

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> 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
<b>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</b>		
<b>Ziele:</b>	Klimarelevanz keine	
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
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	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener 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	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener 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 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  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:**

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

**Satzung der Stadt Aachen  
über die Aufhebung der Vorkaufsrechtsatzung  
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**

Aufgrund des § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Juli 1994 (GV.NRW. 1994 S.666), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

**Gegenstand**

Die am 26.05.1999 vom Rat der Stadt Aachen beschlossene Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird aufgehoben.

**§ 2**

**Räumlicher Geltungsbereich**

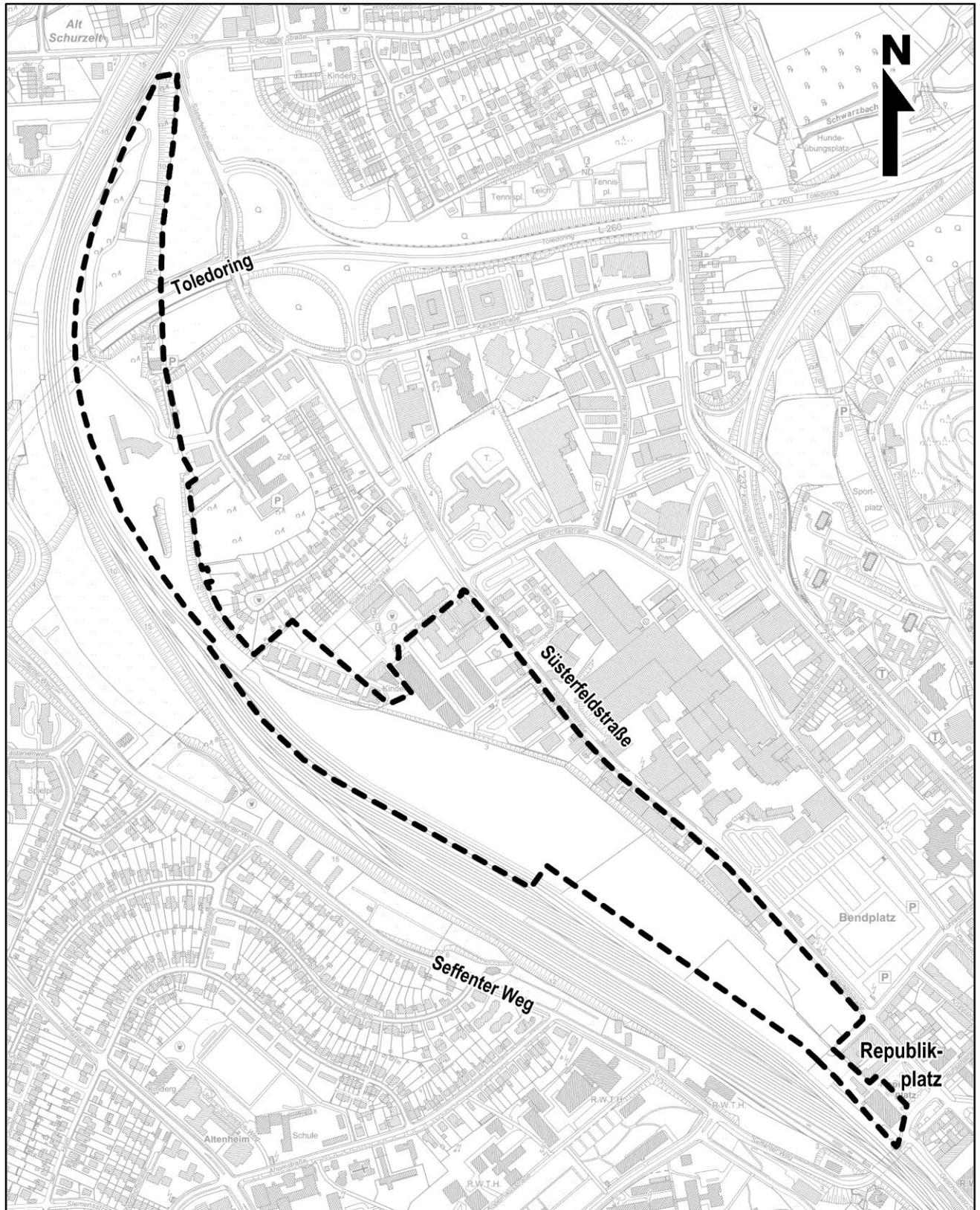
Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.

**§ 3**

**Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

# Aufhebung der Vorkaufsrechtsatzung 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



----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
(als Bezug ist die Mitte der Strichstärke maßgebend)

- 3 -

## **Satzung**

### **über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß §25 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Teil des Geländes der Deutschen Bahn AG - Aachen-Westbahnhof sowie für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21 bis 87**

Aufgrund § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, Seite 2141) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.07.1994 (GV NW Seite 666/SGV. NW 2023), jeweils in der derzeit geltenden Fassung hat der Rat der Stadt Aachen in der Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

#### **§ 1**

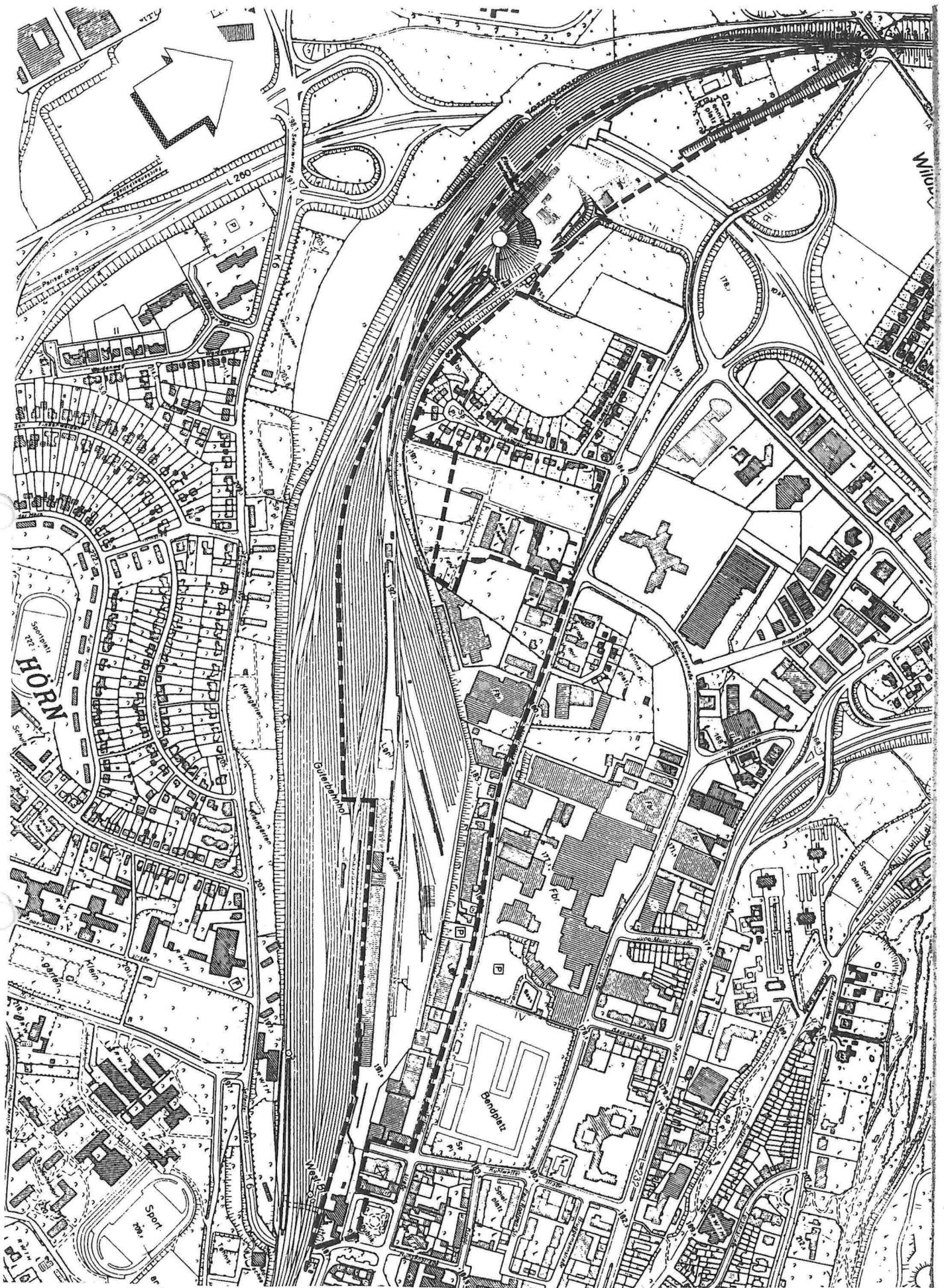
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Aachen in den durch § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB zu.

#### **§ 2**

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den in der anliegenden Übersichtskarte dargestellten Bereich für einen Teil des Geländes der Deutschen Bahn Aachen-Westbahnhof sowie für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21 bis 87. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

#### **§ 3**

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.



**Bestandteil der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB im Stadtbezirk Aachen-Mitte und Aachen-Laurensberg für einen Teil des DB-Geländes Aachen-Westbahnhof und für den Bereich Kühlwetterstraße 1 und Süsterfeldstraße 21 und 87**