

Vorlagennummer: FB 61/1013/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 11.09.2024

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße einschließlich Antoniusstraße

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III / FB 61/400, FB 61/500
Ziele: keine Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.09.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
26.09.2024	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
09.10.2024	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 Geltungsbereich befindlichen Grundstücke im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße 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 Geltungsbereich befindlichen Grundstücke im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße 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 Geltungsbereich befindlichen Grundstücke im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesambedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Folge-kosten (alt)	Folge-kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Keine

Klimarelevanz:

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49 %)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

Anlass und Ziel

Anlass der Vorkaufsrechtssatzung ist die städtebauliche Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 999 und den laufenden vorbereitenden Untersuchungen „Altstadtquartier Büchel“ für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll in dem Bereich zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße einschließlich der Antoniusstraße eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen werden, um städtebauliche Maßnahmen umsetzen zu können.

§ 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB setzt für den Erlass einer Vorkaufssatzung voraus, dass die Gemeinde in einem bestimmten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht. Unter dieser Voraussetzung ist sie zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung zum Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung berechtigt. In Betracht gezogene städtebauliche Maßnahmen sind hier zum einen der Erlass eines Bebauungsplans, konkret die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 999 und zum anderen der Erlass einer Sanierungssatzung, wozu die vorbereitenden Untersuchungen bereits begonnen haben.

Die entsprechenden städtebaulichen Ziele der Stadt Aachen gehen für das Bauleitplanverfahren aus dem Aufstellungsbeschluss A250 vom 28.02.2013 (erneute Bekanntmachung 22.10.2020 mit Konkretisierung der städtebaulichen Ziele durch Beschluss vom 20.08.2020), dem Beschluss vom 05.05.2022 über die weitere Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption des Altstadtquartiers Büchel anhand der Variante „offene Wiese“ und deren Überführung in den Prozess zur Erarbeitung des Bebauungsplans (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.10.2023 - 10.11.2023), im Hinblick auf die Sanierungssatzung aus dem Einleitungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen vom 20.06.2024 sowie den weiteren Verfahrensschritten hervor.

Überblick

Im Jahr 2019 hat die Stadt Aachen – nach Jahren privatwirtschaftlicher Entwicklungsversuche – die Federführung bei der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel übernommen. In diesem Jahr wurden die Stadtentwicklungsgesellschaft Aachen GmbH (SEGA) gegründet, umfassender Grunderwerb (u.a. das Grundstück des Parkhauses Büchel) getätigt und auch bereits 2014 erstmals eingeleitete vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für ein Sanierungsgebiet (Altstadtquartier Büchel hier: Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Bereich Antoniusstraße/Mefferdatisstraße, Vorlage FB 61/1239/WP17) wieder aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurden die städtebauliche Planung (Leitthema „Wiese“) konkretisiert und im südlichen Teil unter Federführung der SEGA unter anderem das Parkhaus Büchel abgebrochen, Flächen für eine Interimsnutzung hergestellt, mit dem Stadtmacher*innen-Prozess ein Teilnehmungsformat eröffnet, ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt und Grundstücksvergaben eingeleitet.

Aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren 999 wurde im Vorgriff auf den Bebauungsplan Nr. 999 ein Teilbereich als nicht qualifizierter Bebauungsplan Nr. 999 A „Antoniusstraße“ herausgelöst und als Satzung im Mai 2022 beschlossen. Dieser sollte die Art der baulichen Nutzung entlang der Antoniusstraße regeln. Das Maß der baulichen Nutzung sollte weiterhin gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden.

Am 23.04.2024 hat das Oberverwaltungsgericht Münster den Bebauungsplan 999 A und die Sanierungssatzung Altstadtquartier Büchel (1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" vom 21.06.2022) für unwirksam erklärt. Ebenfalls als unwirksam bewertet wurde in diesem Zuge die dieser Änderungssatzung zugrundeliegende Sanierungssatzung „Innenstadt“.

Gegen das Urteil wurde eine Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, der das Oberverwaltungsgericht nicht abgeholfen hat. Über die Nichtzulassungsbeschwerde hat das Bundesverwaltungsgericht zum Redaktionsschluss dieser Vorlage noch nicht entschieden. Mithin ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts noch nicht rechtskräftig, die Satzungen gelten bis auf Weiteres fort.

Vorsorglich wurde im Planungsausschuss am 20.06.2024 der Einleitungsbeschluss über erneute vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für dieses Gebiet (vgl. Vorlage FB 61/0912/WP18) gefasst.

Der Untersuchungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen für das Altstadtquartier Büchel grenzt an drei Seiten an den mit ca. 44,7 ha deutlich größeren Untersuchungsbereich der am 04.11.2021 eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen in der östlichen Innenstadt an. Auch für diesen Bereich soll eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden (vgl. Vorlage FB 61/1014/WP18).

Aktuelle rechtliche Situation

Städtische Vorkaufsrechte werden im Altstadtquartier Büchel durch die Sanierungssatzung Innenstadt, die Sanierungssatzung Altstadtquartier Büchel und eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB aus dem Jahr 2005 begründet.

Sie wurden in der Vergangenheit verschiedentlich ausgeübt. Es wurden dabei entweder Grundstücke angekauft oder Vereinbarungen über Abwendung der Ausübung des Vorkaufsrechts mit der Erwerberschaft geschlossen, in denen sich letztere zur Mitwirkung beim Erreichen der städtebaulichen Ziele verpflichtet.

Anlass der Vorkaufsrechtssatzung aus 2005 war die Abwendung städtebaulich unerwünschter Nutzungen bei ggf. anstehenden Immobilienverkäufen und die Umsetzung übergeordneter städtebaulicher Zielsetzungen für den beschriebenen Bereich. Das Gebiet war zu diesem Zeitpunkt von erheblicher städtebaulicher Bedeutung, im Fokus stand hier die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des Grundstückes des Parkhauses Büchel mit der Vorkaufssatzung sicherte sich die Stadt die Möglichkeit, Einfluss auf die Entwicklung und geordnete Planung des gesamten oben genannten Bereiches nehmen zu können. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung war eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen worden, um städtebauliche Maßnahmen und Ziele umzusetzen und Fehlentwicklungen von Grundstücken für den Bereich vermeiden zu können.

Seit 2005 sind die Ziele für das Altstadtquartier Büchel mehrfach konkretisiert worden. Es liegt ein städtebauliches Konzept für das Gebiet vor, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan Nr.999 aufgestellt wird, und es laufen vorbereitende Untersuchungen „Altstadtquartier Büchel“ für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Die mittlerweile 19 Jahre alte Vorkaufsrechtssatzung sollte für neue Vorkaufsfälle nicht mehr die Grundlage bilden.

Neufassung der städtebaulichen Zielsetzung In Aufstellung befindlicher Bebauungsplan 999

Am 26.08.2020 hatte der Rat der Stadt Aachen nach vorheriger Empfehlung durch den Planungsausschuss am 20.08.2020 und die Bezirksvertretung Aachen Mitte am 19.08.2020 die Neufassung der städtebaulichen Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße - beschlossen (A-250) (FB 61/1500/WP17).

Im Beschluss wurden folgende Ziele der Planung aufgeführt:

Die neuen Planungsziele für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Antoniusstraße / Mefferdatisstraße lauten wie folgt:

- städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und
- architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadtypischen Nutzungsangebot

Die neuen Planungsziele für den Teilbereich um die Antoniusstraße lauten wie folgt:

- Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
- Umnutzung von Teilbereichen für andere altstadtypische Nutzungen (ohne Prostitution)
- Verbesserung der Situation im Konzentrationsbereich
- Verringerung der negativen Auswirkungen („Trading-Down-Effekt“) der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung
- Bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz

Von November 2020 bis Januar 2021 fand eine kooperative Planungswerkstatt mit drei Teams statt, die je eine der drei Entwicklungsoptionen „Wissen“, „Wohnen“ bzw. „Wiese“ bearbeitet haben. Die Ergebnisse wurden die Grundlage für die folgende städtebauliche Richtungsentscheidung. Nach Beschluss zur weiteren Verfolgung der Planungsidee „Wiese“ (öffentliche Freifläche) im April 2021 (Dez III/0003/WP18) wurde in drei Varianten die Idee „Wiese“ planerisch vertieft. Im Mai 2022 beschloss der Planungsausschuss, die Planungsidee „offene Wiese“ der weiteren städtebaulichen Ausarbeitung und dem zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 999 zugrunde zu legen (Dez III/0008/WP18). Zur weiteren Konkretisierung der Planungsidee ist im Frühjahr 2023 ein freiraumplanerischer

Wettbewerb (Vorlage FB 61/0726/WP18 mit Dokumentation der Ergebnisse) durchgeführt worden, dessen Ergebnis am 20.06.2024 mit Planungsbeschluss über die Freianlagenplanung (Vorlage FB 61/0904/WP18) vertieft wurde und in den Rahmenplan übertragen sowie in das Bebauungsplanverfahren überführt werden soll.

Vorläufige Sanierungsziele der vorbereitenden Untersuchungen „Altstadtquartier Büchel“

Im Einleitungsbeschluss zu den vorbereitenden Untersuchungen „Altstadtquartier Büchel“ vom 20.06.2024 wurden Sanierungsverdachtsmomente beschrieben und vorläufige Sanierungsziele beschlossen. Letztere werden im Folgenden wiedergegeben:

Der Entwicklung des Gebiets liegen mit der städtebaulichen Figur der „Wiese“ und der Konzentration der Prostitution im Ostteil der Antoniusstraße zwei Kernziele und eine Reihe weiterer Planungsziele zugrunde, die in den Kanon der vorläufigen Sanierungsziele übernommen werden. Dabei hat – die Rechtskraft der Urteile zum Bebauungsplan 999 A vorausgesetzt – eine Bewältigung des Nutzungskonflikts zwischen der Prostitution und Wohnnutzung zu erfolgen.

Das städtebauliche Konzept „Wiese“ mit einer sich parallel zur Nikolausstraße vom Büchel bis an die westliche Antoniusstraße hinauf entwickelnden zentralen Freifläche und einer neuen Wegeverbindung Richtung Bädersteig war zuletzt vom 16.10.2023 - 10.11.2023 Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 999.

Dem Ziel der Sicherung der Prostitution im bestehenden Umfang und ihrer Konzentration im östlichen Teil der Antoniusstraße liegt die Variante „Ost“ der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße als Bestandteil des Offenlagebeschlusses des Bebauungsplans 999 A vom 14.01.2021, Vorlagen FB 61/0032/WP18 und FB 61/0032/WP18-1 zugrunde. Diese Konzeption ist im weiteren Verfahren zu überprüfen - ggf. sind im Hinblick auf das zu schaffende Planungsrecht alternative Lösungen zu finden.

Allgemeine vorläufige Sanierungsziele

Ziel ist die Beseitigung der Funktions- und Substanzmängel, um die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes im gesamtstädtischen und überörtlichen Verflechtungsraum als attraktives Altstadt- bzw. Innenstadtquartier dauerhaft sicherzustellen. Die Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Lebensverhältnisse im Untersuchungsbereich sind insgesamt zu verbessern und modernen technischen Ausbau- und Ausstattungsstandards anzupassen. Dies soll im Einzelnen erreicht werden durch:

- Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen
- Aufwertung öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds
- Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen
- Sicherung der Wohnfunktion
- Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration
- Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)
- Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht erschlossenen Grundstücken

Weitergehende vorläufige Sanierungsziele für einzelne Teilräume

Für einzelne Teilräume haben sich im Laufe der Planung bereits weitergehende Ziele konkretisiert, die im Folgenden benannt werden.

Großkölstraße, Kleinkölstraße, Mefferdatisstraße und Nikolausstraße

Hier soll das altstadt- und innenstadttypische Nutzungsspektrum aus Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultur aufrechterhalten und weiterentwickelt, eine publikumsaffine Nutzung im Erdgeschoss erhalten und gestärkt werden. Die rückwärtigen, in den Blockinnenbereichen liegenden Grundstücksflächen sollen unter besonderer Berücksichtigung des Stadtklimas und der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen aufgewertet werden. In der Nikolausstraße soll darüber hinaus die Westseite zu einer vollwertigen innenstadttypischen Vorderseite mit adäquaten Gebäudehöhen weiterentwickelt und eine Bebauung entlang der Ostseite entwickelt werden, in der Mefferdatisstraße sollen Leerstände beseitigt und Gebäude entsprechend des städtebaulichen Konzepts ergänzt werden.

Büchel / ehemaliges Parkhaus-Grundstück

Die Fläche soll als Kernstück des Altstadtquartiers Büchel unter dem Leitbegriff „Wiese“ als öffentliche Grün- und Freifläche mit arrondierender Bebauung entwickelt werden. Hierzu wurden städtebauliche und freiraumplanerische Planungen durchgeführt und Grundstücksvergaben eingeleitet. Überdies wurde die nach dem Abbruch des Parkhauses entstandene Brachfläche für eine mehrjährige Zwischennutzung hergerichtet, auf der Erfahrungen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung gesammelt werden.

Antoniusstraße

Die Antoniusstraße soll unter Berücksichtigung der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße vom Dezember 2020 und dem städtebaulichen Konzept „Wiese“ grundlegend neu strukturiert werden. Dabei ist der derzeit bestehende Nutzungskonflikt zwischen einer Prostitutions- und einer Wohnnutzung im Hinblick auf eine Aufwertung des Altstadtquartiers aufzulösen und die Beeinträchtigung des Quartiers durch die Prostitutionsnutzung aufzuheben bzw. zumindest zu vermindern. Soweit die Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße städtebaulich verträglich verbleiben kann, sind die Rahmenbedingungen für die Prostitution im Konzentrationsbereich zu verbessern und die von ihr ausgehenden Störungen zu verringern. Jenseits davon soll ein altstadt- und innenstadtypisches Nutzungsspektrum mit einer resilienten, publikumsaffinen/„öffentlichen“ Erdgeschossnutzung bzw. eine innerstädtische Grün- und Freifläche entwickelt werden. Die an den Gebäuden entlang der Antoniusstraße gehäuft auftretenden Substanzschwächen sind zu beseitigen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen altstadtypische Gebäudehöhen erreicht und Baulücken geschlossen werden.

Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Durch den Erlass einer Vorkaufsrechtsatzung sind keine Auswirkungen auf die Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 999 – Altstadtquartier Büchel - unter anderem durch die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste geprüft und berücksichtigt.

Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, für das Plangebiet im Stadtbezirk Aachen Mitte zur Sicherung der oben genannten aktuellen planerischen Ziele den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht.

Anlage/n:

1 - Anlage 1 - Satzungstext (öffentlich)

2 - Anlage 2 - Übersichtskarte mit Geltungsbereich und Flurstücksliste (öffentlich)