

Vorlagennummer: FB 61/1078/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 15.04.2025

Altstadtquartier Büchel; hier: Weiteres Vorgehen südlicher Bereich

Vorlageart: Entscheidungsvorlage
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen:
Verfasst von: DEZ III, FB 61/400
Ziele: nicht eindeutige Klimarelevanz

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.05.2025	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
05.06.2025	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die erläuterte Vorgehensweise für den südlichen Bereich des Altstadtquartiers Büchel. Sie empfiehlt die Verwaltung zu beauftragen den Beschluss zur Veröffentlichung im Internet mit dem neu abgegrenzten südlichen Geltungsbereich sowie dem angepassten städtebaulichen Konzept vorzubereiten und unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd - fortzuführen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die erläuterte Vorgehensweise für den südlichen Bereich des Altstadtquartiers Büchel. Er beauftragt die Verwaltung den Beschluss zur Veröffentlichung im Internet mit dem neu abgegrenzten südlichen Geltungsbereich sowie dem angepassten städtebaulichen Konzept vorzubereiten und unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd - fortzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (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	Fortgeschrieben er Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieben er 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):

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:

1. Anlass und Ziel

Auf Grund der Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem Normenkontrollverfahren zum einfachen Bebauungsplan Nr. 999A - Antoniusstraße -, müssen die städtebaulichen Ziele im Bereich der Antoniusstraße überprüft und neu bewertet werden. Unter Berücksichtigung des Urteils des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 23.04.2024 ist es aus planungsrechtlicher Sicht notwendig das Bebauungsplanverfahren Nr.999 - Altstadtquartier Büchel -in zwei Bebauungsplanverfahren – Süd und Nord – zu teilen.

Um der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Teilbereichen des Altstadtquartiers Büchel Rechnung zu tragen, soll das Bebauungsplanverfahren Nr. 999 - Altstadtquartier Büchel - geteilt und im südlichen Bereich als Bebauungsplanverfahren Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd – weitergeführt werden. So wird die städtebauliche Entwicklung im südlichen Bereich zügig vorangetrieben und es kann Planungssicherheit in diesem Bereich hergestellt werden. Die Leitplanken für die Bauleitplanung im südlichen Bereich setzt das am 15.04.2021 (Dez III/0003/WP18) und am 17.08.2023 im Rahmen der Programmberatung (FB 61/0709/WP18) beratene städtebauliche Konzept inklusive der Bausteine Wiese, Wissen und Wohnen sowie der angestrebten gewerblichen Nutzungen. Die Erstellung des Bebauungsplans erfolgt als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren gemäß § 2 BauGB.

Der für den Bebauungsplan 999S - Altstadtquartier Büchel Süd - vorgesehene Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,8 Hektar und wird begrenzt durch den Büchel im Süden, die Nikolausstraße im Westen und die Mefferdatisstraße im Osten. Im Norden grenzen rückwärtig die Grundstücke der nördlich gelegenen Antoniusstraße an (siehe Anlage 1).

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Umgestaltung dieses Teils des Altstadtquartiers Büchel auf Basis der o.g. Beschlüsse. Durch Sicherung einer Grünfläche zwischen dem Büchel und der Antoniusstraße soll das „steinerne“ Zentrum durchgrünt und der Stadtgesellschaft ein vielfältiges Aufenthaltsangebot gemacht werden. Es soll ein Ort entstehen, der zur Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität beiträgt und ein Ort mit Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen entstehen. Angrenzend an die neue Grünfläche sieht die Planung die Entwicklung eines Quartiers mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vor, wobei eine überwiegende Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen ist und die Erdgeschossbereiche entsprechende öffentlich wirksame Nutzungen aufnehmen werden. Ein Teilgrundstück soll einer Nutzung aus dem Bereich „Wissen“ vorbehalten werden. So wird die Nutzungsvielfalt im Quartier erhöht, und es werden bedarfsgerechte Angebote geschaffen, von denen sowohl die Wohnbevölkerung im Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche der Innenstadt profitieren. Ebenfalls wird die für das Aachener Stadtzentrum typische Wohnnutzung fortentwickelt und ein Beitrag dazu geleistet, den Bedarf für neuen Wohnraum in attraktiver innerstädtischer Lage zu decken.

Die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Verbindung und Durchwegung zwischen südlichem Büchel über die Mefferdatisstraße hin zum Bädersteig in die östliche Innenstadt ist von zentraler Bedeutung, um den fortschreitenden Trading-Down-Effekt anzuhalten. Des Weiteren sind eine schnelle Umsetzung der geplanten Freifläche als drängende Maßnahme zur Begegnung der Klimawandelfolgen und das Entgegenwirken einer möglichen Verfestigung nicht gewollter Nutzungsstrukturen im Quartier, von höchstem städtebaulichem Interesse.

Die Konzeption des städtebaulichen Entwurfs hat die Teilung der planungsrechtlichen Steuerung im Altstadtquartier Büchel als Option bereits berücksichtigt. Eine unabhängige Entwicklung ist grundsätzlich möglich und sinnvoll, um zügig einen städtebaulichen Impuls zu setzen und um das Zwischennutzungserfordernis auf der ehemaligen Parkhausfläche zeitlich zu begrenzen. Aus der Impulssetzung im südlichen Bereich des Altstadtquartiers Büchel sind Synergien im nördlichen Bereich zu erwarten, die in Kombination mit den Maßnahmen einer möglichen zukünftigen Sanierungssatzung zu einer sukzessiven Aufwertung und Umsetzung der Gesamtflächen führen werden.

2. Städtebauliches Konzept

In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen und der zeitlichen Abfolge der baulichen Maßnahmen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts „Altstadtquartier Büchel“ in mehreren Bauphasen erfolgen. Dabei verfolgt die Stadt Aachen das Ziel, mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept der Öffentlichkeit einen Gesamtkontext aufzuzeigen und eine Gesamtsteuerung zu ermöglichen. Das städtebauliche Konzept „offene Wiese“ sieht Entwicklungen im Plangebiet und im nördlichen Anschluss bis zur Groß- und Kleinkölnstraße vor.

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses für den „Baustein Wissen“ wurde das städtebauliche Konzept auf den östlich angrenzenden Grundstücken angepasst und weiterentwickelt (siehe Anlage 3). Das neue Konzept reagiert in diesem Bereich auf die neue Kubatur des „Bausteins Wissen“ und zeigt auf, dass hier ein zusammenhängender, funktionaler Städtebau entstehen kann. Auf Grundlage der neu geschaffenen Struktur sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden.

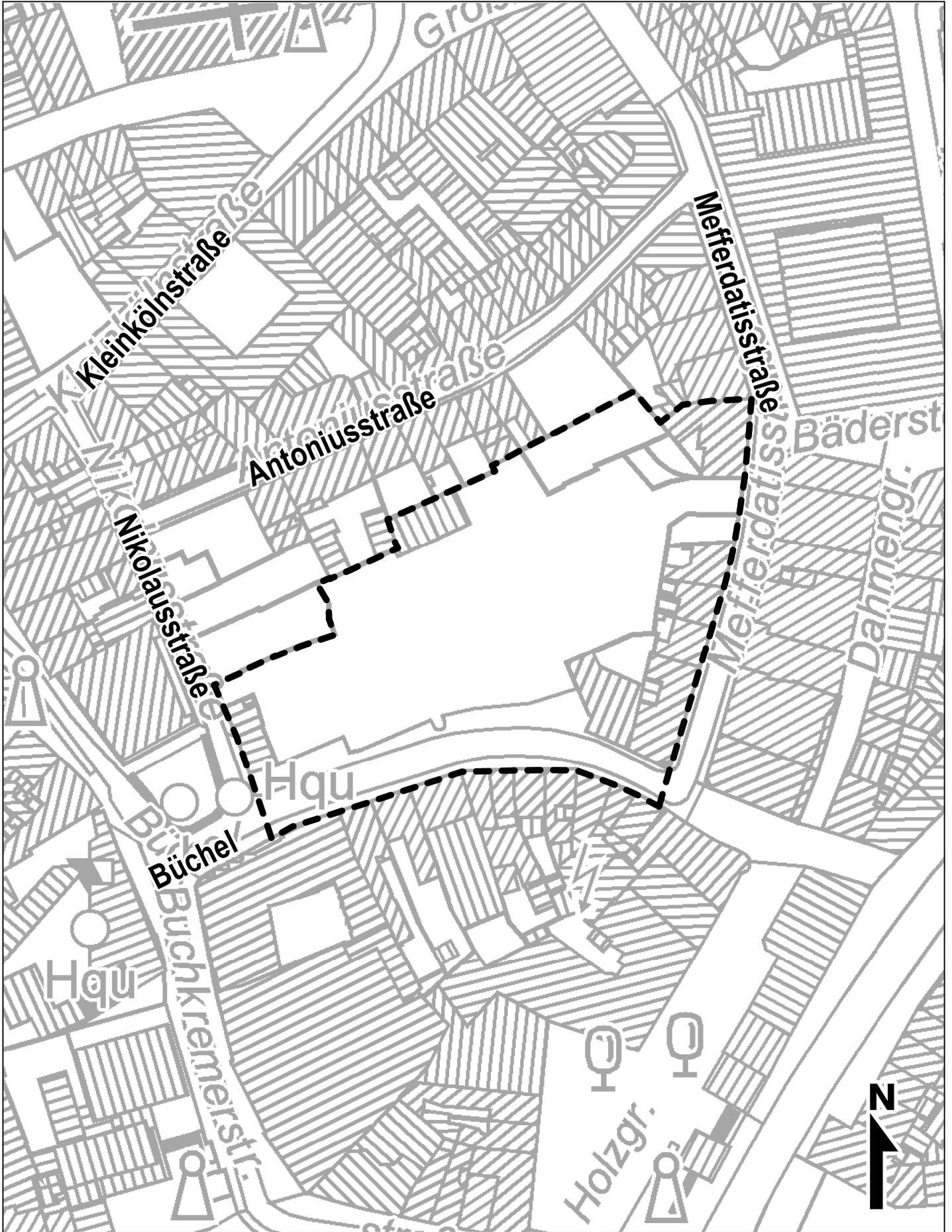
3. Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt, das Bebauungsplanverfahren für den südlichen Bereich des Altstadtquartiers Büchel mit dem dargestellten neu abgegrenzten Geltungsbereich sowie dem angepassten städtebaulichen Konzept unter dem Titel Bebauungsplan Nr. 999S – Altstadtquartier Büchel Süd – fortzuführen.

Anlage/n:

- 1 - Anlage 1_Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 - Anlage 2_Luftbild (öffentlich)
- 3 - Anlage 3_ städtebauliches Konzept (öffentlich)

Bebauungsplan Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd -



Bebauungsplan Nr. 999S - Altstadtquartier Büchel Süd -





BÜCHEL

PROJEKT	Altstadtquartier Büchel
	52062 Aschen
BAUHERR	Städtische Entwicklungsgesellschaft Aschen SEGA GmbH & Co.KG Mefferdatsstraße 16-18 52062 Aschen T +49 241 942 605 10
ARCHITEKT	trint + kreuder d.n.a. architekten PartGmbH Auenweg 173 51063 Köln T +49 221 989 82 91
LANDSCHAFTS-ARCHITEKTUR	GM013 Landschaftsarchitektur Schinkestraße 91 12047 Berlin T +49 30 69377443
STÄDTEBAULICHER ENTWURF	
Plan Inhalt	Masterplan - Bauabschnitt 2
Maßstab:	1:500
Datum:	03.04.2025
Projekt ID:	bue
Plangröße:	LH 784x594mm