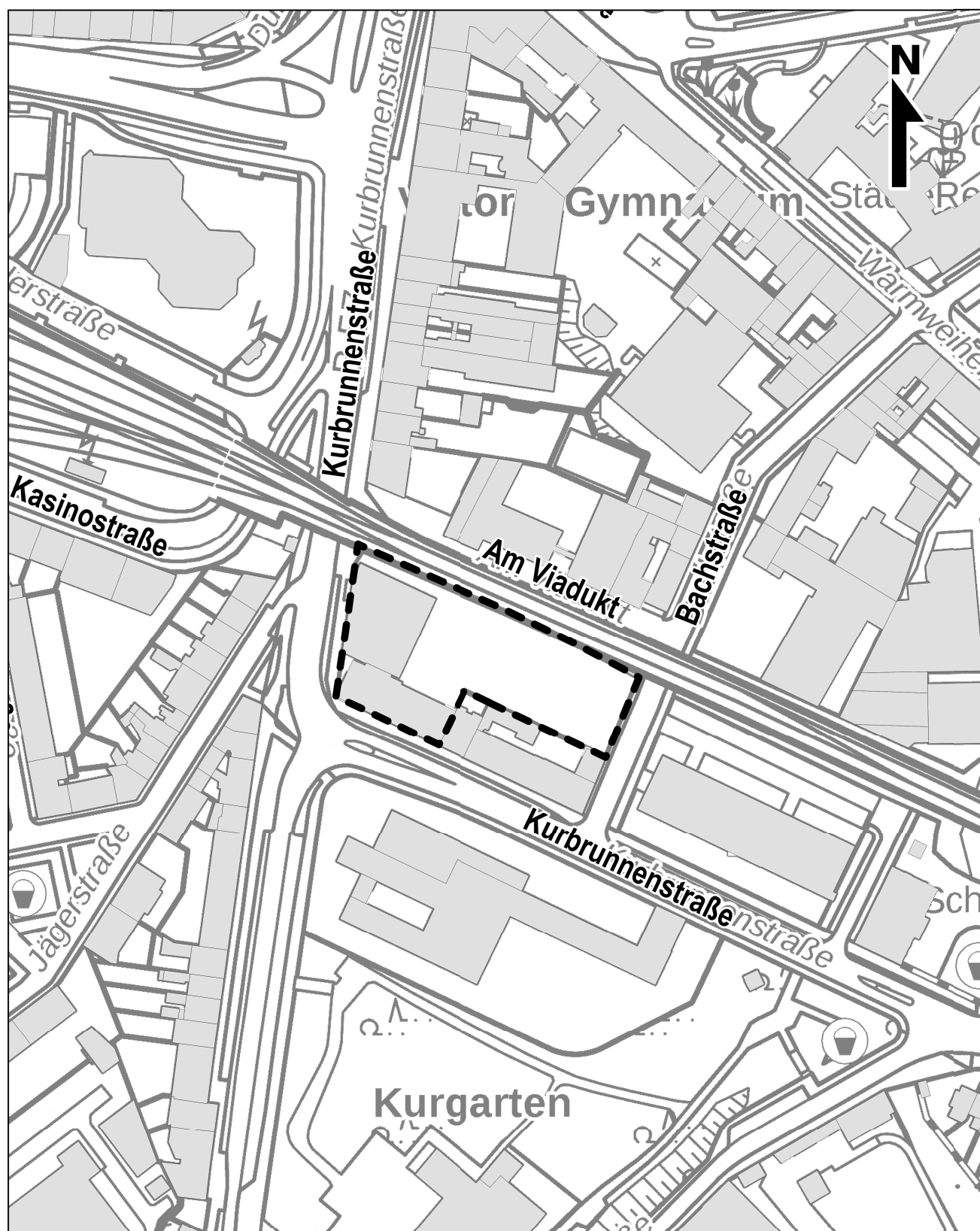
„Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- 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

Bestandteil der Satzung über eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre Kurbrunnenstraße 22



----- Geltungsbereich der Veränderungssperre
10 von 10 in Zusammenstellung
(als Bezug ist die Mitte der Strichstärke maßgebend)