

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> Dez III/0005/WP18
Federführende Dienststelle: Dezernat III		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 11.11.2021
		Verfasser/in: Dezernat III
<b>Altstadtquartier Büchel - vorbereitende Untersuchungen im Bereich Antoniusstraße/ Mefferdatisstraße nach § 141 Baugesetzbuch - Sachstand, vorläufige Sanierungsziele und weiteres Vorgehen</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
02.12.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung und die unter Punkt 4 der Erläuterungen aufgeführten vorläufigen Sanierungsziele für das Altstadtquartier Büchel zur Kenntnis und beauftragt sie, auf dieser Grundlage die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu erheben.

## 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 **CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

## Erläuterungen:

### 1 Kurzfassung

Die laufenden vorbereitenden Untersuchungen Antoniusstraße/Mefferdatisstraße sollen zügig gemeinsam mit dem Bebauungsplanverfahren 999A im Mai 2022 zum Abschluss gebracht werden.

Für die abschließende Bewertung der Mitwirkungsbereitschaft muss den Betroffenen (Eigentümer\*innen, Mieter- und Pächter\*innen, Bewohner\*innen, Gewerbetreibenden etc.)

Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Zielen der Sanierung gegeben werden.

Nicht alle dieser Ziele sind bereits in ausreichender Tiefe durch politische Beschlüsse hinterlegt.

Insbesondere investitionsrelevante städtebaulich-räumliche Zielvorstellungen für private Grundstücke sind angesichts des gerade anlaufenden städtebaulichen Rahmenplanungsprozesses noch offen.

Daher werden in dieser Vorlage als inhaltliche Grundlage für die Beteiligung vorläufige

Sanierungsziele formuliert, die im weiteren Verlauf des Untersuchungs- und Sanierungsverfahrens noch angepasst werden können.

### 2 Bisheriges Verfahren und Ausblick

Am 11.07.2019 wurde der erstmals am 13.02.2014 gefasste Einleitungsbeschluss für eine vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB für das Altstadtquartier Büchel erneuert. Seitdem wurde die Quartiersentwicklung planerisch und operativ weiterbetrieben – hervorzuheben sind hier:

- Die **Bauleitplanung** mit der Neufassung der planerischen Ziele im August 2020, dem Beschluss über die Offenlage für den Teilbebauungsplan 999A Antoniusstraße im Januar 2021 sowie dem für den 02.12.2021 vorgesehenen erneuten Offenlagebeschluss über diesen Teilbereich
- Die politische Entscheidung für das **städtebauliche Konzept „Wiese“** am 15.04.2021 auf der Grundlage der um den Jahreswechsel 2020/2021 durchgeführten Planungswerkstatt
- Der Beginn des **Parkhausabbruchs** im Oktober 2021

#### Erstmalige Eigentümer\*innenbeteiligung

Eine erstmalige Eigentümer\*innenbeteiligung im Rahmen des Sanierungsverfahrens wurde im Zeitraum von 11/2020 bis Anfang 2021 durchgeführt. Darüber hinaus gab es weitere Einzelgespräche. Der Rücklauf war bezogen auf das Gesamtgebiet gut, insbesondere in der Antoniusstraße haben sich aus dem Kreise der privaten Eigentümer\*innen ein hoher Anteil (21 von 29 Grundstücken, teilweise jedoch in identischer Eigentümerschaft) zu ihren Entwicklungsabsichten geäußert und weitere Gesprächsbereitschaft signalisiert.

#### Einordnung der Ergebnisse und Erforderlichkeit einer erneuten Beteiligung

Für eine abschließende Bewertung der Mitwirkungsbereitschaft ist dieser früh im Verfahren erhaltene Rücklauf jedoch nicht ausreichend. Zwischenzeitlich wurden einerseits die Gebietsentwicklungsziele u.a. durch die oben genannten Planungsverfahren weiter konkretisiert, andererseits haben sich zusätzliche fachliche Einschätzungen entwickelt, die in den Beschlüssen zum Planungsverfahren noch nicht abgebildet sind. Auch wenn der gesamte Quartiersentwicklungsprozess einen hohen Grad an Transparenz aufweist (z.B. durch die gewählten öffentlichen Online-Formate der kooperativen Planungswerkstatt), wurden bislang unter den in § 137 Baugesetzbuch genannten Gruppen nur die Teilgruppe der Eigentümer\*innen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen explizit adressiert.

Daher ist eine erneute – umfassende – Beteiligung der Betroffenen erforderlich. Diese Vorlage soll den aktuellen Zwischenstand des Verfahrens abbilden und die Grundlage für die Beteiligung der Betroffenen bilden, um zu klären, wie groß deren Mitwirkungsbereitschaft an den Sanierungszielen ist.

#### Zeitliche Perspektive

Ziel ist, bis Mai 2022 – parallel zum geplanten Beschluss des Bebauungsplans 999A Antoniusstraße – die vorbereitenden Untersuchungen abzuschließen und gegenüber dem Rat eine Beschlussempfehlung über das zukünftige sanierungsrechtliche Instrumentarium auszusprechen, damit diese Instrumente soweit erforderlich bereits gleichzeitig mit der Rechtskraft des Bebauungsplans zur Verfügung stehen.

### **3 Inhaltlicher Zwischenstand des Verfahrens**

Seit dem im Juli 2019 gefassten Einleitungsbeschluss haben sich sowohl die Rahmenbedingungen für das Umfeld allgemein geändert als auch die Erkenntnislage und planerischen Ziele für das Gebiet selbst weiterentwickelt.

#### Allgemeine Entwicklung des Umfeldes

Allgemein ist zu beobachten, dass sich die Probleme in der östlichen Innenstadt, deren Teil das Altstadtquartier Büchel ist, zum Teil verschärft haben. Die Stadt Aachen reagiert darauf kurzfristig mit Sofortprogrammen, die die Attraktivität bestimmter Einzelhandelslagen durch die Förderung temporärer Nutzungen wahren soll. Darüber hinaus ist zur aktiven Steuerung und Gestaltung des mittel- bis langfristigen Transformationsprozess der östlichen Innenstadt am 04.11.2021 im Planungsausschuss der Einleitungsbeschluss für vorbereitende Untersuchungen gefasst worden.

#### Situation im Untersuchungsgebiet

Zusammenfassend zeichnen sich in der aktuellen Bestandsaufnahme grob die folgenden Lagebewertungen ab:

- An den Lagen der **Groß- und Kleinkölnstraße** und an den Enden der Mefferdatisstraße eine beim Einzelhandel zum Teil problematische, aber **umgebungstypische Entwicklung**
- In Teilen der **Nikolaus- und Mefferdatisstraße einzelne bauliche/städtebauliche Defizite**
- Im Bereich der **Antoniusstraße eine massive Konzentration verschiedener Missstände** in baulich-städtebaulicher, funktionaler und sozialer Hinsicht.

Aus den Lagen **jenseits der Antoniusstraße** haben uns bei der ersten Eigentümer\*innen-Ansprache im Herbst 2020 überwiegend positive Signale erreicht. Auch **in der Antoniusstraße** selbst ist das Ende 2020 bis Anfang 2021 gewonnene Bild leicht positiv, aber inhaltlich sehr uneinheitlich. Sowohl innerhalb der Prostitutions-Konzentrationszone als auch außerhalb gibt es Eigentümer\*innen, die sich positiv oder negativ gegenüber der Planungsperspektive für ihr jeweiliges Grundstück positionieren, und dies zum Teil auch durch Eingaben im Bauleitplanverfahren deutlich gemacht haben. Ihre wirtschaftliche Grunddisposition reicht von ausgewiesenen Immobilienprofis bis zu Privateigentümer\*innen in Generationenfolge, die in der Vergangenheit kaum nennenswerte Bauherrenaufgaben übernehmen mussten und signalisiert haben, dass sie dies in Zukunft vor Schwierigkeiten stellen würde. Hier besteht die Chance, dass innerhalb der Straße komplementäre Interessen zusammengeführt werden können.

Inhaltlich zum aktuellen Zeitpunkt noch offen ist die gewünschte konkrete städtebauliche Gestalt des Quartiers. Besonders in der Antoniusstraße sind deutliche Veränderungen zu erwarten. Da die im

August 2021 begonnene städtebauliche Rahmenplanung im ersten Quartal 2022 voraussichtlich noch keine Beschlussreife erlangen wird, werden für die überwiegend im privaten Eigentum befindlichen Flächen unter Punkt 4 vorläufige Ziele formuliert. Sobald die Rahmenplanung dort Ergebnisse liefert, werden die Ziele nachgeführt. Dies ist ein in Untersuchungs- und Sanierungsgebieten gängiges Vorgehen.

#### **4 Städtebauliche Missstände und vorläufige Sanierungsziele**

Im Einleitungsbeschluss vom 11.09.2019 sind für das Gebiet eine Reihe sich abzeichnender städtebaulicher Missstände benannt und in der Folge dokumentiert worden. Diese umfassten (kursorisch):

- Das Parkhaus und seine Ausstrahlung auf die Umgebung
- Die untergenutzten Flächen im Quartier
- Den Themenkomplex Prostitution und die dazu dienenden Gebäude
- Die Themen Gewerbe und Einzelhandel
- Der Hinweis auf eine hohe Verfahrenskomplexität durch Kleinteiligkeit der Eigentümerstruktur
- Den Verweis auf die weitergehenden Aussagen im Innenstadtkonzept 2022

Während das Parkhaus seit 2020 geschlossen ist und aktuell der Abbruch läuft, wurden für das gesamte Untersuchungsgebiet die Planungsziele konkretisiert und die nächsten Schritte festgelegt. Unter Rückgriff auf die seit Juli 2019 durchgeführten Planungsschritte sollen die folgenden **vorläufigen Sanierungsziele** Grundlage für die Beteiligung der Betroffenen und die Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft werden:

##### Gesamtes Untersuchungsgebiet

- **Städtebauliche Aufwertung und Entwicklung** einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung, aufbauend auf dem im April 2021 beschlossenen städtebaulichen Konzept „Wiese“ mit den im Beschluss aufgeführten qualitativen Entwicklungszielen und nach Maßgabe der in Erarbeitung befindlichen städtebaulichen Rahmenplanung
- Entwicklung eines vielfältigen **innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebots** mit einer prägenden Freifläche und einer attraktiven, publikumsaffinen Erdgeschosszone

##### Teilbereich Antoniusstraße mit anliegender Bebauung

- **Verlagerung der Prostitution in den Ostteil** der Straße (gemäß den Zielen der Konzeption zur Konzentration der Prostitution) und Umnutzung der freigezogenen Teilbereiche für andere innenstadt- bzw. altstadttypische Nutzungen
- **Erhalt der Zahl von mindestens 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen** dauerhaft und auch über die Projektlaufzeit, z.B. durch Schaffung einer temporären Übergangszone im mittleren Teil der Antoniusstraße
- **Verbesserung der Qualität der Prostitutions-Arbeitsplätze**, der Sicherheit und der städtebaulichen und sozialen Situation im Konzentrationsbereich
- **Verringerung der negativen Auswirkungen der Prostitutionsnutzung** auf die Umgebung (z.B. rückseitige Sichtbarkeit, „Trading-Down-Effekt“)

- **Städtebauliche Aufwertung** mit den durch die Rahmenplanung zu überprüfenden und zu konkretisierenden Teilzielen
  - Angemessene bauliche Verdichtung auf ein umgebungstypisches Maß von 3-4 Vollgeschossen
  - Qualitative Verbesserung der Bausubstanz
  - Ausbildung einer städtebaulichen Zäsur zwischen Konzentrationszone und westlich angrenzendem prostitutionsfreien Bereich
  - Ausbildung eines adäquaten Ensembles aus Gebäude und Freiflächen im Eckbereich Antoniusstraße/Nikolausstraße

## 5 Nächste Schritte

Zur Erhebung der aktuellen fachlichen Belange wird ab Dezember 2021 eine **Fachbereichs- und TÖB-Beteiligung** durchgeführt.

Parallel wird die **Erörterung der vorläufigen Sanierungsziele mit den Betroffenen**

(Eigentümer\*innen, Gewerbetreibende, Bewohner\*innen, Entwicklungsinteressierte, Mieter\*innen, Pächter\*innen etc.) angestoßen. Die verschiedenen Zielgruppen werden durch Öffentlichkeitsarbeit, Anschreiben und Postwurfsendung adressiert und zu einer öffentlichen Veranstaltung, zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme per Fragebogen und, sofern gewünscht, zu vertiefenden Gesprächen eingeladen.

Inhalt und Gegenstand der gemeinsam von SEGA und Stadt Aachen auszurichtenden **öffentlichen Veranstaltung im Januar 2022** wird die gesamte Quartiersentwicklung, nach Möglichkeit bereits einschließlich der ersten Zwischenstände der Rahmenplanung. Das Format soll als Präsenzveranstaltung mit Online-Anteil oder – wenn Präsenzveranstaltungen im geeigneten Rahmen nicht möglich sind – ausschließlich als Online-Veranstaltung durchgeführt werden.

Der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen und der darauf aufbauende Beschlussvorschlag werden im Februar und März 2022 erarbeitet und verwaltungsintern abgestimmt, damit das Ziel einer **Beschlussfassung im Mai** erreicht werden kann.

### Anlage/n:

1. Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen Antoniusstraße/Mefferdatisstraße