

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1521/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	27.08.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung zum Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg für den Bereich - Rathausstraße/Schurzelter Mühle-			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
09.09.2020	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg genehmigt die nachfolgende, von Herrn Bezirksbürgermeister Gilson, Herrn Kusch, Frau Pütman gefasste Dringlichkeitsentscheidung:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg 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-Laurensberg eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen.

Erläuterungen:

Der Dringlichkeitsentscheidung lag folgende Erläuterung zu Grunde:

1 Ziel und Zweck der Satzung

Ziel der Stadt Aachen ist die Entwicklung des Sportplatzgeländes an der Rathausstraße zu einem Wohngebiet. Zur Zielerreichung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Eine städtebauliche Konzeption wurde erstellt und verwaltungsintern sowie mit der Bezirksvertretung abgestimmt. Durch die Konversion der Sportflächen in ein Wohngebiet ergibt sich ein Bedarf für eine Verknüpfung des neu entstehenden Wohngebietes auf dem Sportplatz Rathausstraße mit den bestehenden Wohngebieten Schurzelter Mühle, Forellenweg und Brunnenstraße. Durch die Wegebeziehung wird der Austausch zwischen den Wohngebieten insbesondere hinsichtlich der familiengerechten Stadtplanung gefördert und eine wesentlich kürzere Verbindung zwischen den südlich gelegenen Wohngebieten und der Rathausstraße und damit mit dem Zentrum von Laurensberg geschaffen. Durch die Fußwegeverbindung wird eine Erreichbarkeit der ÖPNV-Haltestelle Rathaus bzw. der Haltestelle Laurensberg an der Roermonder Straße erleichtert und für das künftige Wohnquartier eine Fußwegeverbindung zum Kinderspielplatz erschlossen. Beide Gebiete profitieren von dieser Verbindung.

Von der Verwaltung als auch den politischen Gremien wurde eine öffentliche Wegevernetzung zwischen den Wohnquartieren von Nord nach Süd gefordert. Eine Verbindung über eines der zwei Grundstücke Schurzelter Mühle Nr. 39 oder Nr. 41 erscheint als einzige Option, da der Aufwand für eine Wegeverbindung aufgrund der günstigen Höhenverhältnisse und der Eingriff in das Eigentum am geringsten sind. Die Alternativenprüfung der Verwaltung schloss die anderen Varianten z.B. über das Grundstück Schurzelter Mühle Nr. 53 oder über den Forellenweg und entlang des Bahndamms aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes aus.

Die Stadt Aachen beabsichtigt den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB, um ein Zugriffsrecht schon während des Planverfahrens ausüben zu können und die beabsichtigen städtebaulichen Maßnahmen umsetzen zu können. Möglicherweise soll die Wegeverbindung durch Festsetzung eines Fußweges im weiteren Bauleitplanverfahren planungsrechtlich durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen gesichert werden. Nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans besteht dann ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB und löst das besondere Vorkaufsrecht ab. 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 unter anderem durch die Beschlussfassung des Entwurfs des Flächennutzungsplans 2030 entschieden worden, im dem die Fläche des Sportplatzes als Wohnbaufläche dargestellt wurde. Die Verlagerung des Sportplatzes zum Hander Weg ist ebenso entschieden worden vor dem Hintergrund der Entwicklungsmöglichkeit zu einem Wohngebiet.

Im Mai 2020 hat sich die Verwaltung um einen Erwerb einer ca. 90 m² großen Fläche auf dem Grundstück Schurzelter Mühle Nr. 39 bemüht, ist aber auf eine allgemeine Ablehnung gestoßen. Auch die alternative Eintragung eines Wegerechtes oder der Tausch von Grundstücksflächen wurden abgelehnt.

Der Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wird über zwei Grundstücke gelegt, um eine breitere Auswahl an Kaufoptionen sicherzustellen. Aus städtebaulichen Gründen gibt es keine Priorisierung einer bestimmten Fläche. Das Grundstück Schurzelter Mühle Nr. 39 ist günstiger, da keine Gebäude zu beseitigen sind und das Grundstück größer ist (783 m²). Beim Grundstück Schurzelter Mühle Nr. 41 (275 m²) wäre eine Garage zu beseitigen und ein neuer Stellplatz zu schaffen. Benötigt wird lediglich eines der beiden Grundstücke, um die Fußwegeverbindung herstellen zu können.

2 **Beschlussempfehlung**

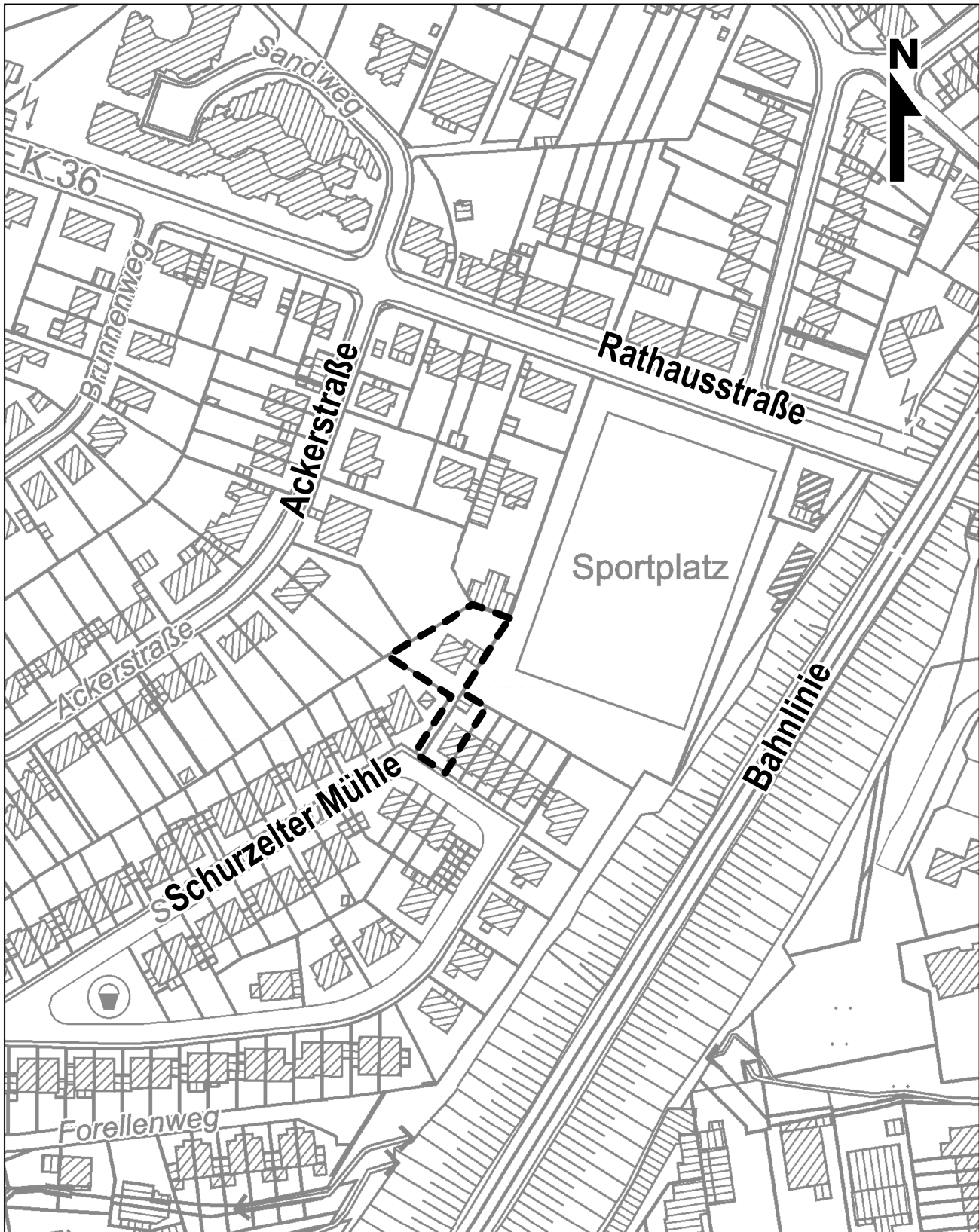
Ein Beschluss durch die Bezirksvertretung in ihrer regulär nächsterreichbaren Sitzung am 09.09.2020 wäre für eine fristgerechte Anwendung eines Vorkaufsrechtes nicht ausreichend. Daher wurde hierzu eine frühere Beschlussfassung per Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 36 Abs. 5 Gemeindeordnung erforderlich. Diese ist mit Datum vom 17.08.2020 durch Herrn Bezirksbürgermeister Gilson, Herrn Kusch und Frau Pütmann gefasst worden. Somit kann der Empfehlungsbeschluss am 20.08.2020 im Planungsausschuss und am 26.08.2020 im Rat erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Dringlichkeitsentscheidung zu genehmigen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild

Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Bereich Rathausstraße / Schurzelter Mühle



----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
(als Bezug ist die Mitte der Strichstärke maßgebend)

Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB)
im Stadtbezirk Aachen - Laurensberg für den Bereich Rathausstraße / Schurzelter Mühle
vom _____.____.2020

Aufgrund § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (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), jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 26.08.2020 gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW folgende Satzung beschlossen:

§ 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.

§ 2

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der anliegenden Übersichtskarte dargestellten Bereich im Stadtbezirk Aachen- Laurensberg im Bereich Rathausstraße / Schurzelter Mühle.
Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.