

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)