

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1237/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35012-2019
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	14.06.2019
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen "Benediktinerstraße", "Adlerberg" und "Burtscheider Markt"</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
03.07.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
11.07.2019	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
18.09.2019	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 zwischen „Benediktinerstraße“, „Adlerberg“, und „Burtscheider Markt“, 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 zwischen „Benediktinerstraße“, „Adlerberg“, und „Burtscheider Markt“ 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 zwischen „Benediktinerstraße“, „Adlerberg“, und „Burtscheider Markt“ eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

## **Erläuterungen:**

Das Gebiet, für das eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden soll, befindet sich in Aachen-Burtscheid, zwischen der „Benediktinerstraße“, der Straße „Adlerberg“ und dem „Burtscheider Markt“. Es grenzt im Westen an die „Benediktinerstraße“ und an die Grünfläche der „Benediktinerstraße“, im Norden an die rückwärtige Grundstücksgrenze der Bebauung an der „Hauptstraße“ und im Osten an die Fußgängerzone „Burtscheider Markt“. Im Süden umfasst das Gebiet zwischen der Benediktinerstraße und dem Grundstück der ehemaligen Rheumaklink eine unbebaute Brachfläche.

Im Gebiet befinden sich die baulichen Anlagen des Schwertbades, untergeordnet weitere Wohn- und Geschäftsgebäude und eine Brachfläche, die mit dem Abriss von baulichen Anlagen entstanden ist.

Ein Teil des Bereiches, für den die Vorkaufsrechtssatzung aufgestellt werden soll, liegt in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 658 - Adlerberg - und Nr. 658 I. Änderung - Burtscheider Markt -. Beide Bebauungspläne setzen teilweise „Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Kur- und Badewesen“ und „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Die südlich angrenzende Brachfläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Das „Schwertbad“ und die „Rosenquelle“ sind bedeutende Kureinrichtungen im Kurgebiet Burtscheid. Das Kurgebiet Burtscheid gehört mit dem Kurgebiet Monheimsallee zu den rund 350 in Deutschland anerkannten Kurorten und Heilbädern. Das Fortbestehen des Kur- und Bäderwesens ist für Burtscheid sehr bedeutsam und die Sicherung der damit verbundenen Bereiche Tourismus, Gastronomie und Freizeit für die Aachener Wirtschaft unverzichtbar. Das Kur- und Bäderwesen unterliegt einem stetigen Wandel. Absehbar besteht der Bedarf nach Rehabilitationseinrichtungen für Patienten, die aus der Intensivbehandlung der Krankenhäuser entlassen werden. Um den Kur- und Reha Standort Burtscheid zukunftsfähig aufzustellen, müssen die bestehenden Kureinrichtungen gesichert und neue Flächenpotentiale generiert werden. Daher wurde ein Zukunfts- und Handlungskonzept für das Kur-, Bade-, Reha- und Gesundheitswesen beauftragt, um den Bedarf in Burtscheid zu konkretisieren. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Handlungskonzeptes, die in den kommenden Monaten vorliegen, werden richtungsweisende Entscheidungen getroffen.

Ziel der Stadt Aachen ist es, alle flankierenden Maßnahmen zum Fortbestand und Entwicklung des Kur- und Bäder- sowie Rehawesens zu ergreifen. Insoweit sollen für vorhandene Kur- und Rehaeinrichtungen, aber auch für weitere Flächenpotentiale kommunale Einflussmöglichkeiten vorbereitet werden, um ggf. besondere Vorkaufsrechte ausüben zu können.

Aufgrund der besonderen Lage im historischen Umfeld von Burtscheid mit den prägenden und dominanten Baudenkmalen St. Michael, St. Johann und dem Kurpark, kommt dem Standort eine besondere städtebauliche Bedeutung zu, die einer Steuerung der Entwicklung bedarf.

Der Planbereich ist in seinem Gepräge derart sensibel zu behandeln, dass auch Nutzungen jenseits einer möglichen Nutzung als Reha-Einrichtung einer städtebaulichen Einflussmaßnahme bedürfen. Insoweit zieht die Stadt Aachen abhängig vom Ergebnis des Zukunfts- und Handlungskonzept für das

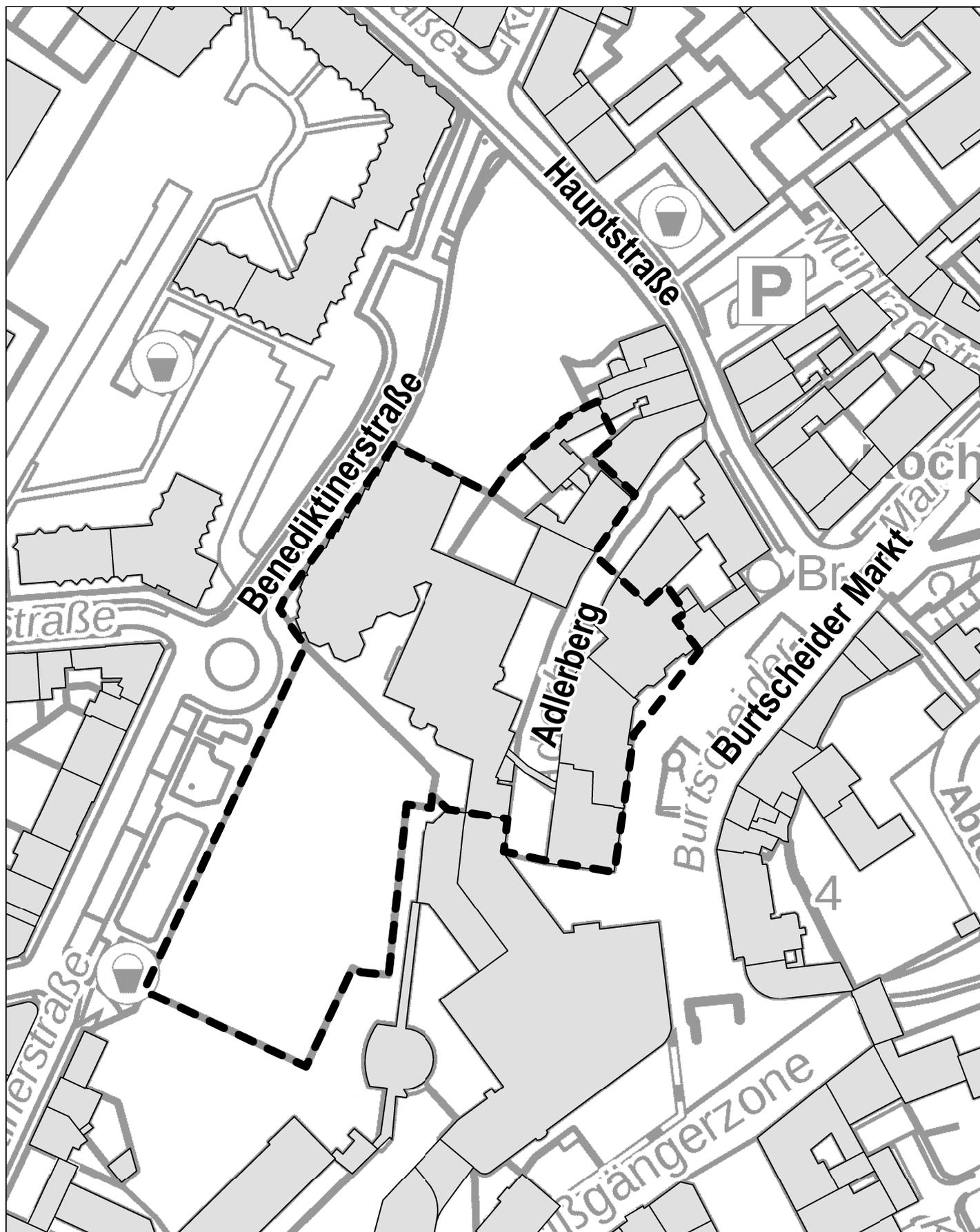
Kur-, Bade-, Reha- und Gesundheitswesen städtebauliche Maßnahmen in Betracht, die zum Beispiel dem Wohnbedarf dienen und in einer besonderen Art und Weise auf die sensible Umgebung eingehen. Aufgrund der Nähe zur Aachener Innenstadt mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen ist neben der Entwicklung und Steuerung von Kurgebiets- bzw. Rehaeinrichtungen auch eine Wohnungsbauentwicklung an dieser Stelle denkbar, insbesondere auch wegen des hohen Bedarfes an Wohnraum in der Stadt.

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht für den Planbereich zu fassen. Mit dem Beschluss einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wird sichergestellt, dass das Ziel der Stadt Aachen, die vorhandenen Kur- und Gesundheitseinrichtung und weitere Flächenpotentiale zu sichern, erreicht werden kann.

**Anlage/n:**

1.      Übersichtsplan
2.      Satzungstext

**Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht  
gemäß § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte im  
Bereich Benediktinerstraße / Adlerberg / Burtscheider Markt**



### **Satzung**

**über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB)  
im Stadtbezirk Aachen- Mitte für den Bereich zwischen „Benediktinerstraße“, „Adlerberg“ und „Burtscheider  
Markt“  
vom**

Aufgrund § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666/SGV NRW 2023), jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 18.09.2019 gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Aachen in dem durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

#### **§ 2**

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der anliegenden Übersichtskarte dargestellten Bereich im Stadtbezirk Aachen- Mitte zwischen „Benediktinerstraße“, „Adlerberg“ und „Burtscheider Markt“.

Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 3**

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.