

|  |                      |                                      |
|--|----------------------|--------------------------------------|
| <b>Vorlage</b>   |                      | <b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0600/WP18-1 |
| Federführende Dienststelle:<br>FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und<br>Mobilitätsinfrastruktur<br>Beteiligte Dienststelle/n:   |                      | Status: öffentlich                   |
|  |                      | Datum: 07.03.2023                    |
|  |                      | Verfasser/in: FB 61/010 // Dez. III  |
| <b>Bebauungsplan - Philipsstraße / Lilienthalstraße -<br/>hier:</b>  |                      |                                      |
| <b>1. Aufstellungsbeschluss</b><br><b>2. Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem.<br/>§ 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich<br/>Philipsstraße / Lilienthalstraße</b> |                      |                                      |
| <b>Ziele:</b> Klimarelevanz<br>nicht eindeutig   |                      |                                      |
| <b>Beratungsfolge:</b>   |                      |                                      |
| <b>Datum</b>   | <b>Gremium</b>       | <b>Zuständigkeit</b>                 |
| 22.03.2023   | Rat der Stadt Aachen | Entscheidung                         |

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich zwischen Philipsstraße und Lilienthalstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte befindlichen Grundstücke die als Anlage beigefügte Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

(Sibylle Keupen)

Oberbürgermeisterin

|          |       |       |
|----------|-------|-------|
| Dez. III | FB 60 | FB 61 |
|          |       |       |

**Finanzielle Auswirkungen**

|  |    |      |  |
|--|----|------|--|
|  | JA | NEIN |  |
|  |    | X    |  |

**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 CO<sub>2</sub>-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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

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

### **Erläuterungen:**

Am 19.01.2023 hatte der Planungsausschuss auf Grundlage der Vorlage FB 61/0543/WP18 nach entsprechender Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Philipsstraße / Lilienthalstraße - gefasst und dem Rat den Beschluss einer Vorkaufsrechtsatzung für diesen Bereich empfohlen.

Im Rahmen der Ausschusssitzung wurde das im Beschlussvorschlag aufgeführte Ziel „Steuerung des Einzelhandels“ geändert in „Sicherung und Festsetzung von Einzelhandel“. Der Beschluss erfolgte jedoch unter dem Vorbehalt, die rechtliche Umsetzbarkeit des Ziels zu überprüfen und den Punkt erneut vorzulegen, falls es zu einem negativen Ergebnis kommt.

Das Ergebnis der rechtlichen Prüfung hat die Verwaltung dem Ausschuss mit der Vorlage FB 61/0600/WP18 mitgeteilt und vorgeschlagen, im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festzusetzen, in dem Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen wird. Um den langfristigen Erhalt der bestehenden Nahversorger zu sichern, sollte auf Grundlage des § 1 (10) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ein erweiterter Bestandschutz festgesetzt werden. Diese Regelung ermöglicht es, bestehende Nutzungen, die im Widerspruch zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans stehen, nicht nur auf einen passiven Bestandsschutz zu setzen, sondern über den Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.

Der Planungsausschuss ist diesem Vorschlag der Verwaltung gefolgt und hat am 09.02.2023 folgenden Aufstellungsbeschluss gefasst, der den Vorbehaltsbeschluss vom 19.01.2023 ersetzt: „Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- geordnete städtebauliche Entwicklung mit gewerblichem Schwerpunkt
- Schaffung von Raumkanten entlang der Philipsstraße und Hüttenstraße
- Nachverdichtung mindergenutzter Flächen
- Berücksichtigung klimatischer Ziele (FNP)
- Klimaverträgliche Höhenentwicklung und Dichte
- Begrenzung bzw. Verringerung der Versiegelung, Erhöhung des Grünanteils
- Einsatz erneuerbarer Energien
- Verringerung der Stellplatzflächen auf ein maximal erforderliches Maß
- **Steuerung des Einzelhandels unter Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsbetriebe**

die Aufstellung des Bebauungsplanes - Philipsstraße / Lilienthalstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.“

Weiterhin hat der Planungsausschuss dem Rat der Stadt empfohlen, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Planbereich zwischen Philipsstraße und Lilienthalstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte befindlichen Grundstücke eine Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte hierzu bereits am 17.12.2022 eine gleichlautende Empfehlung ausgesprochen.

Der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht wird ergänzend zum Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Bereich Rothe Erde, insbesondere im Umfeld des Continentalwerkes, besteht die Möglichkeit, dass die Stadt Aachen zur Umsetzung der Ziele der Bauleitplanung steuernd in diese Entwicklung eingreift. Durch den Erwerb von Grundstücken kann die Stadt Aachen in die Lage versetzt werden, die oben genannten Ziele des Bebauungsplanes besser umsetzen zu können und so eine nachhaltige städtebauliche Neuordnung sicherzustellen. Der Geltungsbereich und die Ziele der Vorkaufsrechtsatzung sind deshalb identisch mit denen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan.

Durch die Vorkaufsrechtsatzung ist die Stadt nicht verpflichtet, die betroffenen Grundstücke in jedem Fall zu erwerben.

**Anlage/n:**

Satzungstext

Geltungsbereich

**Satzung**

**über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB)  
im Stadtbezirk Aachen- Mitte für den Bereich Philipsstraße / Lilienthalstraße  
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 ..... 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**

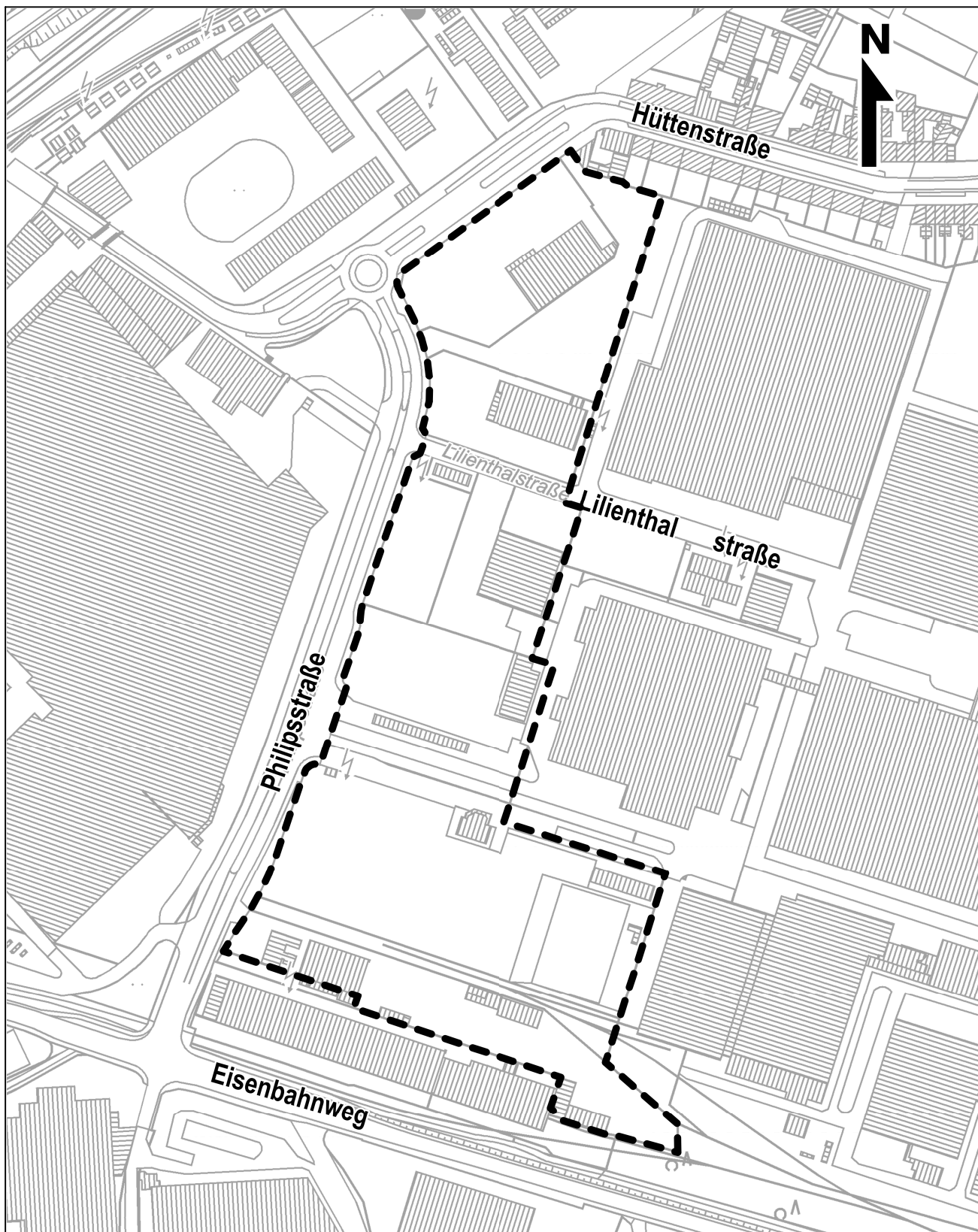
Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der anliegenden Übersichtskarte dargestellten Bereich im Stadtbezirk Aachen- Mitte.

Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 3**

Die Satzung tritt am Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

# Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht im Bereich Philipsstraße / Lilienthalstraße



----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(als Bezug ist die Mitte der Strichstärke maßgebend)