

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1031/WP17 Status: öffentlich AZ: 35025-2018 Datum: 21.08.2018 Verfasser: Dez. III / FB 61/200															
Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB für den Bereich zwischen A44, Augustinerwald, Augustinerweg und Hitfelder Straße vom 15.03.2005 hier: Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB																
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>26.09.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>26.09.2018</td> <td>Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>04.10.2018</td> <td>Planungsausschuss</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>10.10.2018</td> <td>Rat der Stadt Aachen</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	26.09.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	26.09.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung	04.10.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	10.10.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit														
26.09.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung														
26.09.2018	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Anhörung/Empfehlung														
04.10.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung														
10.10.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung														

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, die bestehende Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich zwischen A 44, Augustinerwald, Augustinerweg und Hitfelder Straße vom 15.03.2005 im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 30.10.2017 zu ergänzen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, die bestehende Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich zwischen A 44, Augustinerwald, Augustinerweg und Hitfelder Straße vom 15.03.2005 im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 30.10.2017 zu ergänzen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, die bestehende Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich zwischen A 44, Augustinerwald, Augustinerweg und Hitfelder Straße vom 15.03.2005 im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 30.10.2017 zu ergänzen.

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt die bestehende Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich zwischen A 44, Augustinerwald, Augustinerweg und Hitfelder Straße vom 15.03.2005 im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 30.10.2017 zu ergänzen.

Erläuterungen:

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB betreffend die Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich zwischen der A 44, Augustinerwald, Augustinerweg und Hitfelder Straße.

Beschlusslage

Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht d. Rat	09.03.2005
Öffentliche Bekanntmachung Vorkaufsrecht	15.03.2005
Fassung eines Aufstellungsbeschlusses	PLA 21.04.2005
Öffentliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	12.05.2005
Programmerberatung B-Plan –Camp Hitfeld-	PLA 02.12.2010

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen 2003, Stand 2016, stellt den Bereich von der Hitfelder Straße und parallel zum Augustinerweg bei einer Breite von ca. 250 m bis zu der Verbindungslinie der Waldflächen Siedlungsraum als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dar. Überlagernd ist die Gesamtkonversionsfläche als Bereich für den *Grundwasser- und Gewässerschutz* dargestellt. Die verbleibenden Flächen des Konversionsgeländes sind als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche* überlagernd mit *Regionale Grünzüge* sowie *Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung* dargestellt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan FNP 1980 der Stadt Aachen ist der überwiegende Teil der ehemals militärisch genutzten Immobilie als *Flächen für die Landwirtschaft*, die bewaldeten Flächen als *Flächen für die Forstwirtschaft* und das ehemalige Freibad als *Flächen für die Wasserwirtschaft* dargestellt. Nachrichtlich ist übernommen, dass der Gesamtbereich dem *Wasserschutzgebiet, Zone III* und der Bereich außerhalb des ehemaligen bebauten Camps als *Landschaftsschutzgebiet* zuzuordnen ist. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aachen befindet sich derzeit in einem Neuaufstellungsverfahren. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans AACHEN* 2030 (Stand 2014) stellt analog zum Vorentwurf des Bebauungsplans -Camp Hitfeld- Versorgungsflächen zur Erzeugung erneuerbarer Energie und Flächen für Wald dar.

Im Jahre 2005 wurde eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für das ehemalige Kasernengelände der belgischen Streitkräfte –Camp Hitfeld- erlassen, mit dem Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Zeitlich parallel wurde ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans beraten und am 21.04.2005 durch den Planungsausschuss gefasst. Als städtebauliches Ziel wurden die Bereitstellung von Flächen für Freizeitnutzungen und Breitensport für etwa ein Drittel der Fläche und Renaturierungsmaßnahmen für etwa zwei Drittel formuliert. Bezüglich der Bewertung und der Sanierung der vorhandenen Altlasten bestanden Uneinigheiten zwischen der Stadt Aachen und der Grundstückseigentümerin, die letztlich eine Entwicklung bzw. Veräußerung behinderten. Im Jahre 2010 wurde gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), eine Strategie zur Entwicklung der Liegenschaft entwickelt. Eine

Hälfte des Geländes sollte zur Arrondierung des Augustinerwaldes als Waldfläche aufgeforstet werden, die andere Hälfte sollte als Photovoltaikfreiflächenanlage nachhaltig und klimaneutral elektrischen Strom erzeugen. Die Verwaltung hat für die Grundstückseigentümerin die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Gemäß Abstimmung mit der BImA sollte durch eine Grundstücksverkaufsausschreibung ein Vorhabenträger gewonnen werden, der –nach Erwerb- das Bauleitplanverfahren zur planungsrechtlichen Festsetzung der PV-Freianlage fortsetzen sollte. Trotz Ausschreibungen konnte kein Erwerber gewonnen werden. Gründe hierfür waren einerseits veränderte Einspeisebedingungen durch das EEG (Erneuerbare-Energie-Gesetz), die sich zwischenzeitlich, zu Ungunsten der Betreiber, geändert haben und andererseits die offene Altlastenfrage. Nach einer langwierigen Grundwasser-Beprobung konnte die Altlastenermittlung abgeschlossen werden. Nach einer erneuten Ausschreibung im März 2017 hat die Grundstückseigentümerin einen Erwerber für die Liegenschaft gefunden.

Im Herbst 2017 zeigte sich ein im Vergleich zu den Ermittlungen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans AC*2030 aus den Jahren 2013/2014 erneut gestiegener, eklatanter Mangel an potentiellen Gewerbeflächen im Gebiet der Stadt Aachen. Sowohl die aktuelle Studie der Aachener Gesellschaft für Innovation und Technologietransfer (AGIT) als auch die Berechnung der Bezirksregierung Köln zur Neuaufstellung des Regionalplans aus Oktober 2017 attestieren der Stadt Aachen ein erhebliches Gewerbeflächendefizit von weit über 100 ha für die nächsten 20 Jahre. Darüber hinaus wird die Wasserschutzgebietsverordnung für das Trinkwassereinzugsgebiet Eicher Stollen von der zuständigen Bezirksregierung Köln überarbeitet, es scheint zudem nicht ausgeschlossen, dass die bestehenden Wasserrechte für die Wassergewinnung im Eicher Stollen innerhalb der nächsten Jahre zurückgegeben werden. Seit 1992 liegt das Kasernengelände brach und die Gebäude verfallen. Sowohl aus Sicherheitsaspekten als auch aus Imagegründen besteht damit weiterer dringender Handlungsbedarf. Ziel der Stadt Aachen ist es, für das Gelände eine adäquate Nutzung zu finden, die einerseits die örtlichen Gegebenheiten und Planungsbeschränkungen berücksichtigt und andererseits das Flächenpotential im Sinne einer zeitgemäßen Stadtpolitik weiterentwickelt. Gedacht ist hier an Vorhaben, die sich in die ländliche Prägung des Umfeldes, die möglichen Restriktionen aus der Trinkwassergewinnungsanlage und die begrenzte verkehrliche Erschließung einfügen. Vor diesem Hintergrund ist der Standort nicht für ein konventionelles Gewerbe- oder Industriegebiet geeignet. Es ist jedoch vorstellbar, sonstige Gewerbevorhaben oder besondere Nutzungen, dort anzusiedeln. Dabei kann es sich auch um Nutzungen handeln, die derzeit an anderer Stelle im Stadtgebiet dringend benötigte Gewerbeflächen blockieren und auf diese Fläche umgesiedelt werden können. Beispielhaft sei an dieser Stelle das Photovoltaikversuchsfeld im Bereich des Gewerbegebietes Avantis erwähnt, das bei einer Umsiedlung benötigte Gewerbeflächen freimachen könnte. Ergänzend denkbar wäre auch eine Ansiedlung der Feuerwache – Süd, eine solche Ansiedlung wäre verträglich mit den örtlichen Gegebenheiten in Hiltfeld und würde Flächenpotentiale für andere Nutzungen in zentraleren oder Außenbereichslagen schonen. Insoweit erscheint es aus stadtentwicklungspolitischen Gründen folgerichtig, über eine große Fläche für vielfältige Nutzungen zu verfügen, um den notwendigen Spielraum z.B. auch für Vorhabenverlagerungen ausüben zu können. Als Nutzungsdefinition gem. § 1 BauNVO käme möglicherweise - jedenfalls in Teilen - anstelle der Festsetzung einer Gewerbegebiets auch eine Spezifikation als sonstiges Sondergebiet in Betracht.

Vor diesem Hintergrund müssen die städtebaulichen Ziele im Rahmen der laufenden Bauleitplanverfahren dahingehend angepasst werden, das nunmehr als städtebauliches Ziel zum einen die Arrondierung des Augustinerwaldes und die planungsrechtliche Festsetzung von Ausgleichsflächen sowie die Entwicklung des als ASB dargestellten Bereichs, ggf. auch darüber hinaus in Richtung BAB 44, als Sondergebiet angestrebt werden. Nach wie vor soll der Augustinerwald in der beabsichtigten Größenordnung arrondiert werden.

Der Erwerber hat anwaltlich vertreten gegen den Ausübungsbescheid zur Ausübung des Vorkaufsrechtes geklagt und es ist ein Verwaltungsgerichtsverfahren anhängig. Der Erwerber macht geltend, dass die Vorkaufssatzung die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht rechtfertigen vermöge. Die Stadt geht nach wie vor von der Wirksamkeit der Satzung aus. Rein vorsorglich soll das ergänzende Verfahren zur Fehlerheilung durchgeführt werden. Über das Vorliegen eines Fehlers muss keine Gewissheit bestehen. Die Gemeinde darf das ergänzende Verfahren auch rein vorsorglich betreiben.

Die Satzung tritt rückwirkend zum 30.10.2017 in Kraft. Dieses Datum korrespondiert zeitlich mit dem Eingang der Untersuchungen zum erheblichen Gewerbeflächenbedarf, der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans festgestellt wurde. Die Entscheidung über eine rückwirkende Inkraftsetzung der Satzung sowie der Zeitpunkt der Rückwirkung liegen im Ermessen der Gemeinde. Anlässlich der Kommunalgespräche zur Neuaufstellung des Regionalplans hat die Bezirksregierung Köln eine eigene Erhebung über den Gesamtgewerbeflächenbedarf und vorhandene Reserven aus dem Flächennutzungsplan erstellt und der Stadt Aachen Mitte Oktober 2017 zur Kenntnis gebracht. Nach dieser Berechnung besteht ein Gewerbeflächenbedarf von 238 ha. Abzüglich der von Seiten der Bezirksregierung ermittelten Flächennutzungsplanreserven von 120 ha ergibt sich ein Defizit von rund 118 ha. Auch unter Berücksichtigung, dass im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Aachen*2030 noch zusätzliche gewerbliche Bauflächen vorgesehen sind, verbleibt ein Defizit von immer noch 73 ha, das sich auf dem Stadtgebiet Aachens nicht darstellen lässt. Die Stadt selbst hat nur noch sehr geringe Flächen, in der Größenordnung von etwa 1 ha für Gewerbeansiedlungen und Erweiterungen im Eigentum. Es erscheint folgerichtig, den Zeitpunkt der Rückwirkung des Ergänzenden Verfahrens nach Kenntnis der unabhängigen Erhebung der Bezirksregierung auf den 30.10.2017 zu legen. Bedenken gegen die Rückwirkung bestehen nicht. Durch die rückwirkende Inkraftsetzung verfolgt die Stadt das Ziel, etwaig bestehende Zweifel an der Wirksamkeit auszuräumen und die ergangenen Ausübungsbescheide auf eine sichere Rechtsgrundlage zu stellen. Vertrauensschutzgesichtspunkte, die einer rückwirkenden Inkraftsetzung entgegenstehen würden, sind nicht gegeben. Ein etwaiges Vertrauen der Betroffenen in das Fortbestehen der Ungültigkeit einer Norm ist sachlich nicht schutzwürdig. Die Rückwirkung ist gesetzlich vorgesehen und verfassungsrechtlich unbedenklich. Dem Satzungsgeber soll es nach Sinn und Zweck des § 214 Abs. 1 BauGB möglich sein eine Norm gleichen Inhalts rückwirkend zu ersetzen, wenn dieser nur Bedenken formeller Art entgegenstehen, der Inhalt der Satzung hingegen unberührt ist. Durch das ergänzende Verfahren ändert sich der Inhalt der Satzung nicht. Es wurden die in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen konkretisiert und explizit in den Satzungstext übernommen.

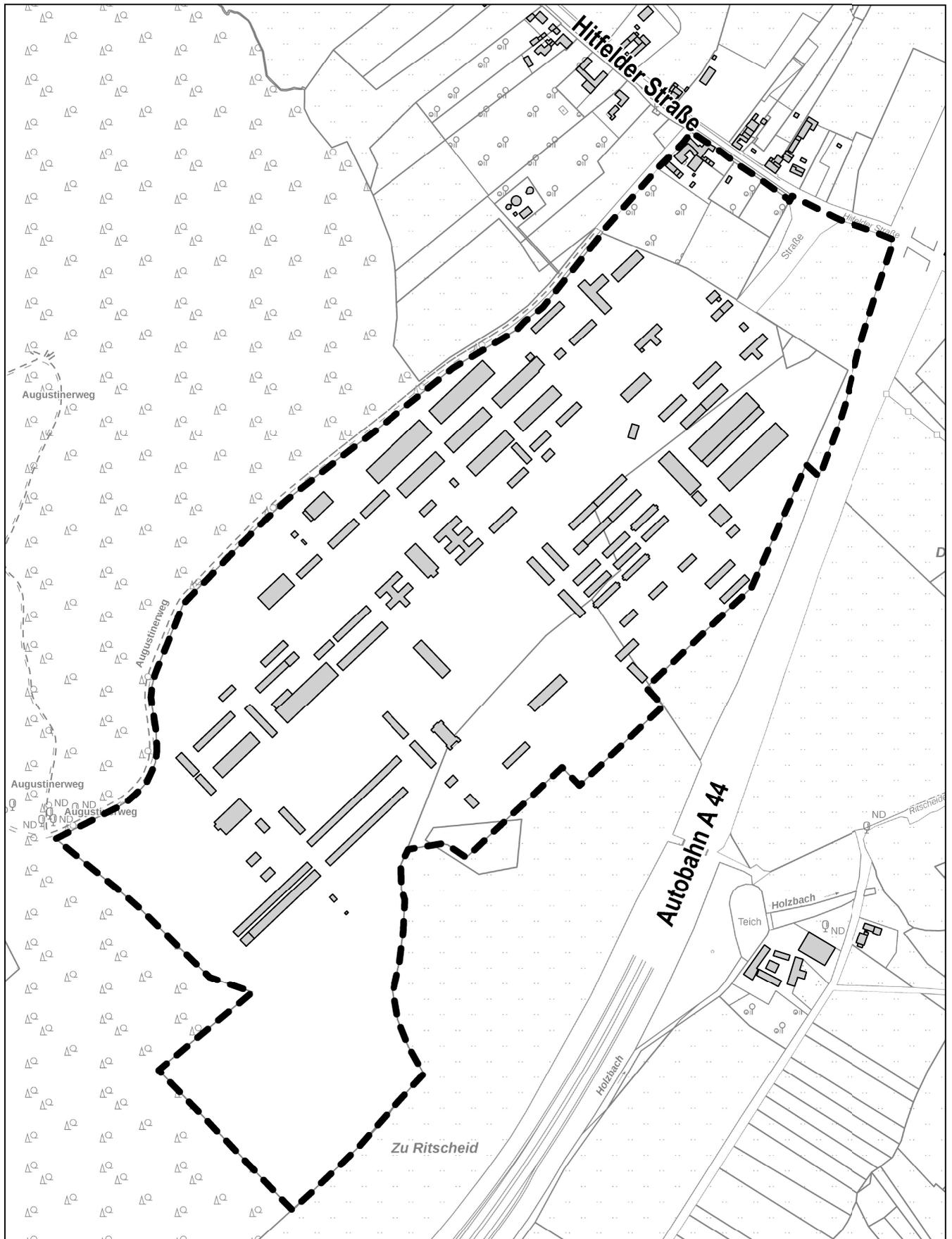
Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die bestehende Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechtes gem. § 25 Absatz 1 Satz Nr. 2 BauGB für den Bereich zwischen A 44, Augustinerwald, Augustinerweg und Hitfelder Straße vom 15.03.2005 im Wege eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 30.10.2017 zu ergänzen.

Anlage/n:

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

Übersichtsplan



Luftbild



Satzung

über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich zwischen A44, Augustinerwald, Augustinerweg und Hitfelder Straße in der Fassung vom 30.10.2017

Die o.g. Satzung vom 15.03.2005 wurde auf Grundlage von § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666/SGV NRW 2023) erlassen; aufgrund § 214 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 10.10.2018 diese rückwirkend geändert.

§ 1

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Aachen in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu. Als städtebauliche Maßnahme zieht die Stadt Aachen eine Arrondierung des Augustinerwaldes durch Aufforstung und städtebauliche Entwicklung für im Bereich von Camp Hitfeld verträglichen gewerblichen Nutzungen in Betracht.

§ 2

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der anliegenden Übersichtskarte dargestellten Bereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Kornelimünster/Walheim zwischen A44, Augustinerwald, Augustinerweg und Hitfelder Straße. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Rückwirkend zum 30.10.2017 tritt die Satzung in Kraft.

Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB für den Bereich zwischen A 44, Augustiner Wald, Augustiner Weg und Hitfelder Straße vom 30.10.2017

