

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)