

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0551/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 16.11.2022
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan - Büchel / Holzgraben - hier: Aufstellungsbeschluss und Aufstellung einer Gestaltungssatzung		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.12.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
08.12.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Festlegung der Gebäudekubatur mit Orientierung an den denkmalgeschützten Gebäudebestand
- Ablesbarkeit der kleinteiligen historischen Parzellenstruktur in den straßenseitigen Fassaden
- Anforderungen der Gestaltungsqualität der straßenseitigen Fassaden im Kontext zu der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel
- Festlegung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch im Hinblick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- Festlegungen zum Umgang mit Mobilität und zur Förderung der Mobilität des Umweltverbundes

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Büchel/Holzgraben- und einer Gestaltungssatzung für den Planbereich zwischen Büchel, Holzgraben und der Buchkremerstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung nachfolgender Ziele der Bauleitplanung

- Festlegung der Gebäudekubatur mit Orientierung an den denkmalgeschützten Gebäudebestand
- Ablesbarkeit der kleinteiligen historischen Parzellenstruktur in den straßenseitigen Fassaden
- Anforderungen der Gestaltungsqualität der straßenseitigen Fassaden im Kontext zu der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel
- Festlegung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch im Hinblick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- Festlegungen zum Umgang mit Mobilität und zur Förderung der Mobilität des Umweltverbundes

die Aufstellung des Bebauungsplanes -Büchel/Holzgraben- und einer Gestaltungssatzung für den Planbereich zwischen Büchel, Holzgraben und der Buchkremerstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener 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
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener 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):

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:

1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsanlass)

Im Zuge des Stadtumbaus Altstadtquartier Büchel soll ein über Jahrzehnte vernachlässigter Bereich der Aachener Innenstadt erneuert und flankiert durch ein Bündel von Maßnahmen des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts in ein attraktives, resilientes und der Stadtgesellschaft offenes Quartier umgewandelt werden. Die Entwicklung des sanierungsbedürftigen Bereiches erfordert eine erhebliche Kraftanstrengung der Akteure*innen aus der Politik, der Entwicklungsgesellschaft, der Verwaltung und der Stadtgesellschaft. Ziel der Bemühungen ist es, die Potentiale der östlichen Innenstadt zu nutzen. Durch den städtebaulichen Impuls auf der Fläche des ehemaligen Parkhauses Büchel werden nahe und entferntere Bereiche der Innenstadt profitieren und an Attraktivität wie Bodenwert gewinnen. Diese Teilhabe ist jedoch gleichzeitig mit einer Eigenverantwortung verbunden, Teil der Quartiersaufwertung zu sein und einen individuellen Beitrag als Baustein im Gesamtgefüge des Stadtumbaus zu leisten. Auch wenn der Blockrandbereich auf der Südseite Büchel nicht Teil des Gesamtbebauungsplans Nr. 999 -Antoniusstraße/ Mefferdatisstraße- bzw. der Sanierungssatzung ist, kommt der Eigentümerschaft eine wesentliche Rolle als Begünstigte, aber auch eine Verantwortung als Akteur*in zu. Da einerseits der Standort durch den Rückbau des rund 60 Jahre alten Reliktes aus der autogerechten Zeit hin zu einer menschen- und klimagerechten Stadt unmittelbar profitiert, muss andererseits auch eine Verantwortung für eine hohe Gestaltungsqualität eingefordert werden, damit die angestrebte städtebauliche Aufwertung des gesamten Quartiers gemäß den Zielen der Stadt umgesetzt werden kann. Insoweit besteht grundsätzlich auch für den südlichen Blockrand Büchel ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die nachfolgenden Ziele sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Ziel: Gebäudekubatur

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Festlegung der Gebäudekubatur geschaffen werden, die sich in der Höhe baulicher Anlagen an den vorhandenen Baudenkmalen Büchel 32, 34 und 36 orientieren sollen. Die Denkmale bilden als historische Bauwerke unveränderliche Fixpunkte in der Gebäudezeile und bieten bezüglich deren Maßstäblichkeit eine Orientierung für eine Erneuerung von Gebäuden.

Ziel: historische Parzellenstruktur

Der Planbereich liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Satzung für die Erhaltung des Denkmalbereiches Innenstadt und ist Teil der Pufferzone zum Schutz des UNESCO Weltkulturerbes Aachener Dom. Als erlaubnispflichtige Maßnahmen gelten u.a. Änderungen des Erscheinungsbildes der Gebäudestruktur zu öffentlichen Straßen und Plätzen, mit dem Ziel die kleinteilige Parzellenstruktur im historischen Stadtkern zu erhalten. Die Ziele der Denkmalbereichssatzung zum Schutz des Weltkulturerbes sollen durch die Bauleitplanung oder die Gestaltungssatzung aufgenommen und gegebenenfalls konkreter geregelt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde die zum Teil noch vorhandene Ablesbarkeit der Kleinteiligkeit zu erhalten und Rahmenbedingungen für eine entsprechende Fassadengestaltung festzusetzen.

Ziel: Gestaltungsqualität der Fassaden

Ziel des Bebauungsplans ist es, einen Gestaltungsrahmen für die Fassaden zu entwickeln, der sowohl für das Altstadtquartier Büchels als auch den südlichen Blockrand Büchel gilt und damit eine Einheitlichkeit und Zusammengehörigkeit definiert. Dies soll ausschließlich für die Fassaden hin zu den öffentlichen Flächen (Straßen/Plätze/Grünflächen) gelten und rückwärtige Fassaden sollen hiervon ausgenommen werden.

Ziel: Definition versiegelter und unversiegelter Flächen

Im historischen Stadtkern ist der weitaus größte Teil der Flächen überbaut und es sind nur geringe Freiflächen vorhanden (Steinstadt). Aufgrund der fortschreitenden Klimakrise und des ausgerufenen Klimanotstandes sind neben den Maßnahmen zum Schutz des Klimas Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels zur Sicherung menschenwürdiger Lebensverhältnisse im Planungsprozess verpflichtend. Zur Minderung von Aufheizungseffekten in den zunehmenden sommerlichen Hitzeperioden ist eine weitere Versiegelung der letzten Freiflächen auszuschließen und es sind geeignete Maßnahmen, wie beispielsweise Begrünungen von Flachdächern oder Fassadenbegrünungen vorzusehen. Der Erhalt von Freiflächen und die Ausführung von begrünten Dächern dienen darüber hinaus auch zur Anreicherung des Grundwassers beziehungsweise einer Rückhaltung des Niederschlagswasser und einer Kühlung durch Verdunstung.

Ziel: Mobilitätswende

Die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel versinnbildlicht den Paradigmenwechsel von der autogerechten Stadt hin zu einer menschen- und klimagerechten Stadt, vom Parkhaus hin zur Wiese. Insoweit sind die Fragen zum Wandel der Mobilität von zentraler Bedeutung und auch unmittelbar mit der städtebaulichen Entwicklung des südlichen Blockrandes Büchel verbunden. Im Bauleitplanverfahren sind die Mobilitätsparameter im Zusammenhang mit der Stellplatzsatzung zu prüfen und zu bewerten, um auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes zu einer spezifischen Lösung zu führen. Als Ergebnis dieser Auseinandersetzung können im Bebauungsplan von der Stellplatzsatzung abweichende Festsetzungen erfolgen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans besteht somit die Möglichkeit, die Art der Mobilität an die konkreten örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse der Nutzungen anzupassen und zukunftsorientiert aufzustellen.

Maßnahmen zur Zielerreichung

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans A 315 -Büchel/Holzgraben- können die Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung angewendet werden, um der Verwaltung ein Zeitfenster zur Umsetzung der Planungsziele durch Bauleitplanung zu öffnen. Vorhaben, die die Ziele der Bauleitplanung erschweren oder gar unmöglich machen, können durch die Anwendung der Sicherungsinstrumente zurückgestellt werden. Entsprechen Vorhaben den Planungszielen der Stadt, können diese auf der Basis des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zugelassen werden. Neben dem Bebauungsplanverfahren soll eine Gestaltungssatzung auf der Basis örtlicher Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW) erlassen werden. Auf der Basis einer Bestandsaufnahme und der Festlegung bestimmter charakteristischer Merkmale sollen Gestaltungsleitlinien entwickelt werden, aus denen konkrete Regelungen zum Beispiel zu

Dach-, Fassadengestaltungen, Materialität, Farbigkeit sowie Proportion abgeleitet werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Werbeanlagen und Sondernutzungen im öffentlichen Raum Einfluss zu nehmen.

Wie und in welcher Tiefe Definitionen im Bebauungsplan oder in der Gestaltungssatzung vorgenommen werden, soll im weiteren Aufstellungsprozess erarbeitet werden. Die Umsetzung des Bebauungsplans auf der Basis des Aufstellungsbeschlusses A 315 soll formal losgelöst vom benachbarten Bebauungsplan 999 - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße - erfolgen, sich jedoch bezüglich der Ziele und Inhalte zueinander und miteinander ergänzen. Eine Trennung in zwei eigenständige Bauleitplanverfahren wird als erforderlich erachtet, da mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten und Regelungstiefen gearbeitet werden soll. Die Regelungsdichte ist bei der Bauleitplanung A 315 aufgrund der Aufgabenstellung geringer und es besteht grundsätzlich eine Zulässigkeitsermöglichung gemäß den Einfügungskriterien des § 34 BauGB, so dass bei Bauvorhaben in einem kooperativen Prozess und im Einklang zwischen Vorhabenträgerschaft und der Verwaltung schnell mit der Umsetzung begonnen werden kann, ohne das willkommene Engagement der Vorhabenträgerschaft im Quartier zeitlich aufzuhalten.

2. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutzaspekte und die Anpassungsmaßnahmen an die Folgen des Klimawandels dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine weitergehende Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung ermöglicht, als dies ohne einen Bebauungsplan möglich wäre. In der Bebauungsplanung kann beispielsweise die Bebauungsdichte (Grundfläche und Höhe von Gebäuden, Anteil versiegelter Flächen) gesteuert, Freiräume gesichert, Grünstrukturen geschaffen oder Festsetzungen zur Energieversorgung getroffen werden. Als Hilfsmittel zur Prüfung und Festlegung der CO₂-Einsparung und Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bei jedem Vorhaben, hat der Planungsausschuss die Anwendung der städtischen Klima-Checkliste beschlossen. Diese Liste wurde zu dem vorliegenden Verfahrensschritt angewendet, um die grundsätzlichen klimarelevanten Aspekte zu beleuchten. Aufgrund der Erforderlichkeit des Bebauungsplans zur Überplanung eines vollständig bebauten Bereiches sind die Aussagen der Klima-Checkliste zur Einschätzung der Fläche aus der Sicht des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung nur sehr bedingt aussagekräftig. Positiv hervorzuheben ist die Ausstattung des Standortes mit verkehrlicher Infrastruktur im Hinblick auf den Umweltverbund, die kurzen Wege zu Gemeinbedarfseinrichtungen und der Nahversorgung. Kritisch ist insbesondere die Lage im Schutzbereich Stadtklima, die Auswirkungen sommerlicher Hitzeperioden und die Schadstoffbelastung auf die menschliche Gesundheit. Zusätzlich sind Überflutungen bei seltenen und extremen Starkregenereignissen aufgrund der Geländegefällesituation nicht auszuschließen. Als Maßnahmen kommt ein Erhalt der letzten Freiflächen im Plangebiet sowie architektonische Selbsthilfe bei Neubauvorhaben oder wesentlichen Erneuerungsmaßnahmen in Betracht. Entsprechend dem Fortgang der Bauleitplanung werden die weiteren Phasen der Klima-Checkliste bearbeitet und Schlussfolgerungen gezogen.

3. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, einen Aufstellungsbeschluss A 315 für das Plangebiet -Büchel/Holzgraben- zur Sicherung folgender städtebaulicher Ziele zu fassen:

- Festlegung der Gebäudekubatur mit Orientierung an den denkmalgeschützten Gebäudebestand
- Ablesbarkeit der kleinteiligen historischen Parzellenstruktur in den straßenseitigen Fassaden
- Anforderungen der Gestaltungsqualität der straßenseitigen Fassaden im Kontext zu der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel
- Festlegung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch im Hinblick auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels
- Festlegungen zum Umgang mit Mobilität und zur Förderung der Mobilität des Umweltverbundes

und die Verwaltung mit der Erstellung einer Gestaltungssatzung zu beauftragen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Klima-Checkliste
4. A-Plan