

Vorlagennummer: FB 61/1128/WP18
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Datum: 24.07.2025

Altstadtquartier Büchel: Sachstandsbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch

Vorlageart: Kenntnisnahme
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung
Beteiligte Dienststellen: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement
FB 68 - Mobilität und Verkehr
Verfasst von: DEZ III, FB 61/500

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.09.2025	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

Erläuterungen:

Hintergrund

Das Oberverwaltungsgericht Münster (OVG) hat am 23.04.2024 die dem Sanierungsgebiet Altstadtquartier Büchel zugrundeliegende Sanierungssatzung – 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ für das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel – für unwirksam erklärt (Urteil 7 D 159/22.NE). Daraufhin hat die Stadt Nichtzulassungsbeschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

Um den – zu diesem Zeitpunkt noch nicht rechtskräftigen – Urteilen des OVGs frühzeitig zu begegnen, und die Anwendung des besonderen Städtebaurechts für diesen Bereich erneut zu prüfen, hat der Planungsausschuss am 20.06.2024 die Einleitung erneuter vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Altstadtquartier Büchel beschlossen (Vorlage FB 61/0912/WP 18).

Rechtliche Situation

Am 15.04.2025 wurde über die Nichtzulassungsbeschwerde beim Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) Leipzig entschieden und die Nichtzulassungsbeschwerde der Stadt Aachen zurückgewiesen. Die 1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ für das Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“ wurde mit der Entscheidung des BVerwG endgültig unwirksam.

Das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) Leipzig ist rechtskräftig und die o.g. Änderungssatzung entfaltet somit keine Rechtswirkung mehr.

Die sanierungsrechtliche Steuerung der Quartiersentwicklung beschränkt sich daher für die Laufzeit der vorbereitenden Untersuchungen auf das Instrument der Zurückstellung nach § 141 Abs. 4 BauGB iVm § 15 BauGB. Hiernach können Bauvorhaben, die die Sanierung erschweren oder unmöglich machen, um bis zu 12 Monate zurückgestellt werden. Darüber hinaus können Grundstücksgeschäfte weiterhin im Rahmen der bestehenden Vorkaufsrechte gesteuert werden.

Parallel dazu wurde am 25.02.2025 auch der Bebauungsplan 999 A durch Entscheidung des BVerwG über die eingereichte Nichtzulassungsbeschwerde für unwirksam erklärt. Die planungsrechtliche Steuerung von Bauvorhaben richtet sich demnach aktuell nach § 34 BauGB.

Durchführung erneuter vorbereitender Untersuchungen

Zur Durchführung und fachlichen Begleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde im November 2024 die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH beauftragt. Im Rahmen der für die VU vorgesehenen Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger nach §§138 f. BauGB, wurden seit Anfang 2025 verschiedene Beteiligungsformate durchgeführt.

Die Betroffenen (Eigentümer*innen, Bewohnende und Gewerbetreibende) wurden Ende Januar mit einem Anschreiben kontaktiert und aufgefordert, an einer digitalen (oder nach Wunsch analogen) Befragung zum Quartier, zu der betreffenden Immobilie und den Sanierungszielen teilzunehmen. Die Befragung lief bis Ende März 2025.

Der räumliche Umgriff der Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger wurde dabei auf einen direkt südlich angrenzenden Bereich ausgedehnt, der in seinem Umfang dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan A 315 „Büchel-Holzgraben“ entspricht, um nach § 141 Abs. 2 hinreichende Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, erforderlichenfalls auch in diesem Bereich ein Sanierungsgebiet festzulegen (vgl. Anlage 1).

Für alle Betroffenen und die breite Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, am 25.02.2025 an einer Öffentlichkeitsveranstaltung teilzunehmen. Ferner wurden die Betroffenen auf die Beratungsmöglichkeit der, durch die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) beauftragten, Quartiersarchitekten hingewiesen, die für die Immobilien im Quartier eine Bauberatung zu Möglichkeiten der Gebäudesanierung anbieten. Darüber hinaus wurden seit März 2025 insgesamt 13 Gesprächstermine mit Eigentümer*innen aus dem Quartier durchgeführt, um unter anderem genauer über die Pläne der Verwaltung zu informieren und die Mitwirkungsbereitschaft an einer möglichen Sanierungsmaßnahme zu erörtern.

Parallel zur Betroffenenbeteiligung wurden auch die Fachbereiche der Stadt Aachen und die Träger öffentlicher Belange zu den vorbereitenden Untersuchungen bis Ende Februar 2025 um Stellungnahme zu den VU gebeten.

Zur weiteren Erörterung der städtebaulichen Missstände im Quartier wurde durch die NRW.URBAN eine Gebäudebestandserhebung durchgeführt, bei der, anhand eines vorher festgelegten Kriterienkataloges, die einzelnen Gebäude im Quartier insbesondere in Bezug auf ihren baulichen Zustand von außen bewertet wurden. Ferner führte die NRW.URBAN stadträumliche Analysen, unter anderem zur Erhebung der öffentlichen Räume, der klimatischen Situation und der vorhandenen Nutzungsstruktur des Quartiers, durch.

Auf Grundlage der durchgeführten Beteiligungsbausteine und Analysen werden die privaten und öffentlichen Belange im Quartier dokumentiert, gegeneinander abgewogen und ein Handlungsprogramm mit Zielen und Maßnahmen für das Quartier erarbeitet. Einen wesentlichen Teil bilden dabei die bereits beschlossenen Planungen, wie beispielsweise die Umsetzung der Freiraumplanung.

Verknüpfte Entwicklungsprozesse

Zur gesamtheitlichen Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel gehören eine Vielzahl weiterer Planungs- und Entwicklungsprozesse, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt und in die Abwägung und die Entwicklung des Handlungsprogramms einfließen sollen. Die Planungen im Altstadtquartier Büchel werden im Wesentlichen durch die SEGA umgesetzt. Zu den jeweiligen Prozessen wurde und wird bereits zu unterschiedlichen Zeitpunkten in der Politik berichtet, jedoch sollen die maßgeblichen Prozesse hier noch einmal genannt werden:

Bauleitplanung

Auf Basis der Erkenntnisse aus dem Normenkontrollverfahren müssen die städtebaulichen Ziele im Bereich Antoniusstraße überprüft und bewertet werden. Die Verwaltung hat daher mit Beschluss der Vorlage FB 61/1078/WP18 eine Teilung des Bebauungsplanverfahren Nr. 999 – Altstadtquartier Büchel – in einen Süd- und Nordteil angestoßen. In einem ersten Schritt soll das Verfahren in einem Bebauungsplanverfahren Nr. 999S fortgeführt werden, um die städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu sichern. Im Weiteren wird die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 999N geprüft. Für diesen Bebauungsplan muss zunächst das weitere Vorgehen und die Zielsetzung für die Antoniusstraße innerhalb der Verwaltung und gemeinsam mit der Politik erörtert und definiert werden.

Freiraumplanung

Mit der Vorlage FB 61/0904/WP18 wurde die Verwaltung Mitte 2024 beauftragt, dafür Sorge zu tragen, die vorgestellte Freiraumplanung im Entwurf in eine Ausführungsplanung zu überführen. Die Planung befindet sich derzeit in der Beratungsfolge zur Beschlussfassung der mittlerweile erarbeiteten Ausführungsplanung. Mit Beschlussfassung könnten die Umbauarbeiten zur Umsetzung der Freiraumplanung im Auftrag der SEGA ab 2026 beginnen.

Hochbauliche Entwicklung

Parallel zur fortschreitenden Freiraumplanung wird von der SEGA auch die hochbauliche Entwicklung des Quartiers im Rahmen von Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe weiter vorangetrieben. Im Mai 2025 wurden der Politik die Ergebnisse des Hochbau-Wettbewerbs „Baustein Wissen“ vorgestellt (FB 61/1073/WP18), welche nun von der Fraunhofer IEG mit dem Verfasser der Siegerarbeit aus dem Wettbewerb – dem Architekturbüro Ingenhoven associates GmbH aus Düsseldorf – in eine konkrete Hochbauplanung überführt werden. Ferner wurde im April 2025 von der SEGA die Ausschreibung für das Konzeptverfahren „RedHouse+“ veröffentlicht, bei dem ein Bauherr und ein geeignetes Nutzungskonzept für das Grundstück gefunden werden sollen.

Verkehrsplanung

Im Kontext einer verkehrlichen Untersuchung wurden mögliche Konzeptansätze für die zukünftige Verkehrsraumgestaltung im Altstadtquartier Büchel entwickelt und der Politik mit der Vorlage FB 68/0180/WP18 vorgestellt. Die Verwaltung wurde auf Basis dessen beauftragt, eine Bürgerbeteiligung zum Konzept „Fußgängerzone“ durchzuführen. Der Beteiligungsprozess wird im Rahmen der Europäischen Mobilitätswoche (16.- 22.09.) eingeleitet.

VU Östliche Innenstadt

Während der vorbereitenden Untersuchungen (VU) in der östlichen Innenstadt wurde ein breit aufgestelltes Handlungsprogramm für die östliche Innenstadt erarbeitet, welches unmittelbar an den Büchel angrenzt und in seiner Umsetzung im direkten räumlichen Bezug zum Altstadtquartier steht. Die VU östliche Innenstadt wurde mit Ihrem Abschlussbericht am 09.07.2025 vom Rat beschlossen (Vorlage FB 61/1079/WP18) und der Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen daraufhin bekanntgegeben. Die Verwaltung wurde mit dem Beschluss des Stadtrates unter anderem damit beauftragt, ein Stadtumbaugebiet nach § 171b vorzubereiten sowie ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für den Fokusbereich A (insbesondere Umfeld des zukünftigen Hauses der Neugier) zur Beantragung von Städtebaufördermitteln zu erarbeiten. Das weitere Vorgehen in beiden Gebieten wird eng miteinander abgestimmt.

Ausblick

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen voraussichtlich Anfang 2026 abgeschlossen werden und anschließend mit dem Abschlussbericht zur Entscheidung in die Politik eingebracht werden.

Anlage/n:

Keine