

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1104/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35074-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	13.12.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Michaelsbergstraße, Friedrich-Ebert-Allee und Zeise			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
09.01.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
10.01.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
23.01.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte 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-Mitte zwischen Michaelsbergstraße, Friedrich-Ebert-Allee und Zeise 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-Mitte zwischen Michaelsbergstraße, Friedrich-Ebert-Allee und Zeise 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-Mitte zwischen Michaelsbergstraße, Friedrich-Ebert-Allee und Zeise eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Erläuterungen:

Beschlusslage

Das Gebiet für das eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden soll, befindet sich in Aachen-Burtscheid, zwischen der Michaelsbergstraße, der Friedrich-Ebert-Allee und der Zeise. In dem Gebiet bestehen größere Änderungs- und Entwicklungsabsichten, die die Klosteranlage betreffen und die Grundschule Michaelsbergstraße. Die Stadt Aachen prüft derzeit, ob die Grundschule Michaelsbergstraße an die Malmedyer Straße verlegt werden kann, da die Hauptschule an diesem Standort aufgegeben wird. Im südöstlichen Planbereich befindet sich eine größere Freifläche mit einem eingeschossigen Baukörper, die komplett versiegelt ist und derzeit als Parkplatz genutzt wird. Es hat bereits verschiedenen Entwicklungsanfragen, die sich auf einzelne Teilflächen beziehen, bei der Stadt gegeben. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht sinnvoll, einzelne Flächen zu entwickeln. Eine Entwicklung des Baublockes ist nur im Gesamtkonzept zu betrachten und zu bewerten.

Aufgrund der besonderen Lage im historischen Umfeld von Burtscheid mit den prägenden und dominanten Baudenkmalen St. Michael, St. Johann, dem Kurpark und den Baudenkmalen der Klosteranlage, der Grundschule Michaelsbergstraße und der Denkmalbereichssatzung Gartenstadtsiedlung In den Heimgärten, kommt dem Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, die einer Steuerung der Entwicklung bedarf.

Das Gebiet befindet sich im Kurgebiet Burtscheid mit den Kureinrichtungen „Rosenquelle“ und „Schwertbad“. Im Westen grenzt der Bereich unmittelbar an den Kurpark. Das Kurgebiet Burtscheid gehört mit dem Kurgebiet Monheimsallee zu den rund 350 in Deutschland anerkannten Kurorten und Heilbädern. Das Fortbestehen des Kur- und Bäderwesens ist für Burtscheid sehr bedeutsam und die Sicherung der damit verbundenen Bereiche Tourismus, Gastronomie und Freizeit für die Aachener Wirtschaft unverzichtbar. Das Kur- und Bäderwesen unterliegt einem stetigen Wandel. Absehbar besteht der Bedarf nach Rehabilitationseinrichtungen für Patienten, die aus der Intensivbehandlung der Krankenhäuser entlassen werden. Diesem Bedarf sind die bestehenden Einrichtungen nicht mehr gewachsen und bedürfen einer Konsolidierung. Um den Kurstandort Burtscheid zukunftsfähig aufzustellen, werden in unmittelbarer Nähe zu den Kureinrichtungen Bauflächen benötigt. Daher wurde ein Zukunfts- und Handlungskonzept für das Kur-, Bade-, Reha- und Gesundheitskonzept beauftragt um den Bedarf in Burtscheid zu konkretisieren. Erst nach der Vorlage dieses Handlungskonzeptes wird es möglich sein, eine richtungsweisende Entscheidung zu treffen. Ziel der Stadt Aachen ist es alle flankierenden Maßnahmen zum Fortbestand und Entwicklung des Kur- und Bäderwesens zu ergreifen. Insoweit sollen Potentialflächen identifiziert und kommunale Einflussnahmen vorbereitet werden, um ggf. besondere Vorkaufsrechte ausüben zu können.

Der Planbereich ist in seinem Gepräge derart sensibel zu behandeln, dass auch Nutzungen jenseits einer möglichen Nutzung als Reha-Einrichtung einer städtebaulichen Einflussmaßnahme bedürfen. Insoweit zieht die Stadt Aachen abhängig vom Ergebnis des Zukunfts- und Handlungskonzept für das Kur-, Bade-, Reha- und Gesundheitskonzept städtebauliche Maßnahmen in Betracht, die zum Beispiel dem Wohnbedarf dienen und in einer besonderen Art und Weise auf die sensible Umgebung eingehen. Aufgrund der Nähe zur Aachener Innenstadt mit allen notwendigen

Infrastruktureinrichtungen ist auch eine Wohnungsbauentwicklung an dieser Stelle denkbar, insbesondere auch wegen des hohen Bedarfes an Wohnraum in der Stadt.

Um diese städtebaulichen Ziele planungsrechtlich sicherstellen zu können, wird ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Der Bebauungsplan soll auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes, das den gesamten Baublock umfasst, aufgestellt werden. Der Bereich, für den die Vorkaufsrechtssatzung beschlossen werden soll entspricht dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses und umfasst den gesamten Baublock, mit Ausnahme der Grundstücke, die im Geltungsbereich des bereits bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 844 - In den Heimgärten- liegen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll eine Vorkaufsrechtssatzung für den Baublock an der Michaelsbergstraße, Friedrich-Ebert-Alle und Zeise beschlossen werden, als weiteres planungsrechtliches Instrument zur Sicherung der Bauleitplanung.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Satzungstext