

**Vorlagennummer:** FB 61/1013/WP18-1  
**Öffentlichkeitsstatus:** öffentlich  
**Datum:** 10.10.2024

## **Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße einschließlich Antoniusstraße - Ergänzungsvorlage**

---

**Vorlageart:** Entscheidungsvorlage  
**Federführende Dienststelle:** FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung  
**Beteiligte Dienststellen:**  
**Verfasst von:** DEZ III, FB 61/400, FB 61/500

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
04.12.2024	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung einschließlich dieser Ergänzungsvorlage zur Kenntnis. Er beschließt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße die dieser Ergänzungsvorlage beigefügte Satzung zur Ausübung eines besonderen gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

**Finanzielle Auswirkungen:**

	JA	NEIN	
		x	

<b>Investive Auswirkungen</b>	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			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	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 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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine **Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen** erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

Aufgrund von Fragen aus der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und dem Planungsausschuss im Rahmen der Vorberatung ist die Vorlage zum Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße einschließlich Antoniusstraße angepasst worden.

Es handelt sich bei diesen Änderungen ausschließlich um redaktionelle Änderungen zur besseren Lesbarkeit, und um Zweifel an der Bestimmtheit auszuräumen.

Diese Anpassungen betreffen die Anlagen der Satzung, die dieser Ergänzungsvorlage gemeinsam mit dem unveränderten Satzungstext beigelegt sind. Weder der räumliche Geltungsbereich selbst noch weitere Inhalte der Satzung sind gegenüber dem Stand der Vorberatung (Vorlage FB 61/1013/WP18) verändert worden, so dass eine erneute Vorberatung nicht erforderlich ist.

In der Vorberatung wurde seitens der Politik eine mögliche Normenkollision mit der fortbestehenden Vorkaufsrechtssatzung aus 2005 angesprochen. Grundsätzlich gilt: Die jüngere Norm überlagert die ältere, so dass in der Zukunft ausschließlich die jüngere Satzung zur Anwendung kommen soll. Die bestehende ca. 19 Jahre alte Satzung ist deswegen noch nicht zur Aufhebung vorgesehen, weil nicht der Eindruck erweckt werden soll, dass auf dieser älteren Satzung beruhenden Abwendungsvereinbarungen die Grundlage entzogen werden soll.

In der Vorberatung wurde zudem die Frage aufgeworfen, ob die Satzung in der vorliegenden Form in ihrem räumlichen Geltungsbereich hinreichend bestimmt sei.

Dabei wurde auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 23.04.2024 hingewiesen, in dem eine andere Satzung (die Sanierungssatzung Innenstadt in der Fassung ihres 1. Nachtrags vom 16.03.2015, Vorlage B 03/0026/WP17) wegen mangelnder Bestimmtheit für unwirksam erklärt wurde.

Gegenüber dieser Satzung aus 2015 unterscheidet sich die Darstellung in der vorberatenden Vorlage FB 61/1013/WP18 bereits grundlegend. So wurden dort z.B. eine in der Bauleitplanung übliche Randsignatur verwendet und eine Flurstücksliste beigelegt.

Diese nun eingebrachte Ergänzungsvorlage FB 61/1013/WP18-1 umfasst nach Abstimmung mit dem Fachbereich Recht und Versicherungen gegenüber dem Stand der Vorberatungen zusätzlich die Kennzeichnung der nur teilweise im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flurstücke in der Flurstücksliste und eine Verbesserung der Lesbarkeit des Abgreifmaßstabs in der Übersichtskarte sowie darüber hinaus kleinere Anpassungen in der Grundlagenkarte wie eine grafische Differenzierung zwischen Flurstücksgrenzen und Gebäudeumringen, eine Verbesserung der Lesbarkeit der Flurstücksummern und wo erforderlich eine bessere Positionierung der Straßennamen.

Im Weiteren wird auf die Erläuterungen der in der Bezirksvertretung Mitte und im Planungsausschuss vorberatenden Vorlage FB 61/1013/WP18 verwiesen.

Die Verwaltung empfiehlt für das Plangebiet im Stadtbezirk Aachen Mitte zur Sicherung der in der Vorlage FB 61/1013/WP18 genannten aktuellen planerischen Ziele den Erlass der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht.

**Anlage/n:**

1 - Anlage 1 - Satzungstext (öffentlich)

2 - Anlage 2 - Übersichtskarte mit Geltungsbereich und Flurstücksliste (Ergänzungsvorlage) (öffentlich)

**Satzung**  
**über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Baugesetzbuch (BauGB)**  
**im Stadtbezirk Aachen-Mitte für den Bereich zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatis-**  
**straße einschließlich Antoniusstraße 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 am ..... folgende 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**

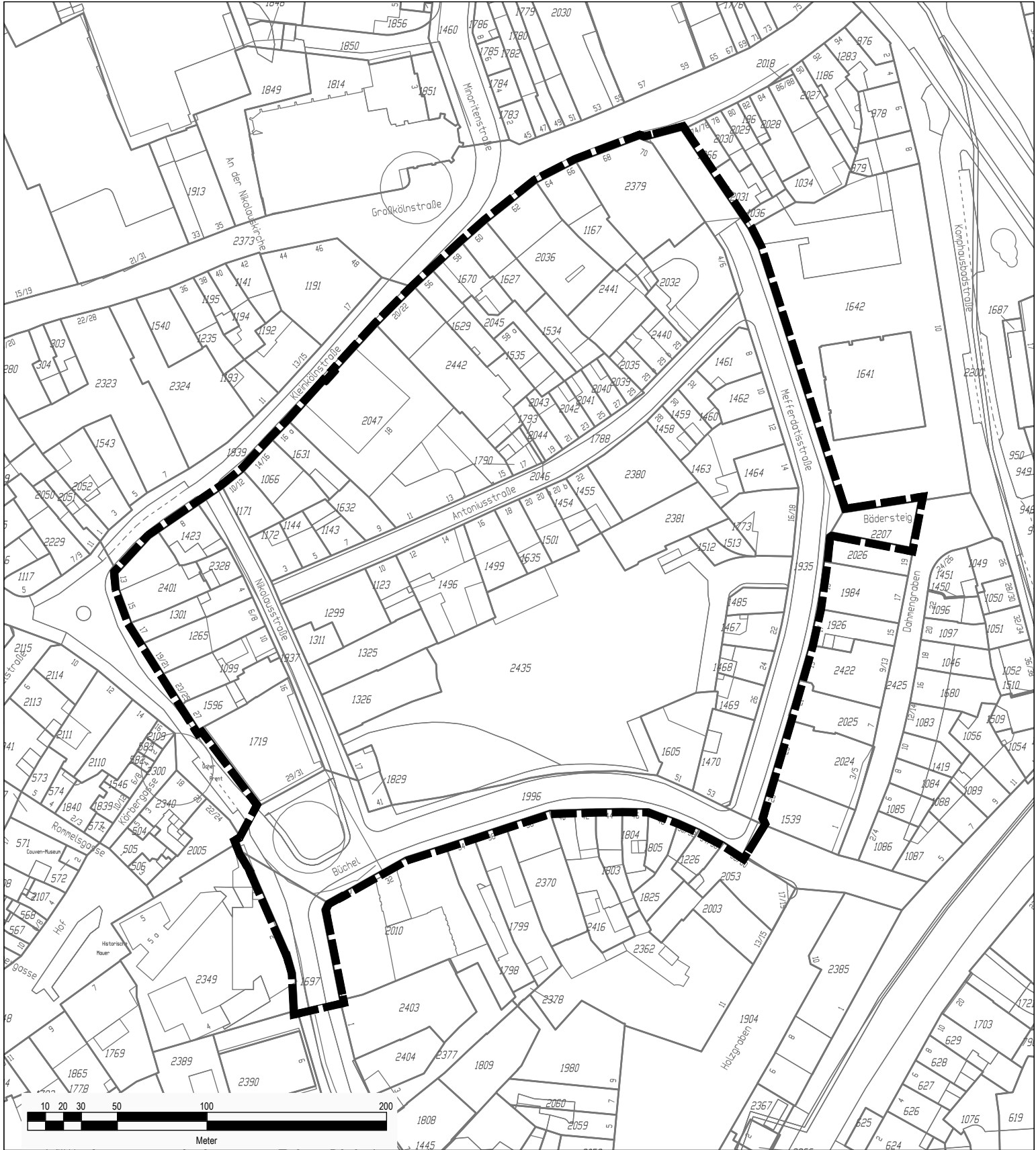
Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der anliegenden Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellten Bereich mit den in der anliegenden Flurstückliste (Anlage 2) aufgeführten Flurstücken (und deren künftige Nachfolger) im Stadtbezirk Aachen-Mitte. Die Übersichtskarte und die Flurstückliste 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 zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße einschließlich Antoniusstraße



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 zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße einschließlich Antoniusstraße**

Stadt Aachen, Gemarkung Aachen 4171

Flur	Flurstück
83	1066
83	1099
83	1123
83	1143
83	1144
83	1167
83	1171
83	1172
83	1265
83	1299
83	1301
83	1311
83	1325
83	1326
83	1423
83	1454
83	1455
83	1458
83	1459
83	1460
83	1461
83	1462
83	1463
83	1464
83	1467
83	1468
83	1469
83	1470
83	1485
83	1496
83	1499
83	1501
83	1512
83	1513
83	1534
83	1535
83	1596
83	1605
83	1627
83	1629
83	1631

Flur	Flurstück
83	1632
83	1635
83	1670
83	1697
83	1719
83	1773
83	1788
83	1790
83	1793
83	1829
83	1935
83	1937
83	1996
83	2032
83	2035
83	2036
83	2039
83	2040
83	2041
83	2042
83	2043
83	2044
83	2045
83	2046
83	2047
83	2207
83	2328
83	2379
83	2380
83	2381
83	2401
83	2435
83	2440
83	2441
83	2442

t = teilweise im Geltungsbereich der Satzung