

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0859/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35005-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	17.01.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Jägerstraße, Bendstraße und Dammstraße			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
21.02.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
22.02.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
07.03.2018	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 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 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 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

Anlass der Vorkaufsrechtssatzung ist die Aufgabe der bisherigen Grundstücksnutzung und das Ziel der Stadt Aachen auf dem Grundstück eine Wohnnutzung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau unterzubringen.

Das Grundstück liegt im Norden des Stadtteils Burtscheid, in dem Südosthang des Höhenrückens zwischen Kasinostraße und Dammstraße. Nach langjähriger Nutzung u.a. als Tuchfabrik, Kondensator- bzw. Radiofabrik, werden die Bestandsbauten gegenwärtig durch ein Institut der RWTH Aachen genutzt. Zu Unterrichtszwecken wurde im Jahre 1965 ein Forschungsreaktor installiert und bis 2002 betrieben. Nach Außerdienststellung des Forschungsreaktors wurde die Anlage entsprechend den Vorschriften dekontaminiert. Die RWTH beabsichtigt die Institutsnutzung im Jahre 2025 aufzugeben. Eine Veräußerung der Landesliegenschaft, die durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB NRW) verwaltet wird, ist mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll in dem Bereich eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen werden, um städtebauliche Maßnahmen umsetzen zu können. Das Grundstück bietet ideale Bedingungen für eine Wohnnutzung. In dem nach Südost geneigten Hanggrundstück mit Blick auf den Kurgarten und die Kirchensilhouette Burtscheids bietet für eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau besonders an, da die Ausrichtung zur Sonne und die vorhandene Infrastruktur eine besondere Lagegunst darstellen. Aufgrund des hohen Bedarfs der Stadt Aachen nach öffentlich gefördertem Wohnraum sollen durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen ausschließlich für den sozialen Wohnungsbau geschaffen werden. Zur Sicherung der Ziele der Stadt Aachen sollen ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans und eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst werden. Auch wenn der Bebauungsplan die potentielle Nutzung bereits definiert, soll durch den Beschluss über die Satzung des besonderen Vorkaufsrechtes das städtebauliche Ziel zusätzlich abgesichert werden. Sollten z.B. bei einer Veräußerung der Liegenschaft Zweifel an dem Umsetzungswillen eines möglichen Käufers bestehen, kann die Stadt Aachen das Vorkaufsrecht ausüben, das Grundstück bauplanungsrechtlich entwickeln, erschließen und das Grundstück - mit einer Verpflichtung zur Umsetzung des öffentlich geförderten Wohnungsbaues im Kaufvertrag - an Dritte veräußern.

Die Verwaltung empfiehlt, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Planbereich zu fassen. Durch die Kombination eines Aufstellungsbeschlusses und den Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wird sichergestellt, dass das Ziel der Stadt Aachen auf dem Grundstück eine Wohnnutzung vorzubereiten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, erreicht werden kann.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Satzungstext