

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0861/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 im Bereich Westbahnhof zwischen Süsterfeldstraße und Roermonder Straße		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
20.03.2024	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	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 im Bereich Westbahnhof zwischen Süsterfeldstraße und Roermonder Straße 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 im Bereich Westbahnhof zwischen Süsterfeldstraße und Roermonder Straße 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 im Bereich Westbahnhof zwischen Süsterfeldstraße und Roermonder Straße.

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 25.06.2008 beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 05.07.2008. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst in der Gemarkung Aachen den Bereich Westbahnhof zwischen Süsterfeldstraße und Roermonder Straße.

Durch diese Satzung wurde die Stadt Aachen in die Lage versetzt, Grundstücke, die zum Verkauf stehen, zu erwerben und Ihnen eine städtebauliche Neuordnung zuzuführen.

Anlass dieser Vorkaufsrechtsatzung war die Erweiterung der bestehenden Vorkaufsrechtsatzung für den Bereich Westbahnhof (Campus West). Für das Hochschulerweiterungsgebiet, welches in den nächsten Jahren realisiert werden sollte, wurde bereits 1999 eine Vorkaufsrechtsatzung beschlossen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Vermeidung von Fehlentwicklungen, sollten die angrenzenden Gebiete, die zukünftig von der attraktiven Planung der Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen des RWTH-Campus profitieren, mit einem Vorkaufsrecht belegt werden.

Ziel der Stadt Aachen war, die Aufwertung der benachbarten Flächen zu steuern und in die Planung des Campus West integrieren zu können. Dabei war zu berücksichtigen, dass neue Nutzungen, wie die Bereitstellung von Wohnraum, sozialer Infrastrukturen sowie Kultur- und Freizeitangeboten bedingt durch den neuen Universitätsstandort als Reaktion auf die Vielzahl an geschaffenen Arbeitsplätzen notwendig werden würden.

Außerdem gab es Überlegungen, sich im Rahmen einer Machbarkeitsstudie für die internationale Gartenschau zu bewerben, die die Einbindung des Quartiers zum Inhalt gehabt hätte.

Als Grundlage für weitere Planungen beauftragte die Verwaltung im Jahr 2018 das Aachener Planungsbüro HJPplaner mit der Erarbeitung der Rahmenplanung – Stadteingang Nordwest – für den nördlichen Bereich an der Roermonder Straße. Grundlage der Betrachtung war die Überlegung, wie vor dem Hintergrund der Campuserweiterung der Bereich zwischen Süsterfeldstraße und Roermonder Straße städtebaulich aufgewertet und verbessert werden könnte. Der Rahmenplan formulierte unter anderem die Zielsetzung, einer besseren Vernetzung durch neue Wegeverbindungen zwischen Lousberg und dem Campus West sowie einer Durchgrünung des Gesamtgebietes. In den Jahren 2018 bis 2021 war der Stadteingang Nordwest Gegenstand einer umfassenden stadträumlichen Analyse. 2022 wurde die Rahmenplanung abgeschlossen, aus der jedoch keine weiteren planungsrechtlichen Schritte erfolgten. Die gewonnenen Erkenntnisse sollten im Rahmen des AACHEN Kompass Einzug finden.

Grundsätzlich dient eine informelle Rahmenplanung nur bedingt als belastbare Grundlage für eine Vorkaufsrechtsatzung. Da der Bebauungsplan Nr. 923 – Campus West – seit 2021 rechtskräftig ist, liegt auch kein aktuelles Bauleitplanverfahren vor, dessen Ziele über eine Vorkaufsrechtsatzung gesichert werden müssten.

Um die gewünschte gesamtheitliche Entwicklung der angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiete zwischen Süsterfeldstraße und Roermonder Straße sowie dem Stadteingang Nordwest umzusetzen, kann die Vorkaufsrechtsatzung aus dem Jahr 2008 demnach nicht mehr rechtssicher herangezogen werden.

Im Fall, dass steuernde Maßnahmen erforderlich werden, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen ein geeignetes planungsrechtliches Instrument, welches darüber hinaus als gesetzliche Voraussetzung für die Neuaufstellung einer Vorkaufsrechtsatzung dienen kann. Eine aktuelle, konkrete Zielsetzung, nach der die Gemeinde nach § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB durch Satzung Flächen bezeichnen kann, 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 im Bereich Westbahnhof zwischen Süsterfeldstraße und Roermonder Straße
2. Vorkaufsrechtsatzung vom 05.07.2008