

Vorlagennummer: FB 60/0171/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 24.07.2025

Satzung zur Aufhebung der 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Aachen für das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ vom 21.06.2022

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: FB60/100

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
08.10.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
09.10.2025	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen die in der Anlage 1 beigefügte Satzung zur Aufhebung der 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Aachen für das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ vom 21.06.2022 zu beschließen. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der **Planungsausschuss** empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen die in der Anlage 1 beigefügte Satzung zur Aufhebung der 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Aachen für das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ vom 21.06.2022 zu beschließen. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Der **Rat der Stadt Aachen** beschließt die in der Anlage 1 beigefügte Satzung zur Aufhebung der 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Aachen für das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ vom 21.06.2022. Die Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

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	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	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):

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:

Gemäß § 162 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Sanierungssatzungen aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist oder die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die nach § 142 Absatz 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben. Diese gesetzliche Vorgabe wurde für das folgende förmlich festgelegte Sanierungsgebiet geprüft.

Die Gemeinde ist nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets verpflichtet, wenn sich die Sanierung als undurchführbar erweist. Die Undurchführbarkeit der Sanierung ist nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilen (vgl. ebenso Mitschang in BKL, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 162 Rn. 6; Möller in Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 162 Rn. 5; Fieseler, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, S. 261, Rn. 615). Die Gründe können rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein. Die Undurchführbarkeit muss allerdings endgültig sein. (Kommentierung: Krautzberger/Fieseler/ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch Werkstand: 157. EL November 2024, Rn. 15-16)

Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" vom 21.06.2022

Zur Durchführung von Sanierungs- und Fördermaßnahmen nach den Bestimmungen der Stadterneuerung und einer Förderung durch den Bund nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind Ratsbeschlüsse über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB erforderlich.

Entsprechend hat der Rat der Stadt Aachen am 08.06.2022 die 1. Änderungssatzung für ein Teilgebiet des mit Beschluss vom 25. Sept. 2002 (ergänzt durch 1. Nachtrag vom 16.03.2015) des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“ der Stadt Aachen beschlossen. Diese 1. Änderungssatzung trat ab dem Tag ihrer Bekanntmachung am 02.07.2022 in Kraft.

Normenkontrolle

Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster 7D159/22.NE vom 23.04.2024 ist die 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" (Vorlage Dez III/0009/WP18) für unwirksam erklärt worden.

Den Ausführungen des Senates zu Folge ging der Satzungsgeber zum einen zu Unrecht von der Wirksamkeit des 1. Nachtrages der Sanierungssatzung Innenstadt in der Fassung des ersten Nachtrages vom 16.03.2015 aus. Diese Sanierungssatzung sei auf Grund mangelnder Bestimmtheit – bedingt durch die Ungenauigkeit des maßstabslosen Planes, in dem mit einer ca. 1 Millimeter breiten Linie bei einem näherungsweisen Maßstab von 1:15.000 Flurstücke durchschnitten worden sind unwirksam. Die etwa 1 Millimeter breite Linie weise in der Realität eine Breite von 15 m auf und durchschneide Flurstücke, so dass es an der erforderlichen Bestimmtheit fehle.

Als weiteren durchgreifenden Abwägungsfehler benennt der Senat, dass nach der Aktenlage nicht festgestellt werden kann, dass dem Rat zum Satzungsbeschluss das notwendige Abwägungsmaterial vorgelegen hat. Benannt werden explizit die Protokolle der Eigentümer*innengespräche während der vorbereitenden Untersuchungen, deren Inhalte

weder dem Aufstellungsvorgang noch dem Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchung zu entnehmen sind.

Das OVG Münster hat die Revision nicht zugelassen, so dass Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt wurde. Die Beschwerde der Antragsgegnerin gegen die Nichtzulassung der Revision in dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 23. April 2024, berichtigt durch Beschluss vom 8. Juli 2024, wurde vom 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts Leipzig mit Beschluss vom 15. April 2025 zurückgewiesen

Somit ist die 1. Änderungssatzung für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen, die auf dem 1. Nachtrag der Sanierungssatzung Innenstadt in der Fassung vom 16.03.2015 fußt, unwirksam und übt keine Rechtskraft mehr aus. Die Satzung ist demgemäß nicht mehr rechtswirksam durchführbar.

Fazit

Gemäß § 162 BauGB Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die die Sanierung sich als undurchführbar erweist. Dies ist hier gegeben und die 1. Änderungssatzung für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen ist in der Folge durch eine Aufhebungssatzung förmlich aufzuheben.

Anlage/n:

- 1 - Anlage1 Satzung zur Aufhebung der 1.Änderungssatzung AQB incl. Lageplan, Flurst (öffentlich)
- 2 - Anlage2 1.Änderungssatzung-Innenstadt-AQB (idFd Bekanntm.) (öffentlich)

**Satzung zur Aufhebung der 1. Änderungssatzung
im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt
Aachen für das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ vom 21.06.2022**

vom _____

Aufgrund des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444), hat der Rat der Stadt am _____ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Sanierungsgebiet "Altstadtquartier Büchel"

- (1) Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadtquartier Büchel" vom 21.06.2022 wird aufgehoben.
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich verbindlich aus dem als Anlage 1 beigelegten Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der dargestellten Abgrenzung.

§ 2 In-Kraft-Treten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Damit tritt die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes "Altstadtquartier Büchel" vom 21.06.2022 außer Kraft.

Hinweise:

Auf die Rechtsfolgen der nachstehenden Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung NRW wird hingewiesen:

1. Gemeindeordnung § 7 Abs. 6 Satz 1

„Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

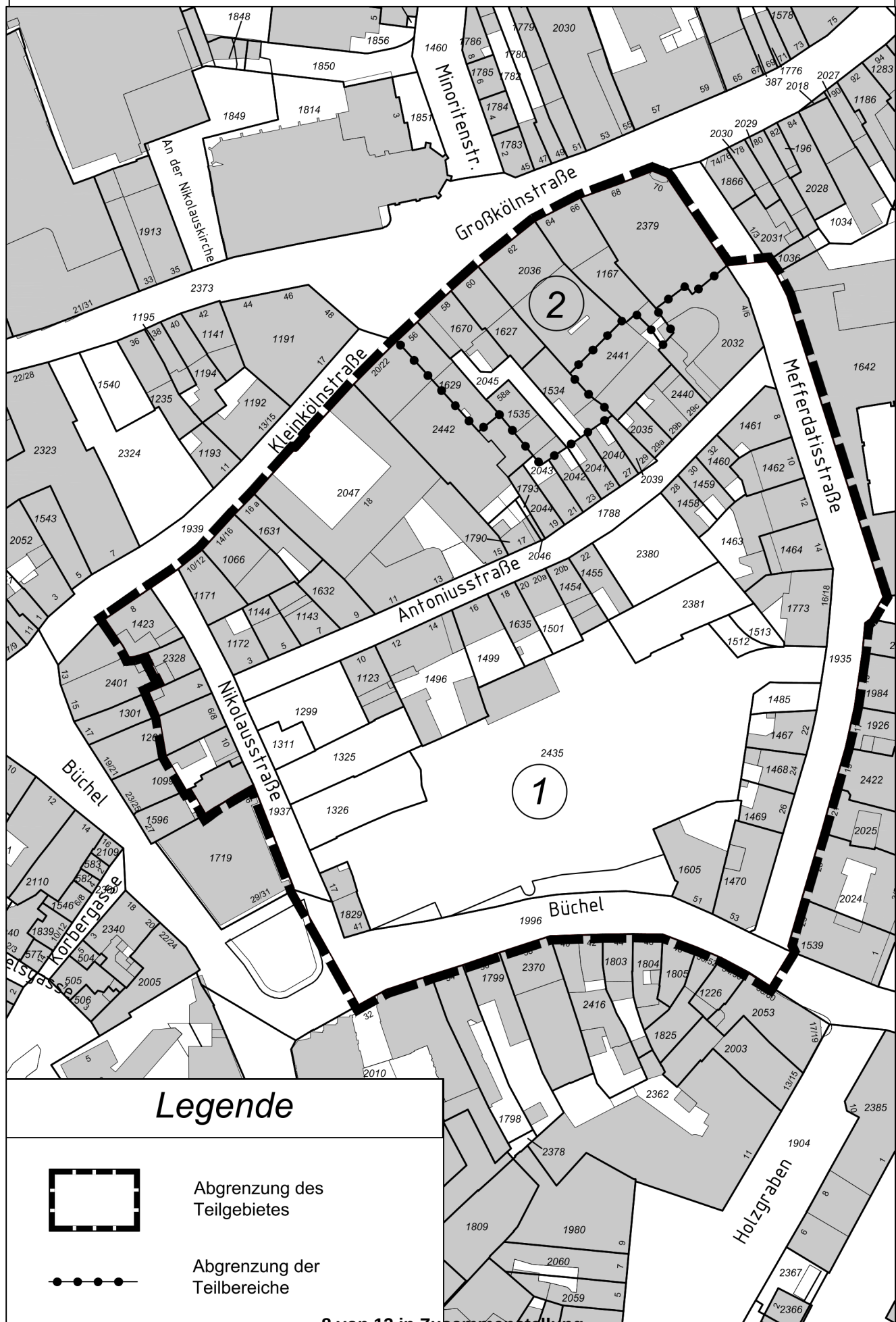
- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.“

Aachen, den _____

(Sibylle Keupen)

Oberbürgermeisterin

Sanierungsgebiet Innenstadt, Teilgebiet Altstadtquartier Büchel



Flurstücksliste über die jeweiligen Teilbereiche

Stadt Aachen, Gemarkung 054171 Aachen, Flur 83

Teilbereich 1: Flurstücksnummern der betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile

1066	
1099	teilweise
1123	
1143	
1144	
1171	
1172	
1265	teilweise
1299	
1301	teilweise
1311	
1325	
1326	
1423	
1454	
1455	
1458	
1459	
1460	
1461	
1462	

1463	
1464	
1467	
1468	
1469	
1470	
1485	
1496	
1499	
1501	
1512	
1513	
1596	teilweise
1605	
1631	
1632	
1635	
1773	
1788	
1790	
1793	

1829	
1935	teilweise
1937	
1996	teilweise
2032	
2035	
2039	
2040	
2041	
2042	
2043	
2044	
2046	
2047	
2328	
2380	
2381	
2435	
2440	
2441	
2442	

Teilbereich 2: Flurstücksnummern der betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile

1167	
1534	
1535	
1627	
1629	
1670	
2036	
2045	
2379	

1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" vom 21.06.2022¹

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW.S. 666/SGV NW 2023), jeweils in der derzeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt am 08.06.2022 folgende 1. Änderungssatzung für ein Teilgebiet des mit Beschluss vom 25. Sept. 2002 (ergänzt durch 1. Nachtrag vom 16.03.2015) förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Innenstadt“ der Stadt Aachen beschlossen:

§ 1

Festlegung des Teilgebiets "Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet "Innenstadt" und seiner Teilbereiche

- (1) Die genauen Grenzen des Teilgebiets "Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet "Innenstadt" ergeben sich aus dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist.
- (2) Das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" ist aufgeteilt in Teilbereich 1 und Teilbereich 2. Die genauen Grenzen dieser Teilbereiche ergeben sich ebenfalls aus dem Lageplan in der Anlage hervor. Die in den jeweiligen Teilbereichen liegenden Grundstücke und Grundstücksteile sind mit ihren Flurstücken und Flurstücksteilen in der Flurstücksliste der Anlage aufgeführt. Der Lageplan und die Flurstücksliste sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Umstellung des Sanierungsverfahrens, Genehmigungsvorbehalte

- (1) Für den Teilbereich 1 des Teilgebiets "Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet "Innenstadt" wird das Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB weitergeführt. Die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
- (2) Für den Teilbereich 2 des Teilgebiets "Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet "Innenstadt" finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 3

Weitergeltung der Satzung

Im Übrigen gilt die Satzung über das Sanierungsgebiet "Innenstadt" vom 25. Sept. 2002 (ergänzt durch 1. Nachtrag vom 16.03.2015) unverändert weiter.

§ 4

Inkrafttreten

Die Änderungssatzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

¹ veröffentlicht unter www.aachen.de/bekanntmachungen am 02.07.2022, in Kraft getreten am 02.07.2022.

Hinweise

1. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land NRW und des Baugesetzbuches beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
 - b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Aachen vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.
2. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.
Unbeachtlich werden demnach
 - a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
 - b) Mängel der Abwägung, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

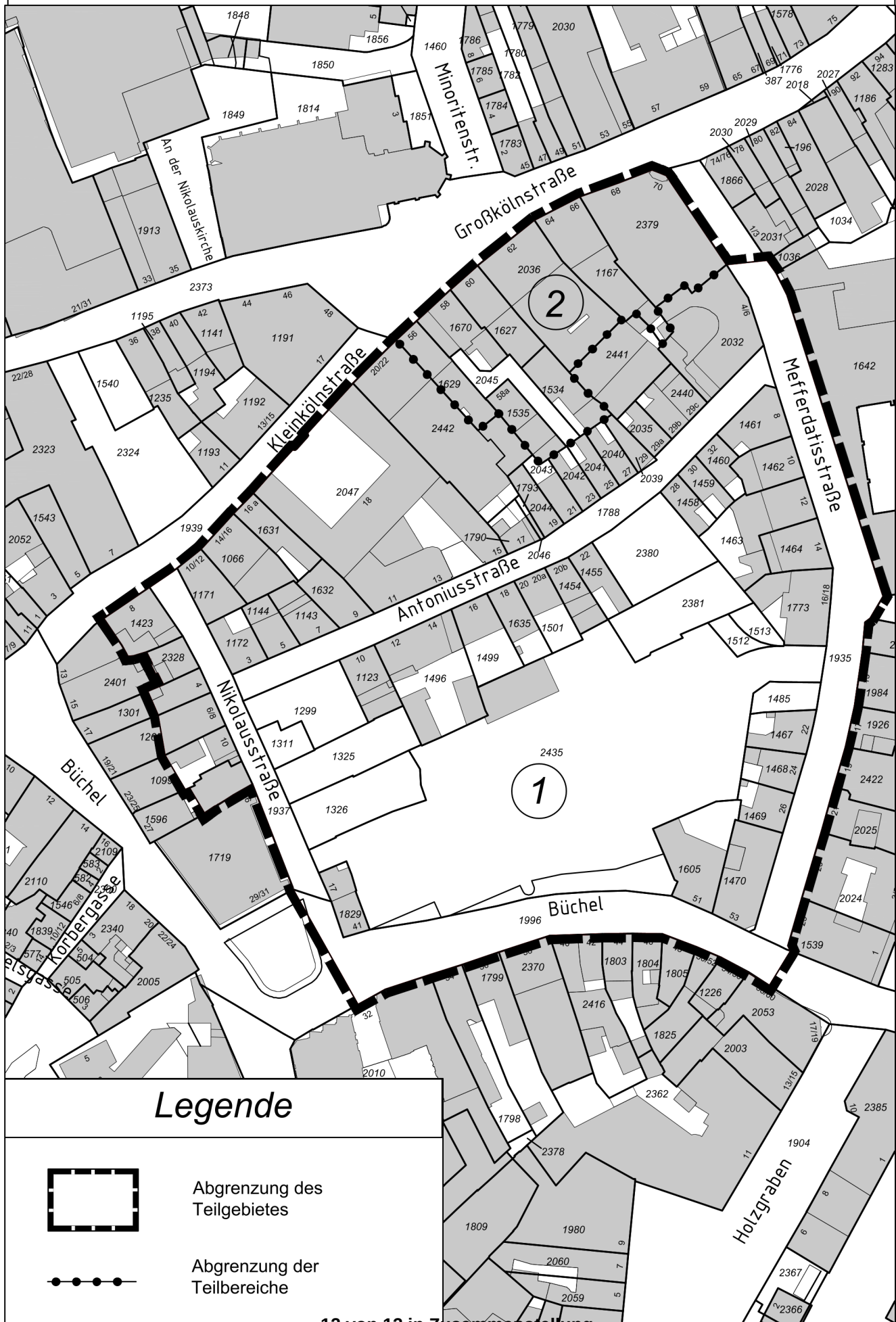
Aachen, den 21.06.2022

gez.

(Sibylle Keupen)

Oberbürgermeisterin

Sanierungsgebiet Innenstadt, Teilgebiet Altstadtquartier Büchel



Flurstücksliste über die jeweiligen Teilbereiche

Stadt Aachen, Gemarkung 054171 Aachen, Flur 83

Teilbereich 1: Flurstücksnummern der betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile

1066	
1099	teilweise
1123	
1143	
1144	
1171	
1172	
1265	teilweise
1299	
1301	teilweise
1311	
1325	
1326	
1423	
1454	
1455	
1458	
1459	
1460	
1461	
1462	

1463	
1464	
1467	
1468	
1469	
1470	
1485	
1496	
1499	
1501	
1512	
1513	
1596	teilweise
1605	
1631	
1632	
1635	
1773	
1788	
1790	
1793	

1829	
1935	teilweise
1937	
1996	teilweise
2032	
2035	
2039	
2040	
2041	
2042	
2043	
2044	
2046	
2047	
2328	
2380	
2381	
2435	
2440	
2441	
2442	

Teilbereich 2: Flurstücksnummern der betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile

1167	
1534	
1535	
1627	
1629	
1670	
2036	
2045	
2379	