

**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.	Gesambedarf (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 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 **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:**

Aufgrund von Fragen aus der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und dem Planungsausschuss im Rahmen der Vorberaterung 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 Vorberaterung (Vorlage FB 61/1013/WP18) verändert worden, so dass eine erneute Vorberaterung nicht erforderlich ist.

In der Vorberaterung 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 Vorberaterung 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 vorberaterenen 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 Vorberaterungen 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 vorberaterenen 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)