

Vorlagennummer: FB 61/1014/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 22.07.2024

Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für die östliche Innenstadt

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 in der östlichen Innenstadt 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 in der östlichen Innenstadt 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 in der östlichen Innenstadt 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.	Gesamtbedarf (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:

1. Anlass und Ziel

Anlass für die Aufstellung einer Vorkaufsrechtssatzung ist die städtebauliche Entwicklung der östlichen Innenstadt Aachens mit den laufenden vorbereitenden Untersuchungen „Östliche Innenstadt“ nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll in diesem Bereich eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen werden, um städtebauliche Maßnahmen umsetzen zu können.

Die Ziele der Stadt Aachen gehen aus dem Einleitungsbeschluss der vorbereitenden Untersuchungen vom 04.11.2021 und dem Beschluss über die vorläufigen Sanierungsziele vom 23.05.2024 hervor.

2. Überblick

In der Vorlage zum Sachstandsbericht und den vorläufigen Sanierungszielen der vorbereitenden Untersuchungen in der Östlichen Innenstadt wird die Situation dort wie folgt beschrieben:

Die östliche Innenstadt gehört einerseits zu den am stärksten frequentierten Teilen der Stadt und steht damit in besonderer Weise in der öffentlichen Wahrnehmung. Sie ist andererseits auch einer der am vielfältigsten genutzten Stadtteile und wurde in den vergangenen Dekaden in einzelnen Lagen stark durch den (überörtlichen und nun in einer Krise befindlichen) Einzelhandel, aber auch durch Nutzungen geprägt, die sich in ihrer räumlichen Überlagerung (zum Beispiel im Hinblick auf Sicherheit, Sauberkeit und Ordnung) als problematisch abzeichnen. Darüber hinaus treten hier auch die Fragen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel überdurchschnittlich stark in den Vordergrund.

Diesen (sich abzeichnenden) negativen Entwicklungen begegnet man am erfolgversprechendsten mit einem gemeinsamen, abgestimmten Vorgehen zwischen der öffentlichen Hand und privaten Stakeholder*innen (Immobilien Eigentümer*innen, Gewerbetreibende, Bewohner*innen und Nutzer*innen). Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist daher neben ihrer rechtssicheren Erarbeitung auch ein Kommunikationskonzept. Insbesondere die Veranstaltungen mit Immobilieneigentümer*innen haben große Resonanz erfahren.

Thematisch beschränken sich die vorbereitenden Untersuchungen dabei keineswegs nur auf bauliche Fragen im engeren Sinne (Substanzschwächen), sie sollen auch beantworten, ob das Untersuchungsgebiet oder einzelne Lagen die Funktionen erfüllen können, die ihnen jetzt oder in Zukunft voraussichtlich obliegen (Funktionsschwächen). Es zeichnet sich ab, dass mit Blick auf die großen Trends wie die Krise des Einzelhandels, den Klimawandel und die Mobilitätswende sowie die jetzt schon identifizierbaren Nutzungskonflikte der Schwerpunkt der städtebaulichen Missstände bei den Funktionsschwächen liegen wird.

Räumlich und inhaltlich sind die Vorbereitung und die mögliche Durchführung von Sanierungsmaßnahmen Teil des Zukunftsprozesses „Innenstadtmorgen“ (vgl. u.a. Vorlage FB 01/0161/WP18, FB 01/0384/WP18) und sollen dazu beitragen, Aachen als gerechte, mutige und vielfältige Stadt weiterzuentwickeln.

3. Rechtliche Situation

Der Planungsausschuss leitete mit Beschluss vom 04.11.2021 (Vorlage FB 61/0248/WP 18) für das ca. 44,7 ha große Gebiet der östlichen Innenstadt vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ein. Am Ende dieser vorbereitenden Untersuchungen steht die Entscheidung des Rates der Stadt Aachen darüber, ob und in welcher Weise mithilfe der Instrumente des besonderen Städtebaurechts städtebauliche Missstände behoben werden sollen.

In dieser Untersuchungszeit besteht die Gefahr, dass Bauvorhaben oder Grundstücksverkäufe das Erreichen der sich abzeichnenden Sanierungsziele gefährden oder wesentlich erschweren.

Während die vorläufigen Sanierungsziele durch die Möglichkeit der Zurückstellung von Bauvorhaben um 12 Monate während der vorbereitenden Untersuchungen bereits vor problematischen baulichen Entwicklungen geschützt werden können, entstehen allein durch den Einleitungsbeschluss keine liegenschaftlichen Sicherungs- oder Steuerungsinstrumente.

Die Arbeitshilfe „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des Landes NRW aus dem Jahr 2019 empfiehlt daher den Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung zu Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Beim Einleitungsbeschluss der vorbereitenden Untersuchungen für die Östliche Innenstadt im November 2021 (Vorlage FB 61/0248/WP18) wurde darauf mit Blick auf das im Rahmen der bestehenden Sanierungssatzung „Innenstadt“ für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet bereits geltende allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 verzichtet.

Am 23.04.2024 hat das Oberverwaltungsgericht Münster im Zuge des Urteils über die Sanierungssatzung Altstadtquartier Büchel (1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" vom 21.06.2022) ebenjene Sanierungssatzung „Innenstadt“ (Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ vom 08. Okt. 2002 (in der Fassung des 1. Nachtrages vom 16.03.2015)) ebenfalls als unwirksam bewertet.

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 für den Fall der Rechtskraft des Urteils (und den Wegfall des allgemeinen sanierungsrechtlichen Vorkaufsrechts) soll daher für den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen in der östlichen Innenstadt eine eigenständige Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden.

Der Untersuchungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen für die östliche Innenstadt grenzt im Westen an den ca. 2,7 ha großen Untersuchungsbereich der am 20.06.2024 erneut eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen Altstadtquartier Büchel an. Auch für diesen Bereich soll parallel eine Vorkaufsrechtssatzung erlassen werden (vgl. Vorlage FB 61/1013/WP18).

4. Vorläufige Sanierungsziele

Die vorläufigen Sanierungsziele wurden vom Planungsausschuss am 23.05.2024 beschlossen und sind dieser Vorlage in der Anlage 3 erneut beigefügt.

5. 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 Vorkaufsrechtssatzung sind keine Auswirkungen auf die Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte zu erwarten.

6. 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 - Übersichtsplan mit Geltungsbereich und Flurstücksliste (öffentlich)
- 3 - Anlage 3 - Vorläufige Sanierungsziele (öffentlich)

**Satzung
über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB)
im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt vom**

Aufgrund § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 amfolgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Besonderes Vorkaufsrecht**

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
Geltungsbereich**

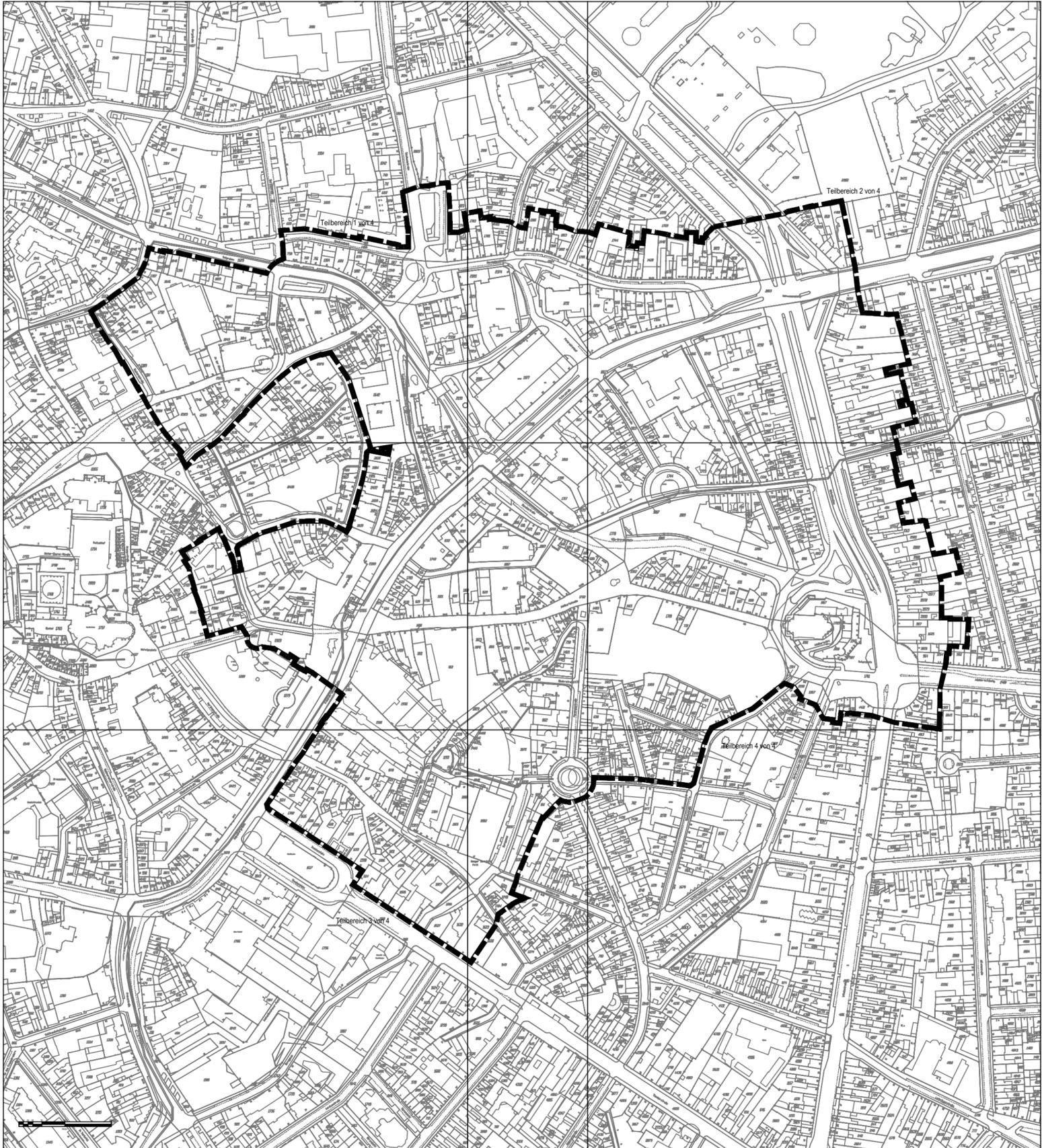
Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der anliegenden Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellten Bereich mit den in der anliegenden Flurstückliste (Anlage 2) aufgeführten Flurstücken (und deren künftige Nachfolger) im Stadtbezirk Aachen-Mitte. Die Übersichtskarte und die Flurstückliste sind Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Anlage 1

- Übersichtskarte als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt - Gesamtplan

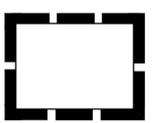
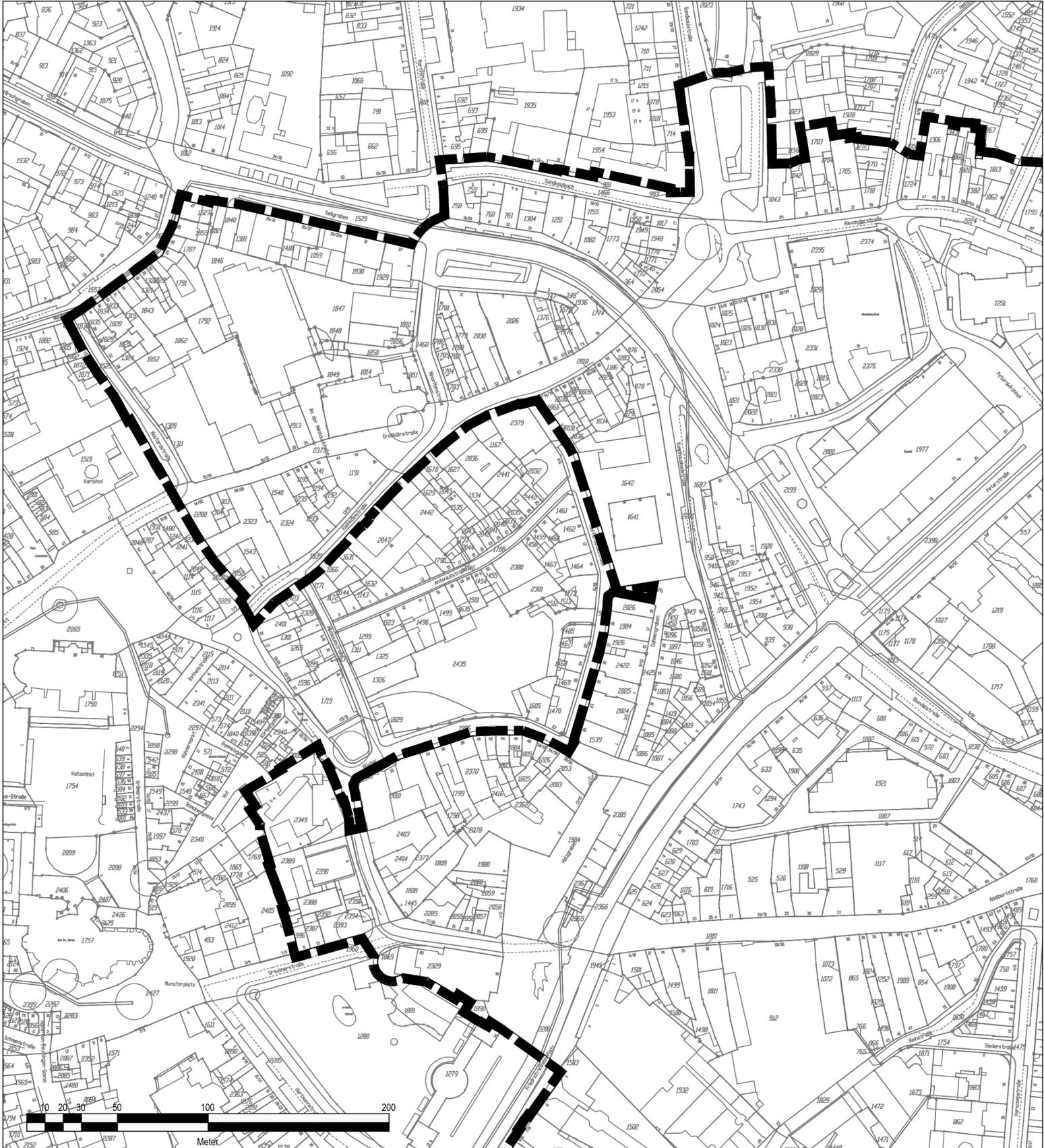


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitsignatur (schwarze Blöcke)



Anlage 1

- Übersichtskarte als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt - Teilplan 1 von 4

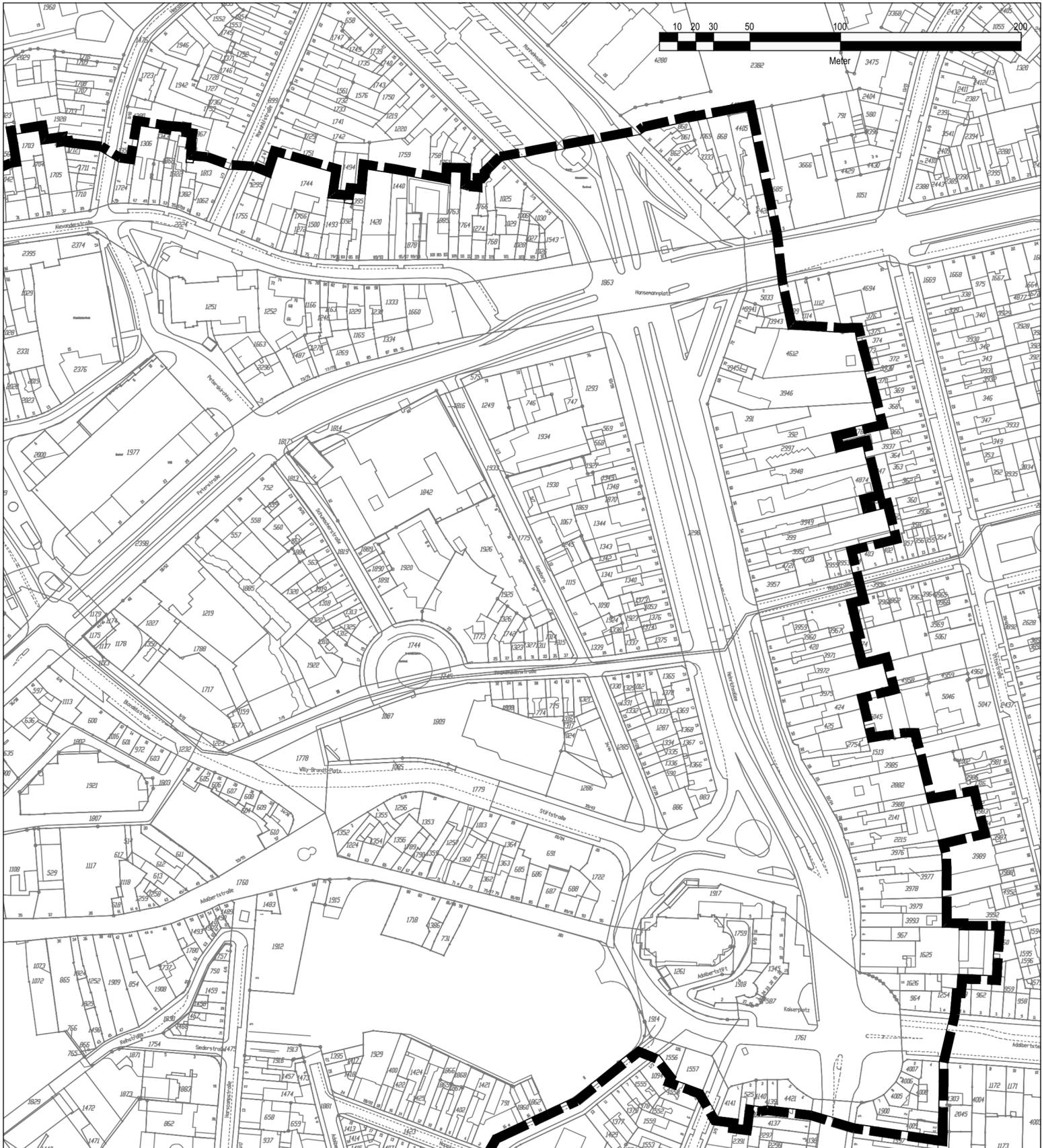


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitsignatur (schwarze Blöcke)



Anlage 1

- Übersichtskarte als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt - Teilplan 2 von 4

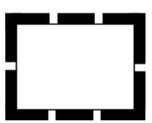
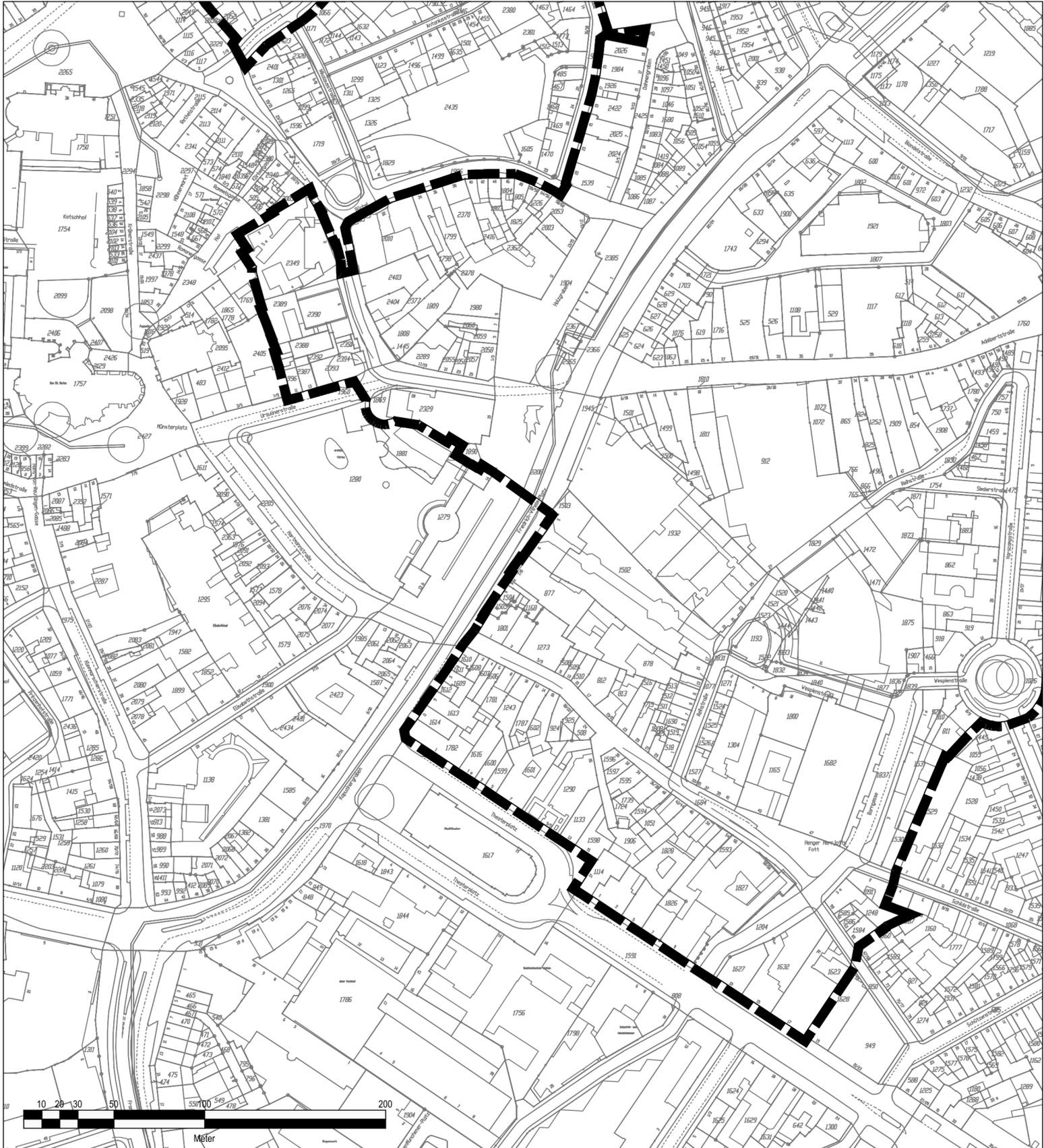


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (schwarze Blöcke)



Anlage 1

- Übersichtskarte als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt - Teilplan 3 von 4

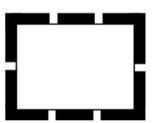
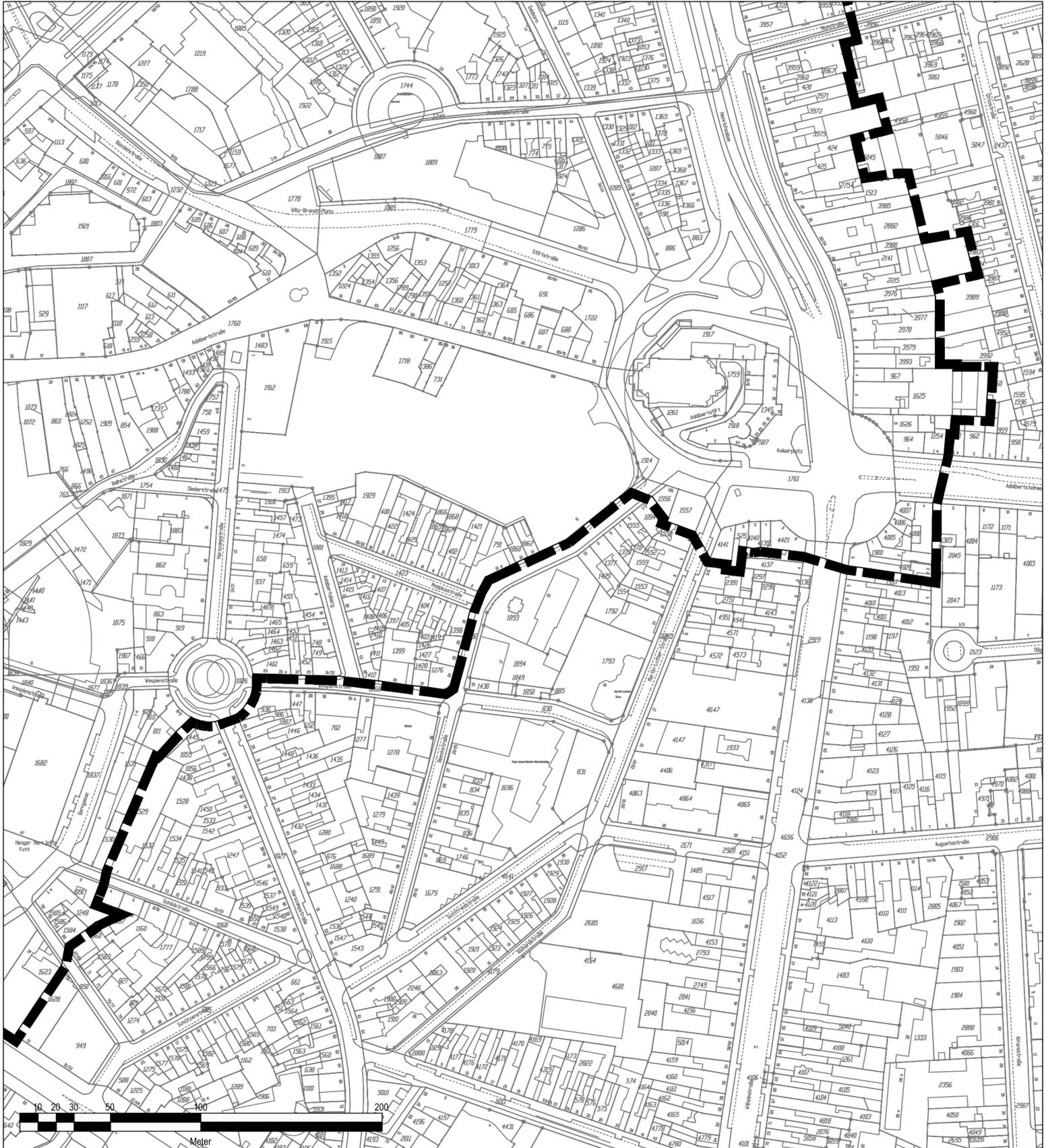


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitsignatur (schwarze Blöcke)



Anlage 1

- Übersichtskarte als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt - Teilplan 4 von 4



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitsignatur (schwarze Blöcke)



Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück	Flur	Flurstück
71	860	72	3959
71	861	72	3960
71	862	72	3967
71	868	72	3971
71	1069	72	3972
71	1896	72	3975
71	2420	72	3976
71	3333	72	3977
71	4405	72	3978
71	4406	72	3979
72	391	72	3980
72	392	72	3985
72	399	72	3993
72	420	72	4005
72	424	72	4006
72	425	72	4007
72	525	72	4008
72	964	72	4009
72	967	72	4139
72	1254	72	4140
72	1513	72	4141
72	1625	72	4421
72	1626	72	4612
72	1900	72	4656
72	2141	72	4721
72	2215	72	4731
72	2293	72	4874
72	2400	72	5033
72	2754	79	364
72	2882	79	387
72	2997	79	747
72	3941	79	748
72	3943	79	758
72	3945	79	759
72	3946	79	760
72	3948	79	761
72	3949	79	765
72	3951	79	899
72	3953	79	1006
72	3955	79	1017
72	3956	79	1025
72	3957	79	1026

Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück	Flur	Flurstück
79	1027	79	1529
79	1028	79	1540
79	1029	79	1543
79	1030	79	1578
79	1042	79	1703
79	1043	79	1704
79	1059	79	1705
79	1062	79	1710
79	1082	79	1711
79	1102	79	1712
79	1155	79	1724
79	1251	79	1744
79	1272	79	1755
79	1274	79	1756
79	1295	79	1763
79	1306	79	1764
79	1309	79	1766
79	1311	79	1768
79	1319	79	1770
79	1321	79	1771
79	1322	79	1772
79	1323	79	1773
79	1324	79	1774
79	1325	79	1776
79	1343	79	1779
79	1376	79	1780
79	1381	79	1781
79	1382	79	1782
79	1384	79	1783
79	1392	79	1784
79	1395	79	1785
79	1418	79	1786
79	1420	79	1787
79	1440	79	1791
79	1460	79	1792
79	1466	79	1810
79	1475	79	1813
79	1493	79	1814
79	1500	79	1822
79	1501	79	1828
79	1525	79	1829
79	1527	79	1830

Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück	Flur	Flurstück
79	1833	80	587
79	1834	80	590
79	1835	80	597
79	1840	80	600
79	1843	80	601
79	1846	80	603
79	1847	80	604
79	1848	80	605
79	1849	80	606
79	1850	80	607
79	1851	80	608
79	1852	80	609
79	1856	80	610
79	1862	80	611
79	1868	80	612
79	1878	80	613
79	1885	80	617
79	1913	80	618
79	1929	80	619
79	1930	80	623
79	1936	80	624
79	1948	80	625
79	1949	80	626
79	1950	80	627
79	1955	80	628
79	2024	80	629
79	2026	80	633
79	2030	80	635
80	508	80	636
80	514	80	658
80	525	80	659
80	526	80	685
80	529	80	686
80	557	80	687
80	558	80	688
80	559	80	691
80	560	80	731
80	561	80	746
80	563	80	747
80	568	80	748
80	569	80	749
80	575	80	750

Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück
80	752
80	765
80	766
80	774
80	775
80	790
80	791
80	810
80	811
80	812
80	813
80	854
80	862
80	863
80	865
80	866
80	877
80	878
80	883
80	886
80	912
80	918
80	919
80	920
80	921
80	924
80	925
80	937
80	950
80	972
80	1011
80	1012
80	1013
80	1016
80	1024
80	1026
80	1051
80	1053
80	1063
80	1067
80	1068
80	1072

Flur	Flurstück
80	1073
80	1076
80	1077
80	1085
80	1087
80	1090
80	1091
80	1108
80	1113
80	1114
80	1115
80	1117
80	1118
80	1133
80	1159
80	1165
80	1168
80	1173
80	1174
80	1175
80	1177
80	1178
80	1179
80	1193
80	1204
80	1219
80	1223
80	1224
80	1227
80	1232
80	1243
80	1245
80	1248
80	1249
80	1252
80	1256
80	1257
80	1258
80	1259
80	1261
80	1271
80	1273

Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück
80	1276
80	1285
80	1286
80	1287
80	1290
80	1292
80	1293
80	1294
80	1296
80	1304
80	1308
80	1310
80	1311
80	1312
80	1313
80	1314
80	1315
80	1316
80	1317
80	1318
80	1319
80	1320
80	1321
80	1322
80	1323
80	1325
80	1326
80	1327
80	1329
80	1330
80	1331
80	1332
80	1333
80	1334
80	1335
80	1336
80	1337
80	1338
80	1339
80	1340
80	1341
80	1342

Flur	Flurstück
80	1343
80	1344
80	1345
80	1348
80	1349
80	1350
80	1352
80	1353
80	1354
80	1355
80	1356
80	1359
80	1360
80	1361
80	1362
80	1363
80	1364
80	1365
80	1366
80	1367
80	1368
80	1369
80	1370
80	1373
80	1374
80	1375
80	1376
80	1386
80	1395
80	1397
80	1398
80	1399
80	1400
80	1402
80	1403
80	1404
80	1405
80	1406
80	1407
80	1408
80	1409
80	1410

Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück
80	1411
80	1412
80	1413
80	1414
80	1415
80	1416
80	1417
80	1418
80	1419
80	1421
80	1422
80	1423
80	1424
80	1425
80	1426
80	1427
80	1428
80	1440
80	1441
80	1442
80	1443
80	1444
80	1451
80	1452
80	1453
80	1454
80	1455
80	1457
80	1458
80	1459
80	1461
80	1462
80	1463
80	1464
80	1465
80	1466
80	1467
80	1468
80	1469
80	1471
80	1472
80	1473

Flur	Flurstück
80	1474
80	1475
80	1483
80	1489
80	1490
80	1491
80	1492
80	1493
80	1496
80	1498
80	1499
80	1500
80	1501
80	1502
80	1503
80	1504
80	1505
80	1508
80	1509
80	1510
80	1511
80	1512
80	1513
80	1516
80	1518
80	1519
80	1520
80	1521
80	1522
80	1523
80	1524
80	1525
80	1526
80	1527
80	1530
80	1531
80	1556
80	1557
80	1584
80	1585
80	1586
80	1593

Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück
80	1594
80	1595
80	1596
80	1597
80	1598
80	1599
80	1600
80	1601
80	1602
80	1606
80	1607
80	1608
80	1609
80	1610
80	1611
80	1612
80	1613
80	1614
80	1616
80	1623
80	1627
80	1632
80	1677
80	1682
80	1684
80	1690
80	1703
80	1715
80	1716
80	1717
80	1718
80	1721
80	1722
80	1724
80	1737
80	1739
80	1742
80	1743
80	1744
80	1745
80	1754
80	1757

Flur	Flurstück
80	1759
80	1760
80	1761
80	1773
80	1775
80	1778
80	1779
80	1780
80	1781
80	1782
80	1787
80	1788
80	1789
80	1790
80	1800
80	1801
80	1802
80	1803
80	1807
80	1808
80	1809
80	1810
80	1811
80	1813
80	1814
80	1816
80	1817
80	1819
80	1824
80	1825
80	1826
80	1827
80	1828
80	1829
80	1830
80	1831
80	1832
80	1833
80	1834
80	1836
80	1837
80	1839

Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück
80	1840
80	1842
80	1860
80	1862
80	1865
80	1866
80	1867
80	1868
80	1869
80	1870
80	1871
80	1873
80	1875
80	1877
80	1881
80	1883
80	1884
80	1885
80	1889
80	1890
80	1891
80	1899
80	1900
80	1906
80	1907
80	1908
80	1909
80	1912
80	1913
80	1914
80	1915
80	1916
80	1917
80	1918
80	1920
80	1921
80	1922
80	1923
80	1924
80	1925
80	1926
80	1927

Flur	Flurstück
80	1929
80	1930
80	1932
80	1933
80	1934
83	196
83	303
83	304
83	938
83	939
83	941
83	942
83	945
83	946
83	949
83	950
83	951
83	976
83	978
83	979
83	996
83	1021
83	1023
83	1024
83	1025
83	1026
83	1028
83	1029
83	1034
83	1036
83	1046
83	1049
83	1050
83	1051
83	1052
83	1054
83	1055
83	1056
83	1083
83	1084
83	1085
83	1086

Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück	Flur	Flurstück
83	1087	83	1687
83	1088	83	1697
83	1089	83	1798
83	1096	83	1799
83	1097	83	1803
83	1141	83	1804
83	1163	83	1805
83	1165	83	1808
83	1166	83	1809
83	1186	83	1825
83	1191	83	1830
83	1192	83	1831
83	1193	83	1863
83	1194	83	1866
83	1195	83	1869
83	1226	83	1890
83	1229	83	1904
83	1230	83	1917
83	1235	83	1920
83	1246	83	1926
83	1251	83	1939
83	1252	83	1945
83	1269	83	1952
83	1270	83	1953
83	1283	83	1954
83	1333	83	1960
83	1334	83	1977
83	1419	83	1980
83	1445	83	1984
83	1450	83	1996
83	1451	83	2000
83	1487	83	2001
83	1509	83	2003
83	1510	83	2010
83	1539	83	2018
83	1540	83	2019
83	1543	83	2020
83	1641	83	2021
83	1642	83	2022
83	1660	83	2023
83	1663	83	2024
83	1680	83	2025

Anlage 2 - Flurstückliste als Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich Östliche Innenstadt

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück
83	2026
83	2027
83	2028
83	2029
83	2030
83	2031
83	2052
83	2053
83	2054
83	2055
83	2056
83	2057
83	2058
83	2059
83	2060
83	2199
83	2200
83	2206
83	2224
83	2280
83	2289
83	2296
83	2323
83	2324
83	2329
83	2330
83	2331
83	2349
83	2362
83	2365
83	2366
83	2367
83	2370
83	2373
83	2374
83	2376
83	2377
83	2378
83	2385
83	2387
83	2388
83	2389

Flur	Flurstück
83	2390
83	2391
83	2392
83	2393
83	2394
83	2395
83	2398
83	2403
83	2404
83	2416
83	2422
83	2425

01 | Handel und Gewerbe

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Räumliche Konzentration von Leerständen (vor allem in 1-A und 1-B Lagen)
- Sich weiter fortsetzende Trading-Down-Prozesse in bestimmten Lagen
- In einigen Teilräumen starke und einseitige Fokussierung auf den Handel als Leitnutzung
- Weitergehende Funktionsverluste durch mangelnde Zukunftsfähigkeit von Einzelhandelsgroßimmobilien drohen

2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Nachhaltige Funktionsvielfalt mit neuen Nutzungen in großen und kleinteiligen Strukturen erzeugen.

3. Ober- und Unterziele

Bestehende Einzelhandelsstandorte stärken und auf die zentralen Kernbereiche konzentrieren

- Lebendige und vielfältige Handelslagen stärken, entwickeln und räumlich gut miteinander vernetzen.
- Kund*innen/Besucher*innen-Laufwege (Rundlauf/“Perlenkette“) stärken.
- Einzelhandel räumlich konzentrieren und Neuansiedlung von einzelhandelsbezogenen Nutzungen auf zentrale Kernbereiche fokussieren.
- Gute, funktionierende Lagen stärken und im Strukturwandel schwächelnde Lagen anders programmieren.
- Mischung aus kleinteiligen und großflächigen Geschäftsflächen ermöglichen.
- Privates Engagement durch öffentliche Unterstützungsangebote kontinuierlich fördern / Förderung weiterführen.

Das Nutzungsangebot durch Förderung einer nachhaltigen und attraktiven Nutzungsmischung in den vom Strukturwandel des EZH bedrohten Lagen stärken

- Besuchsansätze in Form von innovativen Angeboten aus den Bereichen Gastronomie, Handel, Kultur, Bildung, Freizeit und Sport, Gewerbe und Dienstleistung für alle Alters- und Nutzer*innengruppen als Ergänzung zur Handelsfunktion schaffen.
- Eigenständige Lagen mit einem Nutzungsschwerpunkt jenseits des Einzelhandels schaffen und profilieren.
- Leerstehende Gewerbeeinheiten durch Ansiedlung neuer, auch gemeinwohlorientierter Nutzungen reduzieren.
- Unternehmen aus der hochschulnahen Gründerszene ansiedeln und die Kreativwirtschaft und Wissenschaft unterstützen.
- Prüfen, wie die Konzentration der Spielhallen in der Peterstraße aufgelöst werden bzw. wie ihre Belastung auf die östliche Innenstadt verringert werden kann.

02 | Umwelt und Klima

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Zu hoher Versiegelungsgrad und zu hohe Wärmebelastungen im gesamten Untersuchungsgebiet
- Defizite im Hinblick auf Anforderungen an den Klimaschutz im Gebäudebestand und Mobilitätssektor
- Gebäude/Grundstücke, Infrastruktur und öffentliche Räume unzureichend an Veränderungen des Klimas angepasst
- Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse rund um den Kaiserplatz sowie in der Wirichsbongardstraße
- Verkehrsinduzierte Lärmbelastung in Peterstraße, Kurhausstraße, Heinrichsallee sowie an Kaiser- und Hanseemannplatz
- Freizeitlärm in den Nachtstunden

2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Klimaschutz und Klimaanpassung immer berücksichtigen.

3. Ober- und Unterziele

Die stadtklimatische Situation und Berücksichtigung ökologischer Belange verbessern

- Dachflächen und Fassaden zur Verbesserung des Stadtklimas und der Artenvielfalt begrünen.
- Gebäudebestände/Grundstücke und Infrastruktur an eine klimaresiliente und klimagerechte Stadt anpassen.
- Regenwassermanagement für Hitze- und Trockenperioden einplanen.
- Starkregenvorsorge durch Schaffung von Regenrückhalteflächen und -speicherräumen sowie durch Objektschutzmaßnahmen bei unmittelbar betroffenen Gebäuden.
- Teilräume entsiegeln oder entkernen (z.B. Innenhöfe, Stellflächen für den MIV) und klimatisch funktionstüchtige Grünflächen/grüne Infrastruktur/Regenwasserrückhalt – zur Kühlung (Hitzevorsorge), zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, des Miteinanders und für den Artenschutz – schaffen.

Die Gesamtenergieeffizienz durch energetische Gebäudemodernisierung optimieren und eine auf erneuerbare basierende Energie- und Wärmeversorgung umsetzen

- Bauliche Bestände auf Grundlage der aktuellen gesetzlichen Anforderungen energetisch und ressourcenschonend modernisieren.
- Regenerative Energiegewinnung im Gebiet unterstützen.
- Dachflächen für Solarenergie nutzen.
- Das Fernwärmenetz ausbauen.

Schädliche Emissionen reduzieren

- Verkehrslärm an der Quelle, an Reflexionsorten oder an den Immissionsorten senken.
- Luftschadstoff-Emissionen senken.

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Starke Belastungen durch den ruhenden und fahrenden MIV sowie durch Busse und Lieferverkehr
- Defizite hinsichtlich komfortabler und sicherer Radwege sowie Alltagsfußwege
- Der Bushof als zentraler Verkehrsknotenpunkt mit funktionalen und baulichen Defiziten

2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Die östliche Innenstadt als Stadteingang neu justieren. Mobilität als Chance für Begegnungen stärken.

3. Ober- und Unterziele

Rad- und Fußverkehr stärken

- Barrieren im öffentlichen Raum abbauen.
- Aufwertung bestehender Wegeverbindungen und sichere neue schaffen (analog den Premiumfußwegen und Radvorrangrouten).
- Sichere Abstellmöglichkeiten für (Lasten)fahrräder schaffen.
- Die Verkehrssicherheit verbessern.

Nachhaltige Mobilitätsangebote fördern und verknüpfen

- Den Umweltverbund stärken.
- Standorte für Micro-Hubs/Citylogistik identifizieren und aufbauen
- Nachhaltige Mobilitätsangebote wie Bike- und Carsharing ausbauen.
- Die Verknüpfung verschiedener Verkehrsträger verbessern.
- Qualifizierung des Bushofs als Treffpunkt und ÖPNV-Knoten (u.a. unter Berücksichtigung der Ergebnisse des geplanten Busliniennetzgutachtens).
- Verbesserung der Sicherheitsempfindens im Umfeld von Haltestellen.

Den ruhenden KFZ-Verkehr neu organisieren

- Gebündelte Parkangebote für Anwohner*innen schaffen.
- Parkstände im öffentlichen Raum zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität reduzieren.

Verkehrsbedingte Belastungen reduzieren

- Inhalte des Konzeptes zur Innenstadtmobilität von Morgen umsetzen.

Die Erreichbarkeit sicherstellen.

- Gut nachvollziehbare Verkehrslenkung in die Innenstadt.
- Verbesserung des Parkleitsystems.

04 | Wohnen

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Angespannter Wohnungsmarkt (Knappheit an Wohnraum) was u.a. zu hohen Miet-/ Eigentumspreisen führt
- Geringer und abnehmender Bestand an preisgünstigem Wohnraum
- Signifikanter struktureller Wohnungsleerstand (mehr als 4%) in den Lebensräumen Suermondtviertel/Gasborn, Sandkaulstraße/Peterstraße und Kaiserplatz/Rehmviertel
- Wenig Wohnungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen/Wohnformen
- In bestimmten Bereichen wenig qualitätvolle Wohnverhältnisse (Lärm-/Hitzebelastung) und wenig Grün- und Freiflächenangebot

2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Den Wohnstandort östliche Innenstadt qualifizieren und stärken.

3. Ober- und Unterziele

Die östliche Innenstadt als Wohnstandort mit neuen, bedarfsgerechten und qualitätvollen Wohnraumangeboten stärken

- Ehemals gewerblich genutzte Flächen zu Wohnzwecken umnutzen.
- Bezahlbaren Wohnraum und öffentlich geförderten Wohnungsbau in Neubau und Bestand fördern und sichern.
- Wohnraum mit flexiblen, zukunftsfähigen Grundrissen (z.B. für Studierende, Familien, Wohngruppen, Wohnen im Alter u.a.) schaffen.
- Neue Wohnformen wie inklusives oder gemeinschaftliches Wohnen stärken.
- Gesundes Wohnen sichern, Belichtung in dicht bebauten Strukturen verbessern.
- Den Ausschluss von Wohnen in bestimmten Lagen bzw. Geschossen (insbesondere Erdgeschosszonen) überprüfen.

Wohnungsleerstände beenden

- Planerische Perspektiven für größere zusammenhängende Wohnungsleerstände entwickeln.
- Wohnungseigentümer*innen aktiv bei der Wiederaufnahme der Nutzung unterstützen.

05 | Soziales, Sicherheit und Ordnung

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Zunehmende Alltagsirritationen und Konflikte (u.a. ausgelöst durch (offenen) Drogenkonsum und entsprechende Begleiterscheinungen) im öffentlichen Raum
- Anstieg Kriminalität und subjektiv empfundener Angsträume
- Meidung bestimmter Räume

2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Das Miteinander zwischen den Nutzer*innengruppen und insgesamt die Sicherheit und Sauberkeit verbessern.

3. Ober- und Unterziele

Die Sicherheit und Sauberkeit in der östlichen Innenstadt verbessern

- Das Sicherheitsgefühl durch den Abbau von Angsträumen und Schaffung stärkerer sozialer Kontrolle (z.B. Belebung der Erdgeschosszone, Nutzungsvielfalt) erhöhen.
- Sauberkeit der öffentlichen Räume (Instandhaltung, Pflege und Reinigung) durch die öffentliche Hand und / oder durch Öffentlich-Private Partnerschaften verbessern.
- Einrichtungen für einen angenehmen Tagesaufenthalt schaffen, z.B. öffentlich zugängliche Toiletten

Das Miteinanders in der östlichen Innenstadt verbessern

- Positiv besetzte Identifikationsorte entwickeln, die die Begegnung und das soziale Miteinander aller ökonomischer und sozialer Herkünfte stärken.
- Koordinationsstellen stabilisieren und weiterentwickeln.
- Entlastung der östlichen Innenstadt von Hilfsangeboten für spezifische Gruppen.

o6 | Bildung, Ausbildung, Kultur und Freizeit

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Bauliche Defizite bei zentralen Bildungs-/Kultureinrichtungen (VHS und Bibliothek)
- Fehlende kostenlose / konsumfreie Angebote für Kinder und Jugendliche
- Fehlende niedrighschwellige Bewegungs- und Freizeitsportmöglichkeiten

2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Bestehende Einrichtungen der (Aus)Bildung, Kultur und Freizeit stärken, fehlende Angebotsstrukturen aufbauen und dadurch Impulse für die Innenstadt setzen.

3. Ober- und Unterziele

Bestehende Angebote für (Aus-)Bildung und Kultur stärken sowie Synergieeffekte nutzen

- Das „Haus der Neugier“ zur Stärkung des Kultur- und Wissensangebotes in der östlichen Innenstadt weiterverfolgen.
- Den öffentlichen Raum rund um Bildungseinrichtungen verbessern und hohe Aufenthaltsqualitäten schaffen.
- Leerstände zu Kinder-, Jugend- und Bildungsstandorten umnutzen.
- Mobile (Bildungs-)Angebote stärken und verbessern.

Mehr Angebote und Orte für Sport, Bewegung und Freizeit schaffen

- Treffpunkte/Aneignungsräumen für Jugendliche und Kinder schaffen (sowohl gemeinwohlorientiert als auch privatwirtschaftlich).
- (Mobile) Spiel-, Sport- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen, aber insbesondere auch für Kinder, Jugendliche und Familien ausbauen.

Vorhandene und neue Kulturangebote zur Belebung und für eine verbesserte Nutzungsmischung nutzen

- Besuchsansätze und -frequenzen durch Kulturveranstaltungen schaffen.
- Kulturangebote zur Erhöhung der Angebotsvielfalt ausbauen.
- Raumangebote für die „Freie Szene“ stärken und stabilisieren.

07 | Öffentlicher Raum und Stadtgestalt

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Nur wenige private und öffentliche Grün- und Freiflächen sowie hohe Versiegelung vorhanden
- Keine Wasserflächen oder wahrnehmbare blaue Infrastruktur vorhanden
- Defizite in der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Stadtgestalt
- Nur wenige Spielplätze/Spiel- und Treffpunkte bzw. Sportangebot für Jugendliche im öffentlichen Raum vorhanden

2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Das Stadtbild nachhaltig verbessern sowie Freiräume weiter qualifizieren und neue schaffen.

3. Ober- und Unterziele

Funktionale und gestalterische Aufwertung vorhandener öffentlicher Räume und Ausweitung der Sport- und Spielangebote

- Aufenthaltsqualität in vorhandenen öffentlichen Räumen steigern.
- Wohnortnahe Angebote für informelle Sport- und Spielmöglichkeiten im öffentlichen Raum oder auf Dachflächen für unterschiedliche Zielgruppen (insbesondere Kinder, Jugendliche und Familien) schaffen.
- Aufenthaltsmöglichkeiten/Treffpunkten ohne Konsumzwang schaffen.
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum verbessern.
- Bewegungsanregende Sitzmöglichkeiten mit Schatten und Bäumen schaffen.

Grüne und blaue Infrastruktur im öffentlichen und privaten Raum schaffen

- Innenhöfe, Straßen, Wege und Plätze entsiegeln.
- Wasser in der Stadt durch Nutzung der Potentiale der unterirdischen Bäche erfahrbar machen.

Stadteingänge qualifizieren und Sichtbeziehungen stärken

- Ankunftsräume im Sinne der Willkommenskultur schaffen oder qualifizieren.
- Wege- und Sichtbeziehungen stärken und lesbar machen.
- Abfolgen abwechslungsreicher, anziehender öffentlicher Räume für Schlenderbeziehungen aufbauen.

Bockinnenbereichen aufwerten

- Neue halböffentliche und private grüne Freiräume (auch auf dem Dach) schaffen.
- Neue qualitätvolle Raumfolgen schaffen und Durchwegung sichern.

Nutzungsgemischte Stadt mit lebendigen Erdgeschosszonen stärken

- Die „Stadt auf Augenhöhe“ als Kombination von qualitätvollen öffentlichen Räumen und publikumsaffinen Nutzungen im Erdgeschoss stärken.
- Immobilieneigentümer*innen bei der Findung von geeigneten Programmen und Nutzer*innen für Erdgeschosslagen unterstützen.

o8 | Immobilien und Baubestand

Prioritäre Handlungsbedarfe

- Räumliche Konzentration von strukturellen Leerständen, einhergehend mit teilweisen baulichen Missständen
- Prägende bauliche Großstrukturen die im Bruch zur Kleinteiligkeit der umgebenden Baustuktur stehen
- Ein Großteil der Gebäude sind vor der ersten Wärmeschutzverordnung errichtet worden

2. Übergeordnetes Sanierungsziel

Nachhaltige Aufwertung des Grundstücks- und Immobilienbestandes.

3. Ober- und Unterziele

Marode und nicht funktionale Bausubstanz sanieren und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen

- Vorhandener Gebäudebestand mit baulichen Denkmälern erhalten, instandsetzen und modernisieren.
- Gezielter Rückbau von Gebäuden, die sich in besonderer Weise negativ auf Belichtung, Belüftung oder Mikroklima in ihrer näheren Umgebung auswirken.

Den Immobilienbestand effizienter nutzen

- Flächenpotenziale durch Aufstockung ausnutzen.
- Vorhandene Brüche in Baufluchten schließen.
- Bestandsimmobilien umbauen, umprogrammieren, marktgerecht sanieren und wiederverwerten.
- Wohnungs- und Gewerbeleerstände beseitigen.

Resilientere Gebäudebestände fördern

- Nicht mehr marktgängiger Gebäude umstrukturieren.
- Umnutzbarkeit von Gebäuden für die nächsten Nutzungs- und Lebensphasen sicherstellen, um die Belastungen durch Neubauten (Graue Energie, Baustellen) zu reduzieren.

Einzelne, besonders von Abwertung betroffene oder bedrohte Lagen gezielt aufwerten

- Planerischer Perspektiven und konkrete Entwicklungsziele unter aktivem Einbezug der Stakeholder*innen entwickeln.
- Private und öffentliche Ressourcen und Investitionen koordinieren und bündeln.