

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1239/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 17.06.2019 Verfasser: FB 61/201 // Dez. III						
<b>Altstadtquartier Büchel</b> <b>hier: Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Bereich Antoniusstraße/Mefferdatisstraße</b>							
<b>Beratungsfolge:</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="181 712 376 741">Datum</th> <th data-bbox="378 712 956 741">Gremium</th> <th data-bbox="957 712 1382 741">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="181 743 376 772">11.07.2019</td> <td data-bbox="378 743 956 772">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="957 743 1382 772">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	11.07.2019	Planungsausschuss	Entscheidung
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