

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0544/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 11.11.2022
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Eisenbahnweg / Brandenburgweg</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
07.12.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
08.12.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
14.12.2022	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 zwischen Eisenbahnweg und Brandenburgweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte befindlichen Grundstücke 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 zwischen Eisenbahnweg und Brandenburgweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte befindlichen Grundstücke 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 zwischen Eisenbahnweg und Brandenburgweg im Stadtbezirk Aachen-Mitte befindlichen Grundstücke die als Anlage beigefügte Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig  
 überwiegend (50% - 99%)  
 teilweise (1% - 49 %)  
 nicht  
 nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)**

Am 10.02.2022 hatte der Planungsausschuss nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen Mitte am 09.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes - Freunder Weg / Zeppelinstraße - beschlossen (A-309). Im Beschluss wurden folgende Ziele der Planung aufgeführt:

- geordnete städtebauliche Entwicklung mit gewerblichem Schwerpunkt
- verträgliche Entwicklung von Wohnen und Gewerbe unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes
- Entzerrung der Gemengelage
- Schaffung von Raumkanten entlang Freunder Weg, Eisenbahnweg und Zeppelinstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß
- Steuerung Einzelhandel

Die ca. 3,6 ha große Fläche, für die eine Vorkaufsrechtsatzung beschlossen werden soll, ist Bestandteil des Plangebietes A-309 - Freunder Weg / Zeppelinstraße -. Die betreffenden Grundstücke (Flurstücke 2936, 3143 und 2840) liegen südlich des Eisenbahnweges und grenzen an den städtischen Bauhof sowie an eine Kleingartenanlage an. Westlich grenzt das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Hutchinson an. Bei all diesen Flächen sind aktuell Entwicklungen geplant.

Der Rat der Stadt Aachen hatte am 16.02.2022 beschlossen, den Standort des Aachener Stadtbetriebs zu erhalten und entsprechend der betrieblichen Belange baulich zu entwickeln. Dabei sollen auch die Planungsüberlegungen zu der angrenzenden Entwicklungsfläche - Eisenbahnweg / Madrider Ring - berücksichtigt werden. In diesem Bereich soll der Bebauungsplan Nr. 988 zur Entwicklung eines Gewerbegebietes aufgestellt werden. Die bestehende Kleingartensiedlung soll hierzu verlagert werden.

Das ehemalige Hutchinson-Gelände wurde inzwischen von einer Investor\*in erworben. Hier wird derzeit ein neues städtebauliches Konzept mit gewerblichem Schwerpunkt erarbeitet. Zur Umsetzung der Planung ist vorgesehen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Angrenzend an das ehemalige Betriebsgelände liegt im Bereich der Vorkaufsrechtfläche eine private Wegefläche (Flurstück 2840), die der beidseitigen Erschließung der jeweiligen Grundstücke dient. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, wie diese Erschließungsfläche langfristig gesichert werden kann.

Der gesamte Bereich zwischen Eisenbahnweg, Philipsstraße, Freunder Weg und Madrider Ring unterliegt derzeit einem strukturellen Wandel. Die Erweiterung des Bauhofes, die Neuentwicklung bzw. Revitalisierung von Gewerbeflächen, die Anforderungen an Mobilität und den Klimawandel erfordern eine Steuerung durch Bauleitplanung. Ziel der Satzung ist, dass im Fall eines Verkaufs der

betreffenden Grundstücke die Stadt Aachen durch die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes die Umsetzung der oben genannten Entwicklungen fördern kann.

Durch einen Erwerb kann die Stadt Aachen in die Lage versetzt werden, die oben genannten Ziele des Bebauungsplanes - Freunder Weg / Zeppelinstraße - (A-309) besser umsetzen zu können und so eine nachhaltige städtebauliche Neuordnung sicherzustellen.

Weiterhin kann hierdurch die Erweiterung bzw. Arrondierung des Betriebshofes ermöglicht werden, insbesondere auch, da eine Teilfläche des Flurstücks 3143 in das Betriebshofgelände hineinragt.

Auch die Sicherung einer öffentlichen Erschließung zwischen Freunder Weg und Eisenbahnweg zur Anbindung der angrenzenden Grundstücke könnte durch die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes umgesetzt werden.

## **2. Klimanotstand**

Der Schutz der Atmosphäre durch eine drastische Reduktion schädlicher Klimagase sowie die Anpassungsstrategien an die Folgen des stattfindenden Klimawandels sind Herausforderungen, denen sich die Kommunen stellen und bei jedem Vorhaben CO<sub>2</sub>-Einsparungen wie Anpassungen prüfen und festlegen müssen. Als erstes Hilfsmittel hat der Planungsausschuss die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste beschlossen. Diese Liste wurde zu dem vorliegenden Verfahrensschritt nicht angewendet, da es hier lediglich um den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung geht.

## **3. Beschlussempfehlung**

Die Verwaltung empfiehlt, für das Plangebiet im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Eisenbahnweg / Brandenburgweg zur Sicherung der städtebaulichen Neuordnung entsprechend der oben genannten Ziele den Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht.

### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Satzungstext