

Federführend: A 61 Amt für Planung und Umwelt	AZ: Berichtersteller/-in: Herr Dziatzko
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
20.04.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung
09.05.2023	Hauptausschuss
16.05.2023	Rat der Stadt Alsdorf
Satzung der Stadt Alsdorf über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich der Innenstadt / Zentralparkplatz	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung sowie der Hauptausschuss fassen folgenden Empfehlungsbeschluss für den Rat der Stadt Alsdorf:

Der Rat der Stadt Alsdorf beschließt:

die Satzung über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gemäß Anlage 1.

Darstellung der Sachlage:

Der Stadt Alsdorf bietet sich die einzigartige Chance, ein ganzes Stück des Innenstadtgefüges neu auszugestalten. Damit Alsdorf auch langfristig ein attraktiver und lebenswerter Wohn- und Wirtschaftsstandort bleibt und die Innenstadt als sozialer Identifikationspunkt gestärkt wird, ist es aufgrund des in Vergleich zu anderen Städten einzigartigen Flächenpotenziales möglich mit zielgerichteten Maßnahmen ein zukunftsweisendes städtebauliches Entwicklungskonzept auf den Weg zu bringen.

Das übergeordnete Planungsziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung eines belebten und gemischt genutzten Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Hotel, Gastronomie und hochwertigem Wohnraum, um der zentralen Innenstadtlage gerecht zu werden. Das neue Quartier soll urbanes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Gleichzeitig soll mit der städtebaulichen Neuordnung die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume gestärkt werden, durch eine Entlastung von motorisiertem Individualverkehr i.V.m. einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs (incl. Stellplatznachweis Stadthalle), Schaffung neuer Wege- und Sichtbeziehungen sowie einladender Eingangssituationen durch entsprechende Öffnungen seitens der Bahnhofstraße und des Denkmalplatzes (**Anlage 4**).

Die Stadt Alsdorf beabsichtigt, die in ihrem Eigentum stehenden Flächen um den Zentralparkplatz in der Alsdorfer Innenstadt im Rahmen eines Investorenwettbewerbs zu veräußern, der sodann diese Flächen gemäß den o.g. städtebaulichen Zielsetzungen entwickelt und einer neuen Nutzung zuführt

Am 06.02.2020 (VL 2020/0037/A61) hat der Ausschuss für Stadtentwicklung das Planungsbüro ISR (Innovative Stadt- und raumplanung GmbH, Hahn) mit der Betreuung des Investorenwettbewerbs beauftragt. Zurzeit erstellt das beauftragte Büro die Auslobungsunterlagen für die Durchführung des Investorenwettbewerbes. Die Auslobungsunterlagen stellen die Grundlage für die Ausschreibung des Wettbewerbes dar, da hier die Aufgabenstellung sowie die Planungsziele definiert werden. Sobald die Unterlagen in Entwurfsform der Verwaltung vorliegen ist es avisiert diese in Abstimmung mit der Politik weiter zu konkretisieren bzw. die Zielsetzungen des Wettbewerbsverfahrens final festzulegen. Sodann soll zeitnah das Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden.

Zusätzlich wurde der Innenstadtrahmenplan (**Anlage 3**) auf Grundlage des Rahmenplans für das ehemalige Zechengelände Annapark (Pesch & Partner Architekten Stadtplaner GmbH, 1996) für die weitere Entwicklung der Flächen entwurflich fortgeschrieben und unter Berücksichtigung weiterer Grundstücksverfügbarkeiten konkretisiert.

Die Vorkaufssatzung zielt insofern darauf ab, dass die Stadt Alsdorf über ein Instrument verfügt, welches zur Sicherung der o.g. Ziele dient, da bei etwaigen zukünftigen Grundstücksgeschäften die Stadt Alsdorf ein direktes Zugriffsrecht hat bzw. ausüben kann, insofern diese für das Wettbewerbsverfahren erforderlich sind.

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich an zentraler Stelle im Innenstadtbereich der Stadt Alsdorf und wird nordöstlich begrenzt durch den Übacher Weg, dem Denkmalplatz mit seiner Bebauung im Norden, die Bahnhofstraße mit Ihrer Bebauung im Südosten, den Anna-Platz mit dem Fördergerüst im südwesten, den Willy-Brandt-Ring im Westen sowie der Martinstraße im Nordwesten. Der gesamte räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 5,2 ha.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Alsdorf, Flur 2, Flurstücke 1062,1064,1084,1125,1133,1134,1148,1156,1163 – 1167,1300 – 1302, 1316 – 1318, 1399, 1699, 1700, 1715, 1963, 2022, 2024 – 2027, 2907 – 2909, 2921, 3366, 3367, 3520, 3522, 3523, 3617, 3630 – 3633, 3645 – 3649, 3653 – 3658,

3840, 3841, 3851, 3854, 3863, 3866 – 3870, 3897, 3940, 4076, 4132, 4135 – 4141, 4144, 4148 – 4161, 4250, 4251, 4303, 4578, 4626, 4627, 4658, 4733, 4734, 4737, 4738, 4741 – 4743, 4813, 5253, 5254, 5307, 5326, 5372 komplett und das Flurstück 4523 teilweise.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im beigefügten Lageplan (**Anlage 2**) dargestellt.

Darstellung der Rechtslage:

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an Grundstücken zusteht. Dieses besondere Vorkaufsrecht bezieht sich dabei auf Grundstücke in Gebieten, in denen städtebauliche Maßnahmen durchgeführt werden sollen.

Die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes unterliegt der Einzelfallprüfung, dh. einer konkreten städtebaulichen und wirtschaftlichen Prüfung hinsichtlich der Eignung des Grundstücks für die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahme. Soweit sich die Stadt entschließt, ihr durch Satzung begründetes Vorkaufsrecht auszuüben, tritt sie in den jeweiligen Kaufvertrag ein.

Darstellung der finanziellen Auswirkungen:

Die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ist als solche nicht haushaltsrelevant. Erst bei Ausübung eines Verkaufs werden Haushaltsmittel erforderlich.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen:

-

Anlage/n:

- Anlage 1 Satzung der Stadt Alsdorf über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht
- Anlage 2 Räumlicher Geltungsbereich
- Anlage 3 Innenstadtrahmenplan, Stand: März 2023
- Anlage 4 Städtebauliches Konzept, Stand: Februar 2023

_____ Bürgermeister	_____ Erster Beigeordneter	_____ gez. Dziatzko Technischer Dezernent
_____ Kämmerer	_____ Referat Jugend, Schulen und Sport	_____ Kaufmännischer Betriebsleiter ETD
_____ Technische Betriebsleiterin ETD	_____ Rechnungsprüfungsamt	

Satzung der Stadt Alsdorf über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich der Innenstadt / Zentralparkplatz

Aufgrund des § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490) hat der Rat der Stadt Alsdorf in seiner Sitzung am xx.xx.xxxx folgende Satzung beschlossen.

§1 BESONDERES VORKAUFRECHT

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Bereich der Innenstadt / Zentralparkplatz steht der Stadt Alsdorf in dem unter § 2 bezeichneten Gebiet, an bebauten und unbebauten Flächen, ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(1) Das Plangebiet befindet sich an zentraler Stelle im Innenstadtbereich der Stadt Alsdorf und wird nordöstlich begrenzt durch den Übacher Weg, den Denkmalplatz mit seiner Bebauung im Norden, die Bahnhofstraße mit ihrer Bebauung im Südosten, den Anna-Platz mit dem Fördergerüst im Südwesten, den Willy-Brandt-Ring im Westen sowie der Martinstraße im Nordwesten. Der gesamte räumliche Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 5,2 ha.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Alsdorf, Flur 2, Flurstücke 1062,1064,1084,1125,1133,1134,1148,1156,1163 – 1167,1300 – 1302, 1316 – 1318, 1399, 1699, 1700, 1715, 1963, 2022, 2024 – 2027, 2907 – 2909, 2921, 3366, 3367, 3520, 3522, 3523, 3617, 3630 – 3633, 3645 – 3649, 3653 – 3658, 3840, 3841, 3851, 3854, 3863, 3866 – 3870, 3897, 3940, 4076, 4132, 4135 – 4141, 4144, 4148 – 4161, 4250, 4251, 4303, 4578, 4626, 4627, 4658, 4733, 4734, 4737, 4738, 4741 – 4743, 4813, 5253, 5254, 5307, 5326, 5372 komplett und das Flurstück 4523 teilweise.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im beigefügten Lageplan (Stand: 30.03.2023) der Bestandteil der Satzung ist, im Maßstab 1:2.000 (bei DIN A4) dargestellt.

(2) Werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstückszusammenlegungen oder –teilungen neue Flurstücke sind auf diese ebenfalls die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§3 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Räumlicher Geltungsbereich



Besondere Vorkaufsrechtsatzung - Innenstadt / Zentralparkplatz

Begründung zur Satzung

Anlass der Satzung

Der Stadt Alsdorf bietet sich die einzigartige Chance, ein ganzes Stück des Innenstadtgefüges neu auszugestalten. Damit Alsdorf auch langfristig ein attraktiver und lebenswerter Wohn- und Wirtschaftsstandort bleibt und die Innenstadt als sozialer Identifikationspunkt gestärkt wird, ist es aufgrund des in Vergleich zu anderen Städten einzigartigen Flächenpotenziales möglich mit zielgerichteten Maßnahmen ein zukunftsweisendes städtebauliches Entwicklungskonzept auf den Weg zu bringen.

Das übergeordnete Planungsziel der städtebaulichen Entwicklung ist die Schaffung eines belebten und gemischt genutzten Quartiers mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Hotel, Gastronomie und hochwertigem Wohnraum, um der zentralen Innenstadtlage gerecht zu werden. Das neue Quartier soll urbanes Wohnen und Arbeiten ermöglichen. Gleichzeitig soll mit der städtebaulichen Neuordnung die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume gestärkt werden, durch eine Entlastung von motorisiertem Individualverkehr i.V.m. einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs (incl. Stellplatznachweis Stadthalle), Schaffung neuer Wege- und Sichtbeziehungen sowie einladender Eingangssituationen durch entsprechende Öffnungen seitens der Bahnhofstraße und des Denkmalplatzes.



**Städtebauliches Konzept
Zentralparkplatz
Stand: März 2023**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet steht der Stadt Alsdorf durch die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB fortan ein Vorkaufsrecht an den in § 2 der Satzung festgesetzten räumlichen Geltungsbereich enthaltenden bebauten und unbebauten Grundstücken zu. So wird durch dieses Instrument der Stadtplanung sichergestellt, dass das Gelände einer notwendigen – den städtebaulichen Vorstellungen entsprechenden – Gesamtentwicklung zugänglich bleibt.

Die Stadt Alsdorf beabsichtigt, die in ihrem Eigentum stehenden Flächen um den Zentralparkplatz in der Alsdorfer Innenstadt an einen Investor zu veräußern, der diese Flächen städtebaulich entwickeln und einer neuen Nutzung zuführen soll.

Zusätzlich wurde der Innenstadtrahmenplan auf Grundlage des Rahmenplans für das ehemalige Zechengelände Annapark (Pesch & Partner Architekten Stadtplaner GmbH, 1996) für die weitere Entwicklung der Flächen entwurflich fortgeschrieben und unter Berücksichtigung weiterer Grundstücksverfügbarkeiten konkretisiert.



Pesch & Partner Architekten Stadtplaner GbR Stand: Juni 2003 / Stadt Alsdorf – A 61 Planung und Umwelt Stand: März 2023

Rahmenplan Zeche Anna

Die Vorkaufssatzung zielt insofern darauf ab, dass die Stadt Alsdorf über ein Instrument verfügt, welches zur Sicherung der o.g. Ziele dient, da bei etwaigen zukünftigen Grundstücksgeschäften die Stadt Alsdorf ein direktes Zugriffsrecht hat bzw. ausüben kann, insofern diese für das Wettbewerbsverfahren erforderlich sind.

Räumlicher Geltungsbereich



Besondere Vorkaufsrechtsatzung - Innenstadt / Zentralparkplatz

Rahmenplan Zeche Anna



Zentralparkplatz

Städtebauliches Konzept



