

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0860/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 28.02.2024
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg für einen Teil des ehemaligen DB-Geländes Aachen-Westbahnhof und für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21-87		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.03.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
20.03.2024	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung
21.03.2024	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
24.04.2024	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nehmen den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, die als Anlage beigefügte Satzung der Stadt Aachen über die Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung im Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg für einen Teil des Geländes der Deutschen Bahn AG – Aachen-Westbahnhof und für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21-87 zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Laurensberg nehmen den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, die als Anlage beigefügte Satzung der Stadt Aachen über die Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung im Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg für einen Teil des Geländes der Deutschen Bahn AG – Aachen-Westbahnhof sowie für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21-87 zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, die als Anlage beigefügte Satzung der Stadt Aachen über die Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung im Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg für einen Teil des Geländes der Deutschen Bahn AG – Aachen-Westbahnhof sowie für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21-87 zu beschließen.

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

Er beschließt, die als Anlage beigefügte Satzung der Stadt Aachen über die Aufhebung der Vorkaufsrechtssatzung im Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg für einen Teil des Geländes der Deutschen Bahn AG – Aachen-Westbahnhof sowie für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21-87.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener 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
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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:

Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB hat der Rat der Stadt Aachen in der Sitzung am 26.05.1999 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 19.07.1999. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung Aachen einen Teil des ehemaligen DB-Geländes Aachen-Westbahnhof und den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21-87. Durch die Satzung steht der Stadt Aachen das Recht zu, in einen Kaufvertrag eines Grundstücks eintreten zu dürfen und diesem eine städtebauliche Neuordnung zuzuführen.

Anlass dieser Vorkaufsrechtsatzung war die Sicherung der Erschließung und Wiedernutzbarmachung der Flächen des Areals – Westbahnhof Aachen –. Die von der Deutschen Bahn AG nicht mehr benötigten Flächen standen zum Verkauf. Das großflächige Gebiet war zu diesem Zeitpunkt von erheblicher städtebaulicher Bedeutung und mit dem Vorkaufsrecht sicherte sich die Stadt die Möglichkeit, Einfluss auf die Entwicklung und geordnete Planung des Bereiches nehmen zu können. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung war eine Vorkaufsrechtsatzung beschlossen worden, um städtebauliche Maßnahmen und Ziele umzusetzen und Fehlentwicklungen von Grundstücken für den Bereich Westbahnhof vermeiden zu können.

Ziel der Stadt Aachen war es, das stadtnahe Gewerbegebiet Süsterfeldstraße unter Einbeziehung der aus der Bahnnutzung entwidmeten Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs zu aktivieren.

Die überwiegenden Flächen der Deutschen Bahn AG wurden 2009 vom Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW erworben und 2018 für die Entwicklung des Campus West an die RWTH Aachen (Campus West I Immobilien GmbH) übergeben. Der Bebauungsplan Nr. 923 – Campus West – ist 2021 in Kraft getreten.

Einige Bereiche, die nicht Teil des Bebauungsplanes sind, aber im Geltungsbereich der Vorkaufsrechtsatzung liegen, wurden bereits erworben und/oder sind bereits bebaut wie das Wohnviertel – Am Guten Hirten – (Bebauungsplan Nr. 963, 2016).

Die Umsetzung der genannten Ziele wird durch den Bebauungsplan Nr. 923 – Campus West – sowie durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Das Ziel der Gemeinde nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Vorkaufsrecht zusteht und auf denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, besteht somit nicht mehr.

Die Verwaltung empfiehlt die Vorkaufsrechtsatzung aufzuheben.

Anlage/n:

1. Aufhebungssatzung zur Vorkaufsrechtsatzung für einen Teil des Geländes der Deutschen Bahn AG – Aachen-Westbahnhof sowie für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21-87
2. Vorkaufsrechtsatzung vom 19.07.1999