

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0603/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	13.08.2007
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Aachen-Brand für den Bereich zwischen der Trierer Straße, Rombachstraße, Heussstraße und Vennbahntrasse			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.08.2007	B-1	Anhörung/Empfehlung	
06.09.2007	PLA	Anhörung/Empfehlung	
12.09.2007	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt den Erlass einer Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr.2 BauGB für den im zugehörigen Lageplan dargestellten Bereich.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt den Erlass einer Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Satz 1 Nr.2 BauGB für den im zugehörigen Lageplan dargestellten Bereich.

Der Rat der Stadt beschließt die als Anlage beigefügte Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 (1) Satz 1 Nr.2 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Aachen-Brand für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahntrasse.

Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Erläuterungen:

Anlass der Vorkaufsrechtsatzung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes - Rombachstraße -in Aachen Brand. Der Aufstellungsbeschluss soll in er Sitzung des Planungsausschusses am 06.09.2007 gefasst werden.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Trierer Straße, im Westen durch die Heussstraße, im Süden durch die Rombachstraße und im Osten durch den Vennbahnweg.

Südlich des Satzungsbereiches wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt (Umlegungsverfahren Aachen 32 - Brander Feld, Teilgebiet III -), um eine Erschließung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 678 zu ermöglichen. Diese Erschließung - eine Fortführung der Straße An der Schmiede - kann nun realisiert werden und das Gebiet somit einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich entlang der Trierer Straße mehrere, separat erschlossene Einzelhandelsbetriebe, zwei Discounter (Plus, Aldi) sowie ein Markt für Garten- und Tierbedarf. Diese werden ergänzt durch einen Vollsortimenter (Edeka) an der Heussstraße.

Im Rückbereich liegen entlang des Vennbahnweges 4 Wohnhäuser, die über die Straße An der Schmiede von der Trierer Straße aus erschlossen werden. Der südlich Bereich ist derzeit noch unbebaut.

Außerhalb des Geltungsbereichs prägt die für die Trierer Straße typische gemischte, heterogene Bebauung das Umfeld. Westlich und südlich schließt die Wohnbebauung des Brander Feldes an sowie das Schulzentrum an der Rombachstraße. Von der Heussstraße werden über eine aufgeweitete Verkehrsfläche, die als Parkplatz genutzt wird, Wohn- und Geschäftshäuser erschlossen.

Der nun aufzustellende Bebauungsplan verfolgt das Ziel den Einzelhandelsstandort an der Trierer Straße neu zu ordnen sowie die Entwicklung eines Wohngebietes im südwestlichen Bereich.

Die Einzelhandelssituation an der Trierer Straße ist sowohl aus gestalterischer wie auch aus Sicht der Erschließung derzeit unbefriedigend. Da nun der Vollsortimenter an der Heussstraße eine Betriebserweiterung und Verlagerung beabsichtigt, besteht der Anlass die Gesamtsituation neu zu ordnen. Langfristiges Ziel ist, die Einzelhandelsbetriebe an einem Standort zu konzentrieren, mit einer gemeinsamen Nutzung der Stellplatzanlagen sowie einer gemeinsamen Erschließung. Diese Form der Zusammenlegung von Discountern und Vollsortimenter wird sowohl von Kunden gut angenommen, da sich die Sortimente ergänzen als auch von den Betreibern gewünscht, da sie Synergieeffekten nutzen können.

Um den vorhandenen Discounter einen Investitionsanreiz für eine Betriebsverlagerung zu geben, wird eine maßvolle Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf künftig 900 m² vorgeschlagen. Der Vollsortimenter soll einschließlich eines Getränkemarktes über eine Verkaufsfläche von ca. 2000 m² verfügen. Die Gesamtverkaufsfläche an nahversorgungsrelevanten Sortimenten einschließlich der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt somit an diesem Standort 3.800 m². Weitere ca. 1.000 m² Verkaufsfläche werden durch nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Tier- und Gartenbedarf) geschaffen.

Der Standort ist dem Stadtteilzentrum Brand zuzuordnen, das mit ca. 16.00 Einwohner über eine ausreichende Kaufkraft verfügt. Auch nach Darstellung des Nahversorgungskonzeptes ist dieser Bereich für eine derartige Ansiedlung geeignet.

Eine sinnvolle Anordnung der Baukörper sowie der Stellplätze und Erschließung ist langfristig nur dann möglich, wenn die bestehenden Wohngebäude an der Vennbahntrasse aufgegeben werden. Entsprechende Verhandlungen wurden bereits eingeleitet. Zur Unterstützung dieser Maßnahme wird für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB vorgeschlagen.

Im südlichen Geltungsbereich soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Wohngebietes sowohl mit Einfamilienhäusern als auch mit Geschosswohnungsbau schaffen. Diese Zielsetzung entspricht der Entwicklung des Brander Feldes als Wohnstandort insbesondere für Familien.

Die Erschließung des Wohngebietes soll über die Rombachstraße erfolgen.

Das Sondergebiet für den Einzelhandel kann über die Rombachstraße und Heussstraße erfolgen sowie über die Trierer Straße.

Die Vennbahntrasse wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert in ihrer Funktion als übergeordnete Wege- und Grünverbindung.

Ein Exemplar der Satzung ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Anlage/n:

Vorkaufsrechtssatzung mit Geltungsbereich