

<b>Tischvorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1523/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	18.08.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Laurensberg für den Bereich Rathausstraße / Schurzelter Mühle</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
20.08.2020	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
26.08.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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-Laurensberg 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-Laurensberg 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

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 und 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 m<sup>2</sup> 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 beide 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 m<sup>2</sup>). Beim Grundstück Schurzelter Mühle Nr. 41 (275 m<sup>2</sup>) wäre eine Garage zu beseitigen und ein neuer Stellplatz zu schaffen. Benötigt wird lediglich eines der beiden Grundstücke, um die Fußwegeverbindung herstellen zu können.

Die Verwaltung empfiehlt die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht als Konsequenz aus dem beabsichtigten Bebauungsplanverfahren – Rathausstraße /Schurzelter Mühle - zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg wird den Empfehlungsbeschluss voraussichtlich bis zum 20.08.20 im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung fassen. Darüber wird in der Sitzung mündlich berichtet.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan (Bestandteil der Satzung)
2. Satzungstext