

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1082/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35062-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	06.11.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Brand im Bereich Starenweg			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
05.12.2018	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	
06.12.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
12.12.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Rat, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich befindlichen Grundstücke im Stadtbezirk Aachen-Brand Niederforstbacher Straße/Beckerstraße eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich befindlichen Grundstücke im Stadtbezirk Aachen-Brand Niederforstbacher Straße/Beckerstraße eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen.

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

Er beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich befindlichen Grundstücke im Stadtbezirk Aachen-Brand Niederforstbacher Straße/Beckerstraße eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Erläuterungen:

Erlass einer Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Stadt Aachen beabsichtigt den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, um den Bedarf städtebaulicher Maßnahmen, die sich aus dem Bauleitplanverfahren, Bebauungsplan Nr.978 – Niederforstbacher Straße/Beckerstraße- ergeben haben, umzusetzen. Der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ziel der Stadt Aachen ist eine Verknüpfung des neu entstehenden Wohngebietes "Tuchmacherviertel" (B-Plan 978) mit dem bestehenden Wohngebiet am Kollenbruch. Im Bebauungsplanverfahren Nr. 978 wurde von der Verwaltung als auch den politischen Gremien eine Wegevernetzung zwischen den Wohnquartieren von Nord nach Süd gefordert. In der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden ebenfalls Anregungen bezüglich einer Wegeverbindung eingebracht. Voraussetzung für die Anwendung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechtes gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist, dass die Stadt städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Dies ist durch die Beschlussfassung der öffentlichen Auslegung entschieden worden, da die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme Gegenstand des Abwägungsprozesses der Bauleitplanung Nr. 978 war.

Eine tatsächliche Umsetzung dieser Nord-Südverbindung stellte sich jedoch als problematisch dar, da keine öffentlichen Verkehrsflächen des Bestandsgebietes unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 978 grenzen. Eine Verlängerung des Starenweges erscheint die einzige Option, da der Aufwand einer Wegeverbindung und der Eingriff in das Eigentum am geringsten sind. Der Starenweg mündet im Süden in einer Wendeanlage an dessen Ende sechs private Einzelparzellen liegen, die mit Fertiggaragen bebaut sind. In einer ersten Phase hat sich der Vorhabenträger des "Tuchmacherviertels" um einen Erwerb einer Garagenparzelle bemüht und ist auf eine allgemeine Ablehnung gestoßen. In einer zweiten Phase ist die Verwaltung auf die Grundstückseigentümer zugegangen und hat um einen Erwerb gebeten. Auch diese Bemühungen haben nicht zum Ziel geführt. Gegen eine Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und Festsetzung einer Garagenparzelle als öffentliche Verkehrsfläche hatte der Vorhabenträger erhebliche Vorbehalte und befürchtete eine Beeinträchtigung seines Bebauungsplanverfahrens durch die Aufnahme von Fremdgrundstücken. Zudem bestand für die Verwaltung das Problem, eine stichhaltige Begründung für eine bestimmte Garagenparzelle zu finden, deren Nutzung aufgegeben und durch einen öffentlichen Weg ersetzt werden soll. Um dennoch das Ziel zu erreichen, wurde von der Verwaltung im Abwägungstext vorgeschlagen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 978 nicht auszuweiten, um stattdessen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für alle Garagenparzellen zu beschließen. Diesem Vorschlag der Verwaltung sind die politischen Gremien gefolgt. Insoweit zieht die Stadt Aachen städtebauliche Maßnahmen auf den Garagengrundstücken in Betracht und sorgt mit einer Umsetzung der Maßnahme für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Durch die Wegebeziehung wird der Austausch zwischen den Wohngebieten insbesondere hinsichtlich der familiengerechten Stadtplanung gefördert und eine soziale und mobile Isolation des Neubaugebietes verhindert. Durch

die Fußwegeverbindung wird eine Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestelle Kollenbruch erleichtert und für das bestehende Wohnquartier Kollenbruch eine Fußwegeverbindung zum Vennbahnradweg erschlossen. Beide Gebiete profitieren von dieser Verbindung.

Der Bebauungsplan Nr. 978 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentliche Nutzung der Wegeverbindung durch die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit. Dieses Gehrecht wurde bis zu der östlichsten Garagenparzelle (Flurstück 1542) festgesetzt. Insoweit wurde Vorsorge getroffen, dass alle Garagenparzellen geeignet sind um eine Fußwegeverbindung nach Ausübung des Vorkaufsrechtes aufzunehmen. Der Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wird über alle sechs Garagenparzellen gelegt, um eine breite Auswahl an Kaufoptionen sicherzustellen. Aus städtebaulichen Gründen gibt es keine Priorisierung einer bestimmten Fläche. Alle Grundstücke haben die gleichen Größen und erfüllen die Erschließungsvoraussetzungen. Benötigt wird lediglich eine Parzelle, um nach dem Abriss bzw. Wegnahme der Fertiggarage die Fußwegeverbindung herstellen zu können.

Die Verwaltung empfiehlt die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht als Konsequenz aus dem Bauleitplanverfahren Nr. 978 zu beschließen, um die Nordanbindung des "Tuchmacherviertels" zu ermöglichen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Satzungstext / Geltungsbereich