

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Recht- und Versicherung	Vorlage-Nr: FB 61/0009/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 23.07.2014 Verfasser: Dez. III / FB 61/20															
Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich Antoniusstraße/ Büchel; hier: Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechts nach § 27 BauGB																
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>27.08.2014</td> <td>B 0</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>28.08.2014</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>02.09.2014</td> <td>WLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>03.09.2014</td> <td>Rat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	27.08.2014	B 0	Kenntnisnahme	28.08.2014	PLA	Kenntnisnahme	02.09.2014	WLA	Kenntnisnahme	03.09.2014	Rat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz														
27.08.2014	B 0	Kenntnisnahme														
28.08.2014	PLA	Kenntnisnahme														
02.09.2014	WLA	Kenntnisnahme														
03.09.2014	Rat	Kenntnisnahme														

Beschlussvorschlag:

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

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.

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

Erläuterungen:

Im Jahr 2005 wurde die Auslobung eines Investorenwettbewerbs beschlossen, der sich ausschließlich auf das Grundstück des Parkhauses Büchel erstreckte. Darüber hinaus sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung des gesamten Bereiches Antoniusstraße / Büchel gesichert werden. Zu diesem Zweck hat der Rat am 07.12.2005 eine Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich Antoniusstraße / Büchel beschlossen, die am 08.12.2005 öffentlich bekanntgemacht wurde. Zusätzlich hatte der Planungsausschuss zuvor, in seiner Sitzung am 01.12.2005, den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst. Wesentliches städtebauliches Ziel war die Aufwertung des Plangebietes sowie die Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten.

Die zu diesem Zeitpunkt noch sehr allgemein formulierten Planungsziele wurden im weiteren Planungsprozess konkretisiert. Zum einen wurden diese am 14.12.2013 vom Planungsausschuss beschlossen (Vorlage Nr. FB61/1018/WP16 - Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Antoniusstraße / Mefferdatisstraße, hier: geänderte städtebauliche Zielsetzung und Erweiterung des Geltungsbereichs).

Zum anderen wird derzeit die Auslobung eines Städtebauwettbewerbs für den Bereich zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße vorbereitet. Wesentliche Inhalte wurden im Rahmen von Interfraktionellen Gesprächen bereits mit den Vertretern der Ratsfraktionen abgestimmt.

Übergeordnete städtebauliche Ziele sind dabei die Aufwertung und städtebauliche Neuordnung des so genannten „Nikolausviertels“ (Arbeitstitel) durch Schaffung einer Kerngebietsnutzung mit einem hohen Anteil an Wohnungen, um das Viertel zu einem belebten und vollwertigen Teil der Innenstadt zu machen.

Die konkreten Ziele der Planung lassen sich im Einzelnen wie folgt beschreiben:

1. Nutzung

- Einzelhandelsnutzung ist ausschließlich in den Erdgeschossen zulässig. Die Erdgeschosse können auch für Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden.
- Die Obergeschosse sollen überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden. Dabei ist mindestens 20 % geförderter Wohnungsbau vorzusehen.
- Gemäß dem noch zu erstellenden städtebaulichen Konzept auf Grundlage des Wettbewerbs ist an einem Standort im Bereich der Vorkaufsrechtssatzung ein Geschäftshaus vorgesehen. Sobald dieser Standort festgelegt wurde, kann entsprechend eine Ausnahme von der zuvor genannten Nutzungsverteilung gewährt werden.
- Eine Bordellnutzung wird zukünftig nur noch im östlichen Teil der Antoniusstraße (ohne die beiden Eckhäuser zur Mefferdatisstraße) zugelassen. Dort soll eine Konzentration in Form eines so genannten Laufhauses erfolgen.

2. Gestaltung

- Die Bebauung ist gemäß dem Ergebnis des noch durchzuführenden Städtebauwettbewerbs zu planen und zu realisieren. Dies umfasst neben der städtebaulichen Struktur auch Vorgaben zu Gebäudehöhen, Fassadengliederung, Farben und Materialien.

3. Verkehr / Stellplätze

- Da alle Straßen im Plangebiet Fußgängerzonen werden sollen, sind zukünftig keine öffentlichen Stellplätze (Kurzzeitparker) mehr zugelassen. Bei Neubauten sind ausschließlich die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für Wohnungen sowie Mitarbeiterstellplätze für die gewerblichen Nutzungen vorzusehen. Ein- und Ausfahrten für die Stellplätze sind dezentral anzulegen.

4. Denkmalschutz

- Neben den durch das Denkmalrecht vorgegebenen Rahmenbedingungen sind bei Neubauten auch die Blickbeziehungen auf den Dom und das Rathaus zu berücksichtigen, die vorhandene kleinteilige Struktur der Bebauung ist zu erhalten.

Eine Vorlage mit der Auslobung des Städtebauwettbewerbs „Nikolausviertel“ wird voraussichtlich im Herbst 2014 den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Unter den Voraussetzungen des § 27 BauGB kann der Käufer eines Grundstücks im räumlichen Geltungsbereich der Satzung die Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts abwenden. Diese Vorschrift setzt unter anderem voraus, dass die Verwendung des Grundstücks nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder hinreichend bestimmbar ist und der Käufer sich verpflichtet, das Grundstück entsprechend zu nutzen.

Entsprechend dem aktuellen Planungsstand für den Bereich wird die Verwaltung bei ihrer Prüfung zur Ausübung des Vorkaufsrechts die unter den Punkten 1 bis 4 genannten Kriterien zugrunde legen. Verpflichtet sich ein Käufer zu deren Einhaltung, wird die Verwaltung dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (sowie bei Verkäufen über 600.000 € dem Rat) empfehlen, das Vorkaufsrecht nicht auszuüben und eine entsprechende Vereinbarung mit dem Käufer abschließen.

Auch bei einer nicht vollständigen Einhaltung der oben genannten Kriterien ist eine Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts denkbar. Grundsätzlich werden alle Vorgänge in diesem Satzungsbereich im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (sowie ggfls. dem Rat) beraten, so dass in jedem Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Rahmenbedingungen wie Lage und Größe des Grundstücks entschieden werden kann.

Durch den Städtebauwettbewerb und das daran anschließende denknotwendig ergebnisoffene Bebauungsplanverfahren wird die Planung weiter konkretisiert werden, auch Änderungen sind nicht ausgeschlossen. Bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts kann sich dadurch ein neuer

Sachstand ergeben. In diesem Fall wird die Verwaltung die betroffenen Gremien über die geänderten Voraussetzungen für die Abwendung des Vorkaufsrechts informieren.

Anlage/n:

Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht