

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1239/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	17.06.2019
		Verfasser:	FB 61/201 // Dez. III
Altstadtquartier Büchel			
hier: Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Bereich Antoniusstraße/Mefferdatisstraße			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
11.07.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für das in der Anlage bezeichnete Gebiet.

Erläuterungen:

Überblick

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat am 13.02.2014 den Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich der Antoniusstraße/Mefferdatisstraße (Altstadtquartier Büchel) gefasst.

Aufgrund des kurz darauf ebenfalls Anfang 2014 erfolgten Einstiegs mehrerer ortsansässiger Investoren in die Gebietsentwicklung, die dort zum Teil schon Grundstücke im Eigentum hatten, und der damit anzunehmenden hohen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer wesentlicher Schlüsselgrundstücke, ist die systematische Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zugunsten einer gemeinsamen Entwicklung mit diesen Investoren zunächst nicht weiterverfolgt worden. Eine Bekanntmachung des Beschlusses hat entsprechend nicht mehr stattgefunden.

Während einer der entwicklungsbereiten Grundstückseigentümer sich aus der Entwicklung zurückgezogen hat, sind in der Folge in enger Abstimmung zwischen den verbliebenen beiden Hauptinvestoren und der Stadt Aachen ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt und auf dessen Grundlage das Bebauungsplanverfahren weitergeführt sowie von beiden Seiten auch Grunderwerb im Gebiet getätigt worden.

Mit dem Rückzug der Hauptinvestoren im Februar 2019 – unter anderem mit Verweis auf die fehlende Rentierlichkeit der Entwicklung - wurden die Grundstücke der von den Investoren kontrollierten Büchel Immobilien GmbH der Stadt zum Kauf angeboten. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer weiterer Schlüsselgrundstücke ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht (abschließend) geklärt.

Es ist erklärtes politisches Ziel, dass die Stadt Aachen selbst eine aktivere Rolle bei der Entwicklung des Gebiets übernimmt. Da es sich dabei um eine besonders komplexe Entwicklung handelt, kann sich die Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts als erforderlich erweisen. Aus diesem Grunde sollen die vorbereitenden Untersuchungen wieder aufgenommen und der entsprechende Beschluss neu gefasst werden.

Stand der Planungen

Die bisher verfolgten programmatischen Entwicklungsziele sind maßgeblich auch aus dem Dialog mit den primär im eigenwirtschaftlichen Interesse handelnden Hauptinvestoren und weiteren entwicklungsbereiten Eigentümern einzelner Grundstücke entstanden und daher bei einer zukünftigen Entwicklung unter überwiegend städtischer Regie zu hinterfragen.

Neben dem bislang verfolgten Ansatz eines vollwertigen Altstadtquartiers mit neuen öffentlichen Flächen und Nutzungsmischung stehen – beispielhaft - sowohl Sonderbausteine wie ein „Haus des Wissens“ aus Bibliothek und Volkshochschule als auch Nutzungen aus dem Bereich der Hochschulen oder eine parzellenweise Vergabe von Baugrundstücken nach Konzeptkriterien zur Diskussion.

Die Umsetzbarkeit dieser unterschiedlichen Ansätze hängt von vielen externen Faktoren ab, deren Prüfung aktuell stattfindet. Eine Entscheidung für einen einzigen Ansatz ist bis dato auf politischer Seite u.a. mit Blick auf die hohen Unwägbarkeiten und die darin liegenden Projektrisiken nicht erfolgt.

Anwendung des Sanierungsrechts

Das Plangebiet liegt bereits jetzt im Bereich des einfachen Sanierungsgebiets „Innenstadt“ (beschlossen 2002, 1. Nachtrag zum Beschluss 2015), in dem die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt ausgeschlossen ist, und stellt in diesem eine Sondersituation dar.

Gelegen zwischen dem Bushof und dem Bereich Rathaus/Dom zeichnen sich dort im Sinne des § 136 Abs. 3 sowohl funktional als auch baulich städtebauliche Missstände besonderer Art ab:

- Das Parkhaus Büchel, dessen Abbruch bereits 1988 als Ziel für die Innenstadtentwicklung beschlossen wurde, belastet mit seinem An- und Abfahrtsverkehr die umgebenden Straßenräume, ist von schlechter gestalterischer und baulicher Qualität und strahlt als Angstraum mit vielen schlecht einsehbaren Winkeln auch auf die Umgebung aus.
- Größere Flächen im Gebiet werden als reine Stellplatzflächen unter ihren Möglichkeiten genutzt.
- Die mehrheitlich für die Prostitution genutzten Gebäude in der Antoniusstraße entsprechen weder in ihrer Größe noch in ihrer Gestaltqualität den Anforderungen einer innerstädtischen Lage.
- Die Prostitution in der Antoniusstraße erweist sich einerseits als Hemmnis für die Aufwertung des zentralen Bereiches und seines direkten Umfeldes, soll andererseits jedoch primär aus sozialen Erwägungen nicht von dort verdrängt, sondern allenfalls in einem Teilbereich konzentriert werden.
- Der Gewerbe- und Einzelhandelsbesatz im Plangebiet und in der näheren Umgebung weist signifikante Leerstände auf, zu denen neben den allgemeinen Schwierigkeiten des stationären Einzelhandels und anderen Lage- und Umgebungsfaktoren sicher auch die oben genannten beitragen.
- Die in weiten Teilen kleinteilige Eigentümerstruktur stellt eine besondere Schwierigkeit für eine geordnete Gesamtentwicklung dar.

Für eine weitergehende Einschätzung des Gebietes wird auf die beigelegten Auszüge aus dem Innenstadtkonzept 2022 aus dem Jahr 2015 verwiesen.

Eine derart komplexe Situation besteht sonst nirgendwo im Innenstadtbereich. Drei Entwicklungsversuche mit privatwirtschaftlichen Partnern („trendbox“, „bel etage“, „Altstadtquartier Büchel“) sind in den letzten 10 Jahren gescheitert.

Nach § 141 Abs. 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Vor allem in städtebaulicher Hinsicht ist dies aufgrund der bisher erfolgten umfangreichen Planungen zum Altstadtquartier Büchel der Fall, so dass der Umfang der VU voraussichtlich reduziert werden kann.

Von dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen erwartet die Stadt Aachen die Klärung, ob und in welchem Maße weitere sanierungsrechtliche Instrumente, z.B. die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 ff BauGB (Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung) oder der Genehmigungsvorbehalte u.a. von Bauvorhaben und privatrechtlichen Verträgen nach § 144 BauGB erforderlich sind. Darüber hinaus - die Investoren führen bei Ihrem Ausstieg im Februar 2019 primär wirtschaftliche Gründe ins Feld - ist im Rahmen der VU zu klären, ob eine rentierliche Gesamtentwicklung möglich ist, was wiederum Grundlage für die Prüfung der Inanspruchnahme von Städtebaufördergeldern ist.

Weiteres Vorgehen

Die Gemeinde hat gemäß § 141 Abs. 1 BauGB vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sowie dem Satzungsbeschluss vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Diese sind erforderlich, um die Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Abhängig vom Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann in einem späteren Schritt durch Ratsbeschluss das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen werden.

Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht der Eigentümer nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Anlage/n:

Umgriff der vorbereitenden Untersuchungen

Auszüge aus dem Innenstadtkonzept 2022 zum Altstadtquartier Büchel

5.2 Büchel und Umfeld

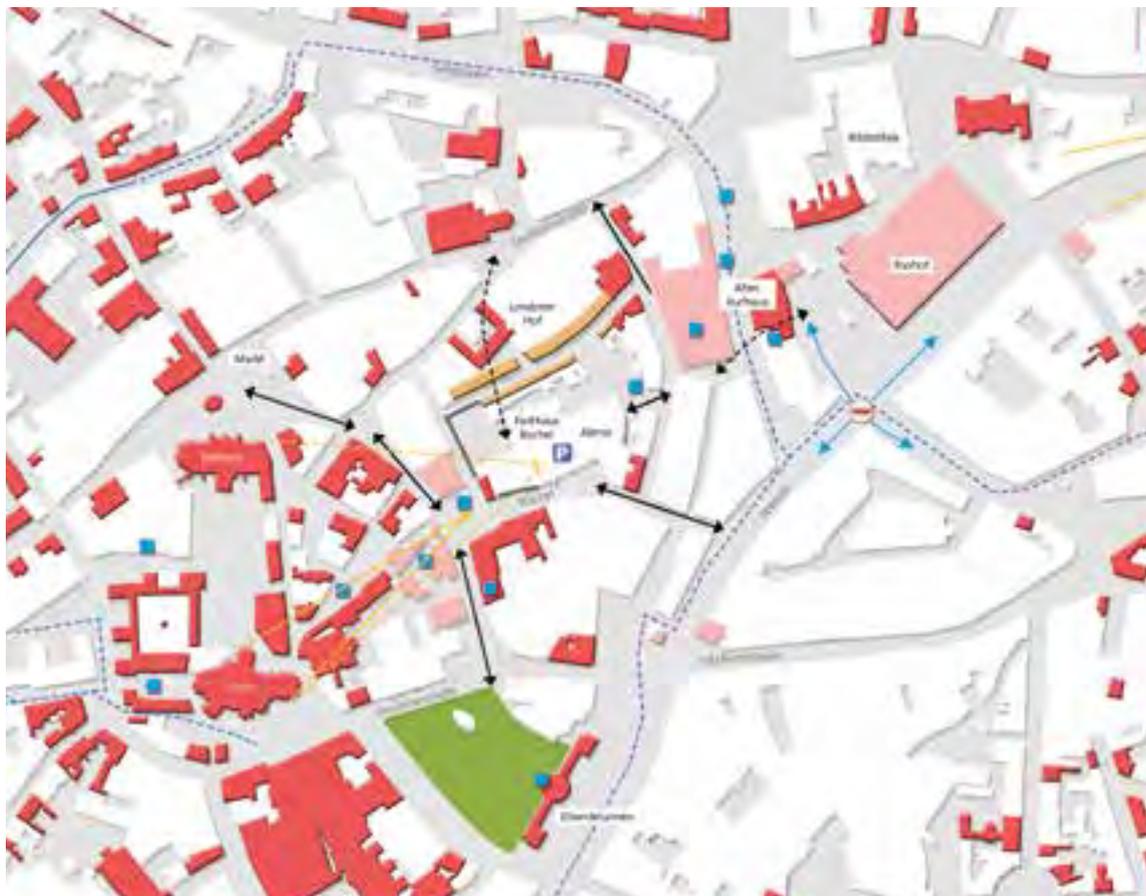
Das Viertel befindet sich innerhalb des Grabenrings nordöstlich von Dom und Rathaus. Der Bereich wird durch die Nähe zum Welteerbebezirk – mit spannenden Blickbeziehungen zum Dom – geprägt und zählt zu einem der ältesten Quartiere Aachens.

Die Baustruktur ist heterogen, denn neben kleinteiligem teils denkmalgeschütztem Altbaubestand mit Mischnutzung befinden sich dort auch großmaßstäbliche Strukturen mit Einzelhandelsnutzung, insbesondere in der Großkölnstraße, die die historische Verbindung vom früheren Körtor, welches sich am heutigen Hansemannplatz befand, bis zum Markt darstellt. Am Büchel liegen vier Thermalquellen, die jedoch nur bedingt wahrnehmbar sind. Die Kaiserquelle befindet sich im Untergeschoss des AachenFensters und die Nikolausquelle ist mit einem gestalteten Schachtdeckel sichtbar gemacht. Von den Römern bis zum Zweiten Weltkrieg

war der Büchel der Ort der Badehäuser und der Hotels. Der alte Charme ist den Kriegseinwirkungen und der Wiederaufbauplanung zum Opfer gefallen. Mit dem Bau des AachenFensters wurde bereits in den 1990er Jahren an der Stelle des historischen Kaiserbades erfolgreich Stadtrenovierung betrieben.

Durch das derzeit noch am Büchel anliegende Parkhaus und dem daraus resultierenden Ziel- und Quellverkehr werden der Büchel und sein Umfeld durch Autoverkehr geprägt und weisen eine mangelhafte Aufenthaltsqualität auf.

In den letzten Jahren wurden bereits unterschiedliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Großenteils handelt es sich um Umgestaltungen im öffentlichen Raum (wie z. B. die Herstellung der Fußgängerzone Ursulinerstraße, Umbau des oberen Büchels oder die Neugestaltung der Kleinköln- und Großkölnstraße). Weitere Straßenräume sind in diesem Bereich dringend gestalterisch aufzuwerten. Besonderer Bedarf besteht



Städtebauliche Einordnung Büchel und Umfeld

- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Stadtbildprägendes Gebäude
- Prostitutionsnutzung

- Bedeutsame Raumkante
- - - Bachlauf kanalisiert
- Quelle
- > Blickbeziehung

- ↔ Räumlich funktionale Verbindung
- - - Wünschenswerte räumlich-funktionale Verbindung
- ⊕ ÖPNV Achsenkreuz

in der Antoniusstraße und den umgebenden Straßen Büchel, Nikolaus- und Mefferdatisstraße.

Durch die Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße ist deren Entwicklung besonders sensibel. Die Problemlage beschränkt sich jedoch nicht ausschließlich auf die Art der Nutzung, sondern auch auf die Baustruktur. Es gibt einige Gebäude mit sehr geringer Höhe sowie einige Baulücken bzw. mindergenutzte Grundstücke (z. B. Parkplätze). Viele Gebäude sind darüber hinaus in einem schlechten baulichen Zustand. Dadurch sind in großen Teilen des Bereichs keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben.

Die Thermalquellen im Umfeld des Büchels und die Historie des Viertels mit archäologischen Spuren können

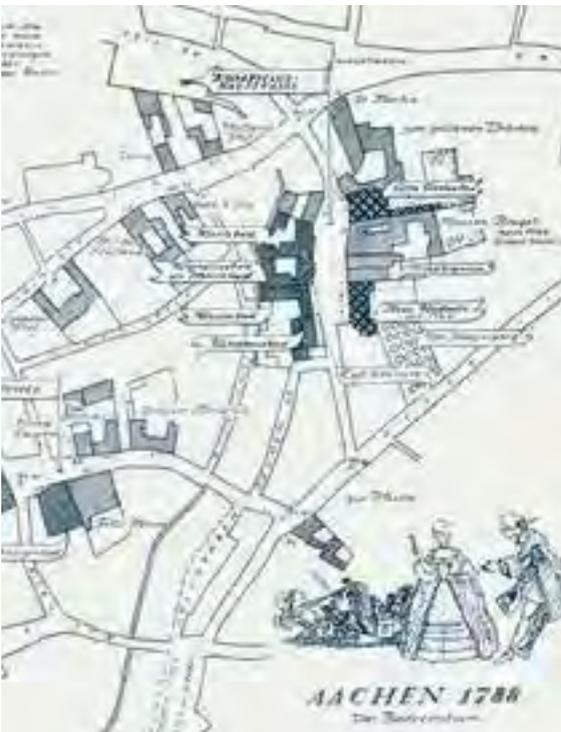
im Zuge der Umstrukturierung identitätsstiftend für das Quartier eingesetzt werden.

Der angrenzende Londoner Hof, eine repräsentative dreiflügelige Stadtvilla aus dem 18. Jahrhundert, bietet ein hohes Entwicklungspotenzial und könnte bei einer Umnutzung zum Imagewandel des Quartiers beitragen. Südlich des Londoner Hofes befand sich in der historischen Struktur eine Freifläche, die ein Grünflächenpotenzial bietet. Nach dem angestrebten Rückbau des Parkhauses und bei Realisierung einer kleinteiligeren Baustruktur wäre eine fußläufige Verbindung vom Büchel über den Londoner Hof zur Kleinkölnstraße und in Richtung Holz- und Dahmengraben hinsichtlich einer besseren Vernetzung des Quartiers überlegenswert.



◀◀ Parkhaus am Büchel in unmittelbarer Nähe zum Dom

◀ Rotlichtmilieu Antoniusstraße Ecke Mefferdatisstraße



◀◀ Das Kurviertel von Aachen 1788

◀ Bahkauw am Büchel



6.3 Leitlinien für die räumlichen Schwerpunkte

Bushof und Umfeld

Der Bereich „Bushof und Umgebung“ gehört mit seinen städtebaulichen, verkehrlichen, funktionalen, immobilienwirtschaftlichen und gestalterischen Defiziten zu dem zentralen Handlungsfeld der zukünftigen Innenstadtentwicklung.

Im Zusammenhang mit den nutzungsstrukturellen Veränderungen durch das Einkaufszentrum Aquis Plaza am Kaiserplatz mit ca. 30.000 qm neuer Verkaufsfläche und der zu erwartenden Veränderungen im Bereich Büchel wird die Umstrukturierung dieses Areals von besonderer Bedeutung für die Weiterentwicklung der Innenstadt sein.

Städtebauliche Leitlinien

- Vorhandene Stadtmorphologie und die Geschichte des Ortes (Altes Kurhaus mit ehemaligem Kurgarten, Badegeschichte mit Quellen und Bächen, Peterskirchviertel, historische Wegeverbindungen) berücksichtigen,
- Plätze und Freiräume mit hohen Aufenthaltsqualitäten schaffen,
- Umfeld der Peterskirche und des Alten Kurhauses aufwerten,
- räumlich-funktionale Vernetzung zur Altstadt und zum Stadt- und Kurpark insbesondere für Fußgänger und Radfahrer herstellen,
- öffentliche (kulturelle) Einrichtungen (Altes Kurhaus mit Klangbrücke, Bibliothek und VHS) erhalten und modernisieren, Synergieeffekte untereinander nutzen,
- innerstädtische Nutzungsmischung ansiedeln.



◀ Peterstraße

Verkehrliche Leitlinien

- Busnotenpunkt neu organisieren: komfortabler, leistungsfähiger ZOB ohne Nutzung der Gebäudeunterfahrt („Achsenkreuz“ Buskonzept 2030),
- Führung des Individualverkehrs anpassen,
- Komfort für Fuß- und Radverkehr verbessern,
- Erreichbarkeit der Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr optimieren durch Verlagerung in Richtung Hansemannplatz,
- bestehende Wegeverbindungen (City-Passage / Synagoge / Willy-Brandt-Platz + Bushofareal / Altstadt) stärken,
- neue Wegeverbindung (Bädersteig / Altes Kurhaus (z. B. erdgeschossige Passage durch das Alte Kurhaus) / VHS / Bibliothek) schaffen.

Büchel und Umfeld

Die städtebauliche Entwicklung des Büchels und seines Umfelds wird bereits seit vielen Jahren angestrebt. Durch mehrere Eigentümerwechsel ergeben sich neuerliche Optionen zur Stadtreparatur dieses Bereichs. Angestrebt ist, nicht nur das Parkhaus Büchel durch einen neuen Hochbau zu ersetzen, sondern das Viertel in Gänge neu zu ordnen und Nutzungen, Baukörper, Wege und Verbindungen sowie die Stadträume unter Berücksichtigung der historischen Stadtstruktur zu gestalten. Durch die städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen am Büchel und am Bushof können die innerstädtischen Fußgängerbereiche zugunsten höherer Aufenthaltsqualitäten ausgeweitet werden.

Leitlinien

- Areal mit seinem Umfeld in Richtung Holzgraben, Dahmengraben und Richtung Nikolauskirche vernetzen,
- nutzungsgemischte innerstädtische Bebauung mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen realisieren,
- Geschichte des Ortes (historischer Badebezirk, Thermalwasserquellzug) würdigen und sichtbar machen,
- Maßstäblichkeit der umgebenden historischen Stadtstruktur berücksichtigen,
- flächenmäßige Reduzierung der Prostitutionsnutzung im Bereich der Antoniusstraße als Voraussetzung einer städtebaulichen Neuordnung des Gesamtbereichs vorantreiben,
- historisches Stadtpalais Londoner Hof als typischen innerstädtischen Dreikanthof im Gesamtkonzept berücksichtigen,
- auf öffentliche Parkplätze verzichten,
- umliegende öffentliche Räume hochwertig gestalten.



◀ Parkhaus Büchel

II.3 Wettbewerb Büchel und Umfeld



◀◀ Büchel Platz
um Bahkauw

◀ Planungsprinzipien
(Fokus Büchel)

◀◀ Entwicklung der
Brachfläche
Nikolausstraße

Ziele

- Städtebauliche Neuordnung des Viertels,
- Neubebauung des Parkhausgrundstücks und seiner Umgebung mit einer Mischnutzung,
- Ausweitung der Fußgängerbereiche in der Altstadt,
- flächenmäßige Reduzierung der Prostitutionsnutzung.

Beschreibung

Für das Viertel „Büchel und Umfeld“ wurde, auf Grundlage der politischen Beschlussfassung, ein Wettbewerb zur städtebaulichen Neuordnung und Neubebauung ausgeschrieben. Zur Vorbereitung der notwendigen Auslobung wurden die Rahmenbedingungen und Vorgaben unter Mitwirkung der privaten Grundstückseigentümer, der Verwaltung und Politik sowie externer Experten erarbeitet.

Das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs wird die fachliche Vorbereitung liefern, die zu einem entsprechenden „Masterplan“ und anschließend zur Bebauungsplanung nach Baugesetzbuch qualifiziert werden wird.

Das Gebiet um Büchel und Antoniusstraße soll nach Abriss des bestehenden Parkhauses umfassend neu entwickelt werden. Ziel der städtebaulichen Neuordnung ist, „ein Stück lebendige Altstadt“ mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen zu schaffen.

Angestrebt wird, ein Angebot an nachgefragten Innenstadtwohnungen zu schaffen, die dazu beitragen, diesen Altstadtbereich insbesondere außerhalb der Hauptgeschäftszeiten weiter zu beleben. Dabei soll ein Anteil von mind. 20–40 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau realisiert werden.

Auf öffentliches Parken soll verzichtet werden, da mit der Umstrukturierung die Ausweitung der Fußgängerzone der Innenstadt angestrebt wird und damit der öffentliche Raum als Aufenthalts- und Lebensraum qualitativ entwickelt werden soll. Im Umfeld stehen ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung bzw. können ggf. noch ergänzt werden. Die Möglichkeiten und die Qualität der Wegeverbindungen von und zu den vorhandenen Stellplatzanlagen sind im Zuge der städtebaulichen Erneuerung zu verbessern. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen für Anlieger und Lieferverkehre dezentral über die umliegenden Straßen. Für Anwohner können im Zuge der Hochbaumaßnahmen Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Der Bau von Tiefgaragen wird wegen der Restriktionen durch Thermalquellen und möglichen Bodendenkmalen nur eingeschränkt möglich sein.

Es besteht ein politischer Beschluss zur Beibehaltung der Prostitutionsnutzung im Bereich der Antoniusstraße. Die Prostitutionsnutzung soll räumlich auf die östliche Hälfte der Antoniusstraße, z. B. durch die Errichtung eines sogenannten Laufhauses, konzentriert werden und damit soweit als möglich städtebaulich in das Umfeld integriert werden.

Maßnahmen

- Durchführung des Wettbewerbsverfahrens,
- Erarbeitung eines Masterplans Büchel und Umfeld
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Neuordnung.