

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0916/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35022-2018
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	19.03.2018
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Jülicher Straße / Prager Ring</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
11.04.2018	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
26.04.2018	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
16.05.2018	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 für den Bereich zwischen Jülicher Straße, Prager Ring, Bahntrasse und Wurmbenden 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 für den Bereich zwischen Jülicher Straße, Prager Ring, Bahntrasse und Wurmbenden 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 für den Bereich zwischen Jülicher Straße, Prager Ring, Bahntrasse und Wurmbenden 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 mittelfristige Standortaufgabe des Bauproduktherstellers Saint-Gobain Glas im Bereich zwischen Jülicher Straße und Prager Ring. Dem ca. 4 ha großen Betriebsgelände kommt aufgrund seiner Lage zwischen emittierenden Gewerbebetrieben (Wurmbenden) und zweier Einfamilienhaussiedlungen eine Schlüsselfunktion zu. Momentan ist durch die Hallen auf dem Gelände ein Lärmschutz für die Wohnbebauung gegeben, der bei Abriss entfallen würde.

Ziel der Stadt Aachen ist die Schaffung von Planungsrecht für eine Nachnutzung des Gewerbeareals. Hierbei ist zu klären, in welcher Kleinteiligkeit eine gewerbliche Ansiedlung städtebaulich sinnvoll ist und davon abhängig, ob eine zusätzliche Erschließung erforderlich wird. Die gewerbliche Nutzung hat die Schutzansprüche der umgebenden Wohnnutzung zu berücksichtigen. Gleichzeitig sollen für den stark von Verkehrs- und Gewerbelärm belasteten Bereich lärmschützende Maßnahmen getroffen werden. Für den Bereich am Prager Ring ist zu klären, ob eine Wohnnutzung eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung sein kann. Zur Verbesserung der städtebaulich schwierigen Situation, insbesondere für das Wohnen, sind Wegevernetzungen und Freiraumqualitäten zu entwickeln. Für die Sicherstellung dieser städtebaulichen Ziele wird gleichzeitig ein Bebauungsplan aufgestellt.

Eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ermöglicht darüber hinaus, frühzeitig einen vorsorgenden Grunderwerb tätigen zu können, um die Umsetzung von Maßnahmen zu erleichtern. Neben dem Gelände der Saint-Gobain Glas sollen daher weitere Grundstücke im Umfeld mit in die Vorkaufsrechtssatzung einbezogen werden, um einen ausreichenden Spielraum für mögliche Entwicklungsmaßnahmen der Stadt Aachen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Sicherstellung der Maßnahmen der Stadterneuerung Gewerbegebiet Grüner Weg hat der Rat der Stadt bereits am 05.02.1997 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Absatz Satz 1 Nr. 2 BauGB gefasst. Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst ein über 200 ha großes Gebiet zwischen der Wurm, der Lombardenstraße und der Krefelder Straße und beinhaltet auch das Plangebiet zwischen Jülicher Straße und Prager Ring. Entsprechend der Größe des Gebietes sind die Planungsaussagen der Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg allgemein und großräumig gefasst.

Um nun auf die konkreten Anforderungen reagieren zu können, sollen die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für das Plangebiet konkretisiert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Planbereich zu fassen.

#### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Satzungstext