

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0309/WP18
Federführende Dienststelle: Dezernat III		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Datum: 22.12.2021
		Verfasser/in: Dez. III
Altstadtquartier Büchel - Zwischenstand der Rahmenplanung für das städtebauliche Konzept "Wiese" und weiteres Vorgehen zur Erarbeitung einer Zielvariante		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
12.01.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
13.01.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung sowie die Ausführungen zum weiteren Vorgehen zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, auf dieser Grundlage die Öffentlichkeit, die Stadtmacher*innen / Ideengeber*innen und die weiteren Betroffenen bei den nächsten Erarbeitungsschritten in Abstimmung mit der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) wie dargestellt einzubeziehen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung sowie die Ausführungen zum weiteren Vorgehen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf dieser Grundlage die Öffentlichkeit, die Stadtmacher*innen / Ideengeber*innen und die weiteren Betroffenen bei den nächsten Erarbeitungsschritten in Abstimmung mit der Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) wie dargestellt einzubeziehen.

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	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)

	nicht
x	nicht bekannt

Erläuterungen:

Siehe Anlage

Anlage/n:

Erläuterungen

Erläuterungen:

1. ÜBERBLICK ÜBER DEN STAND DES PROJEKTS

Das Altstadtquartier Büchel blickt auf eine wechselvolle Geschichte privatwirtschaftlicher Entwicklungsversuche zurück, bis Anfang 2019 der Rückzug der letzten Entwicklerinnen der Stadt Aachen die Gelegenheit bot, das Projekt in die eigene Federführung zu übernehmen und inhaltlich neu auszurichten.

Mit einem dezernatsübergreifenden städtischen Projektteam und der eigens gegründeten Städtischen Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH und Co. KG (SEGA) wurden in enger Abstimmung mit der Politik wesentliche Schritte wie der Grunderwerb, die inhaltliche Neuausrichtung, der Abbruch des Parkhauses, die Aktivierung der Stadtgesellschaft als Stadtmacherin, der Umgang mit der Prostitution in der Antoniusstraße und eine erste städtebauliche Annäherung erarbeitet.

Zentraler nächster Schritt und Grundlage für alle weiteren Verfahren ist die Diskussion konkreter städtebaulicher Entwicklungsvarianten und die **Erarbeitung und Festlegung einer städtebaulichen Zielvariante**. Parallel werden wesentliche planungsrechtliche Instrumente zur Umsetzung des Projekts vorbereitet.

Die Kultur des Dialogs, die die SEGA und die Stadtverwaltung Hand in Hand mit der Politik, Öffentlichkeit, den Stadtmacher*innen und vielen weiteren Beteiligten bis hierhin erprobt und entwickelt hat, soll auch in diesem Prozess fortgesetzt werden.

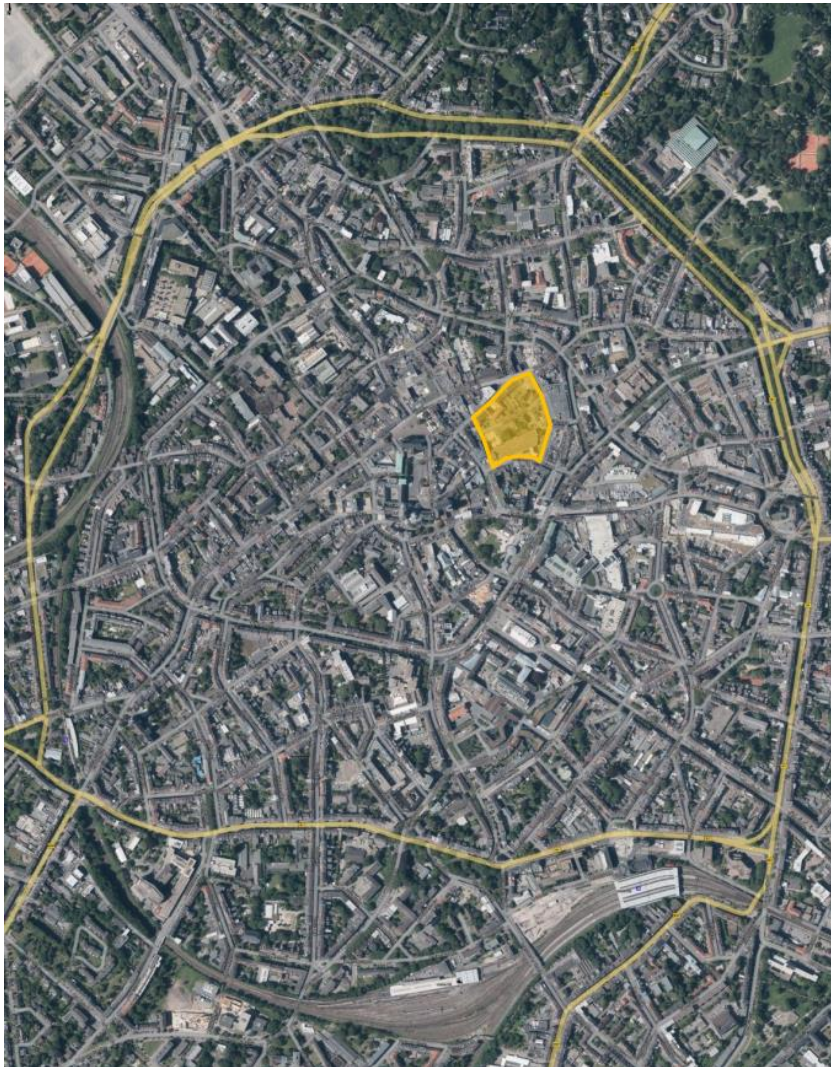
1.1 Altstadtquartier Büchel - die Vorgeschichte

Seit der Planungsausschuss 2005 erstmalig einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan inkl. Vorkaufsrechtssatzung für den Bereich Antoniusstraße/Büchel gefasst hat, sind verschiedene weitere Beschlüsse und Festlegungen zum Bereich des Altstadtquartier Büchel getroffen, Entwicklungen begonnen und wieder eingestellt worden.

Wichtige Meilensteine der Entscheidungen der Folgejahre waren:

- Beschluss zur Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (2013)
- Mehrheitlicher Beschluss zum Verbleib der Prostitution in der Antoniusstraße (2016)
- Veränderungssperre für die Teile der Antoniusstraße, für die damals keine Prostitution mehr vorgesehen war (2018)
- Ende der letzten privaten Investitionsinitiative (2019)

2019 hat die Stadt Aachen mit Annahme des Kaufangebots der Investoren zum Erwerb der maßgebenden Grundstücke (u. a. des Parkhauses Büchel) die Federführung für die Entwicklung des Altstadtquartier Büchel übernommen und zu diesem Zweck die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) gegründet. Die erworbenen Flächen wurden der SEGA ins Eigentum übertragen.



Lage des Plangebiets in Aachen

1.2 Neustart

Im Januar 2020 beschloss der Planungsausschuss der Stadt Aachen das weitere Vorgehen unter den Leitbegriffen „Brillanz, Frequenz, Werte“ und den Impulsnutzungen „Wissen“, „Wohnen“, „Wiese“ neu aufzurollen. Darauf aufbauend wurden die städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Altstadtquartier Büchel im August 2020 neu gefasst und geschärft. Durch diesen zweiten Beschluss machte der Planungsausschuss auch formal den Weg für eine transformierte Planung frei und eröffnete die Möglichkeit, die bis 2017 erarbeiteten städtebaulichen Überlegungen zu überprüfen und den städtebaulichen Entwurf in einem iterativen Prozess weiterzuentwickeln.

1.3 Sondierungsverfahren

Um erste Bausteine eines tragfähigen neuen Nutzungsprogramms zu identifizieren, haben die SEGA und die Stadt Aachen im Mai 2020 gemeinsam ein öffentliches Interessensondierungsverfahren gestartet. Sie an einer aktiven Nutzung oder an einer Investition Interessierten wurden aufgefordert, ihre Programmideen zu benennen und zu beschreiben. Schriftlich eingereicht wurden sowohl allgemeine Ideen zur Zukunft des Quartiers (Ideengeber*innen) als auch konkrete Nutzungs- oder Investitionsabsichten (Stadtmacher*innen). Diese wurden im August 2020 unter Mitwirkung aller Verfasser*innen betrachtet (Vorlage DezIII/0020/WP17). Die Vorschläge der Ideengeber*innen wurden in einem Abendtermin – der Ideengeber*innenkonferenz – besprochen und für das weitere Verfahren aufbereitet, so dass sie als Inspiration und Anknüpfungspunkte, insbesondere für die Stadtmacher*innen und für neue Netzwerke untereinander genutzt werden können. Für die Stadtmacher*innen veranstalteten die SEGA und die Stadt Aachen einen eineinhalbtägigen Stadtmacher*innen-Workshop.

Der Workshop diente der Stadtverwaltung und der SEGA dazu, die Nutzungs- und Investitionsideen hinsichtlich ihrer Tragfähigkeit sowie die Rolle und Leistungsfähigkeit der Einreichenden im weiteren Prozess einzuschätzen. Für die Politik bestand die Möglichkeit der Teilnahme und direkten Information über die Präsentation der Ergebnisse. Durch den Workshop gelang es, erste Nutzungsszenarien zu identifizieren, und verantwortungs- und investitionsbereite Akteur*innen der Stadtgesellschaft für das Altstadtquartier Büchel zu interessieren. Der Workshop hat Erkenntnisse über das programmatische Spektrum gebracht, das aus der Stadtgesellschaft heraus am Büchel gewünscht ist, und mit Blick auf Nachfrage und Umsetzbarkeit grundsätzlich realisiert werden sollte.

Das Interessensondierungsverfahren ist nicht abgeschlossen, sondern dauert an, bis für das jeweilige Grundstück ein Vergabeverfahren an seine Stelle tritt. Es versteht sich grundsätzlich als laufender Prozess. Neue Stadtmacher*innen sind weiterhin willkommen.

Im Zuge des „Stadtmacher*innenprozesses“ hat die SEGA in Zusammenarbeit mit der Verwaltung in regelmäßigen Abständen Informationstermine durchgeführt, um die Stadtmacher*innen zum einen „auf dem Laufenden zu halten“ und eine Vernetzung der Stadtmacher*innen untereinander (mit Identifizierung etwaiger Synergiepotentiale) voranzubringen, zum anderen auch die jeweiligen Bedarfe der Stadtmacher*innen zu konkretisieren und – soweit dies in diesem frühen Stadium möglich ist – zu operationalisieren. Um Letzteres zu erreichen, wurden von der SEGA im vergangenen Jahr gezielt auch eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit den Stadtmacher*innen geführt.



Schrägluftbild Plangebiet

1.4 Kooperative Planungswerkstatt

Die Stadt Aachen (Dez. III und FB 61) hat in Kooperation mit der SEGA zwischen November 2020 und Januar 2021 eine kooperative städtebauliche Planungswerkstatt durchgeführt, in der Planer*innen aus drei externen Planungsbüros im Team mit Planer*innen der Stadtverwaltung (Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilitätsinfrastruktur sowie Fachbereich Klima und Umwelt) drei städtebauliche Vorentwürfe jeweils für die Impulsnutzungsszenarien "Wissen", "Wohnen", "Wiese" erarbeitet haben. Bei den externen Planungsbüros handelt es sich im Einzelnen um

- Studio Schultz Granberg, Berlin
- bogevischs buero, München,
- De Zwarte Hond, Groningen, Rotterdam, Köln.

Das Planungsgebiet gliederte sich dabei in einen engeren Planungsumgriff, der sich auf die Flächen der SEGA konzentrierte, und einen erweiterten Betrachtungsraum, in dem auch angrenzende Flächen anderer Eigentümer*innen in die Planung einbezogen werden sollten. Maßgabe war, dass die Planungen jeweils auf den SEGA-eigenen Flächen eine Machbarkeit vermuten ließen. Pandemiebedingt wurde das Planungsverfahren vollständig digital durchgeführt.

Die Planungsteams sind in der Planungswerkstatt nicht konkurrierend angetreten. Vielmehr bearbeitete jedes Team eines der drei Leitnutzungsszenarien. Diese lauteten:

- „**Wissen**“ (Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für den Nutzungsschwerpunkt Qualifizierung, Weiterbildung, akademische Bildung), Studio Schultz Granberg
- „**Wohnen**“ (Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für den Nutzungsschwerpunkt Wohnen), bogevischs buero
- „**Wiese**“ (Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für den Nutzungsschwerpunkt öffentliche Freifläche), De Zwarte Hond.

Am 15.04.2021 hat der Planungsausschuss der Stadt Aachen basierend auf den in der kooperativen Planungswerkstatt erarbeiteten Konzepten die Entscheidung getroffen, die Planungsvariante „Wiese“ weiter zu verfolgen. Im Beschluss wurden folgende Festlegungen getroffen:

„Der Planungsausschuss

1. nimmt die Vorlage zur Kenntnis. Er nimmt dabei insbesondere zur Kenntnis, dass sich die Bezeichnungen Wohnen, Wissen und Wiese primär auf das städtebauliche Konzept (und nicht auf den der Aufgabenstellung zugrundeliegenden Programmschwerpunkt) beziehen. Das Nutzungsprogramm wird im Zuge der weiteren Beschlüsse zur Rahmenplanung konkretisiert.
2. beschließt die in der Anlage 1 (Erläuterungen) unter Punkt 5.1 beschriebenen, für alle städtebaulichen Konzepte gleichermaßen geltenden inhaltlichen Eckpunkte für die Erarbeitung der Rahmenplanung („städtebauliche Qualitäten“).
3. beschließt, das städtebauliche Konzept „**Wiese**“ der weiteren Rahmenplanung zugrunde zu legen.“

Der im Beschluss benannte Punkt 5.1 der Erläuterungen enthält dabei folgende inhaltliche Qualitätsanforderungen an den zu entwickelnden städtebaulichen Entwurf:

„Unabhängig von der Entscheidung der Politik für eines der drei städtebaulichen Konzepte sollen die folgenden Eckpunkte gelten und bei der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans Beachtung finden. Im Vordergrund stehen dabei gleichwertig die Mehrwerte für das Projekt selbst, für das Quartier und für die Stadtgesellschaft insgesamt.

- Die richtige Anbindung an das Quartier finden
 - Starke Anbindung an die Mefferdatisstraße Richtung Bädersteig
 - Sehr sorgfältige Prüfung, ob und wie eine weitere Anknüpfung an die Antoniusstraße städtebaulich gestaltet werden kann
- Die Adressbildung über den Freiraum stärken
- Vielfältigen Nutzungsmix ermöglichen
 - Bebauungsmöglichkeiten und Impulse der Stadtmacher*innen fortlaufend abgleichen
 - Die Ergebnisse des Prozesses der „Stadt als Stadtmacherin“ berücksichtigen
- Mobilitätsfragen früh auf konzeptioneller Ebene klären
- Prüfen, ob und wie die Themen Wasser und Thermalwasser eingebunden werden können
- Ökologische Aspekte (z.B. Umgang mit den Folgen des Klimawandels) im Städtebau berücksichtigen
- Umsetzbarkeit im Blick halten (eigenständige Entwickelbarkeit der SEGA-Grundstücke, Wirtschaftlichkeit der Gesamtentwicklung, robuste, für Vergabeverfahren geeignete Baugrundstücke schaffen)“

2. AKTUELLER PROZESS ZUR STÄDTEBAULICHEN KONKRETISIERUNG

Die SEGA treibt nunmehr nach der Entscheidung für eines der städtebaulichen Konzepte der Planungswerkstatt die Planung weiter voran. Dabei werden drei zentrale Handlungsstränge parallel verfolgt. Dies sind

- die Beteiligung der Bürger*innen
- der städtebauliche Planungsprozess und
- die Konkretisierung der Nutzungen und der Grundstücksvergabe

Beteiligung der Bürger*innen

Bestandteil des Rahmenplanungsprozesses ist die Konsultation der Aachener Bürger*innen zu verschiedenen Planungsvarianten und Planungsständen. In den Konsultationen werden insbesondere die „Ideegeber*innen“ aus dem Sondierungsverfahren von 2020 erneut angesprochen.

Deren Ideen werden im Hinblick auf eine Adaption an das gewählte Zielkonzept überprüft und – wenn möglich – weiterentwickelt. Darüber hinaus steht das Beteiligungsverfahren auch allen anderen Interessierten der Aachener Stadtgesellschaft offen.

Planungsprozess

Im Vordergrund der Planung steht zunächst die qualitative, technische und planungsrechtliche Konkretisierung der städtebaulichen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse einer hochwertigen öffentlichen Freifläche. Zum Prozess gehören im Wesentlichen die folgenden Aufgaben:

- (städtebauliche) Rahmenplanung
- Freianlagenplanung
- Technische und verkehrliche Erschließung
- Bebauungsplanverfahren inkl. diverser erforderlicher Gutachten
- Umsetzung der Sanierungsziele, ggf. durch weitergehende sanierungsrechtliche Instrumente

In der Rahmenplanung wird – aufbauend auf dem zu verfolgenden Zielkonzept der Planungswerkstatt – die zukünftige städtebauliche Struktur weiterentwickelt und konkretisiert. Zur Absicherung der technischen und rechtlichen Umsetzbarkeit werden die Planungsgewerke Freianlagen und Tiefbau sowie die Bauleitplanung bereits in einer frühen Phase in die Rahmenplanung eingebunden.

Wenn die Eckpunkte der Rahmenplanung vertieft und soweit ausformuliert sind, dass eine eindeutige Aufgabenstellung formuliert werden kann, soll auf dieser Basis zur Sicherstellung einer hohen Qualität der zukünftigen öffentlichen Freiräume (Wege, Plätze, Grünflächen, Dächer) ein freiraumplanerischer Wettbewerb bzw. ein kooperatives Planungsverfahren durchgeführt werden.

Die städtebaulichen Rahmenseetzungen werden schrittweise so weit entwickelt, dass sie in eine technisch gesicherte und mit den zur Verfügung stehenden wirtschaftlichen Mitteln umsetzbare Ausführungsplanung sowie ein rechtlich sicheres Bauleitplanverfahren und ggf. weitergehende sanierungsrechtliche Instrumente überführt werden können.

Da sich das Altstadtquartier Büchel im Bereich der Pufferzone des Weltkulturerbes Aachener Dom befindet, hat bereits am 26.01.2021 ein erstes online-Treffen im Rahmen des „preventive monitoring“ mit den für Aachen zuständigen Vertreter*innen des Internationalen Rates für Denkmalpflege (ICOMOS) stattgefunden. Am 04.10.2021 hat auf Einladung des Fachbereichs Stadtentwicklung, Stadtplanung und Mobilitätsinfrastruktur - Abteilung Denkmalpflege und Stadtarchäologie (FB 61/600) der Stadtverwaltung ein weiteres Treffen – diesmal in Präsenz in Aachen – stattgefunden. Auch in diesem Termin wurde das Altstadtquartier Büchel ausführlich behandelt.

Planungsrechtliche Verfahren

Die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel wird durch verschiedene Rechtsverfahren aus dem Baugesetzbuch begleitet und abgesichert. Die sind im Einzelnen:

- Der in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 999 „Antoniusstraße-Mefferdatisstraße“
- Dessen Teilbereich „Antoniusstraße“ als Bebauungsplan 999 A (zweiter Offenlagebeschluss im Dezember 2021)
- Eine Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB
- Die im vereinfachten Verfahren durchgeführte Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ und das ihr inhaltlich zugrundeliegende Innenstadtkonzept
- Die 2019 zur Prüfung weiterreichender sanierungsrechtlicher Instrumente wieder aufgenommenen vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (Beschluss der vorläufigen Sanierungsziele im Dezember 2021 als Grundlage für die weitere Beteiligung der Betroffenen).

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan 999 A sowie die vorbereitenden Untersuchungen mit Ratsbeschluss im Mai 2022 zum Abschluss zu bringen.

Die dafür notwendigen Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit bzw. der Betroffenen werden – soweit verfahrensseitig möglich – bei der im Folgenden beschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Rahmenplanung berücksichtigt.

3. ERARBEITUNG DES STÄDTEBAULICHEN ENTWURFS

Beauftragung zur Entwicklung des städtebaulichen Entwurfs

Als Ergebnis eines öffentlichen Vergabeverfahrens wurde das Büro trint+kreuder dna Architekten aus Köln mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs beziehungsweise der städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt. Das Büro wird zur Sicherung der freiraumgestalterischen Qualität durch das Büro scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf unterstützt.

Gegenstand der Beauftragung ist die Weiterentwicklung der städtebaulichen Grundkonzeption „Wiese“ zu einem Rahmenplan im Maßstab M 1:1000 und zu einem städtebaulichen Entwurf im Maßstab M 1:500. Zentraler Baustein der Planungsaufgabe ist es, die Voraussetzungen für die Entwicklung einer hochwertigen öffentliche Freifläche durch eine gezielte Definition der baulichen Ränder zu schaffen.

Die Planungsaufgabe gliedert sich in Abhängigkeit der liegenschaftlichen Verfügbarkeit in folgende drei Bereiche:

Kernbereich

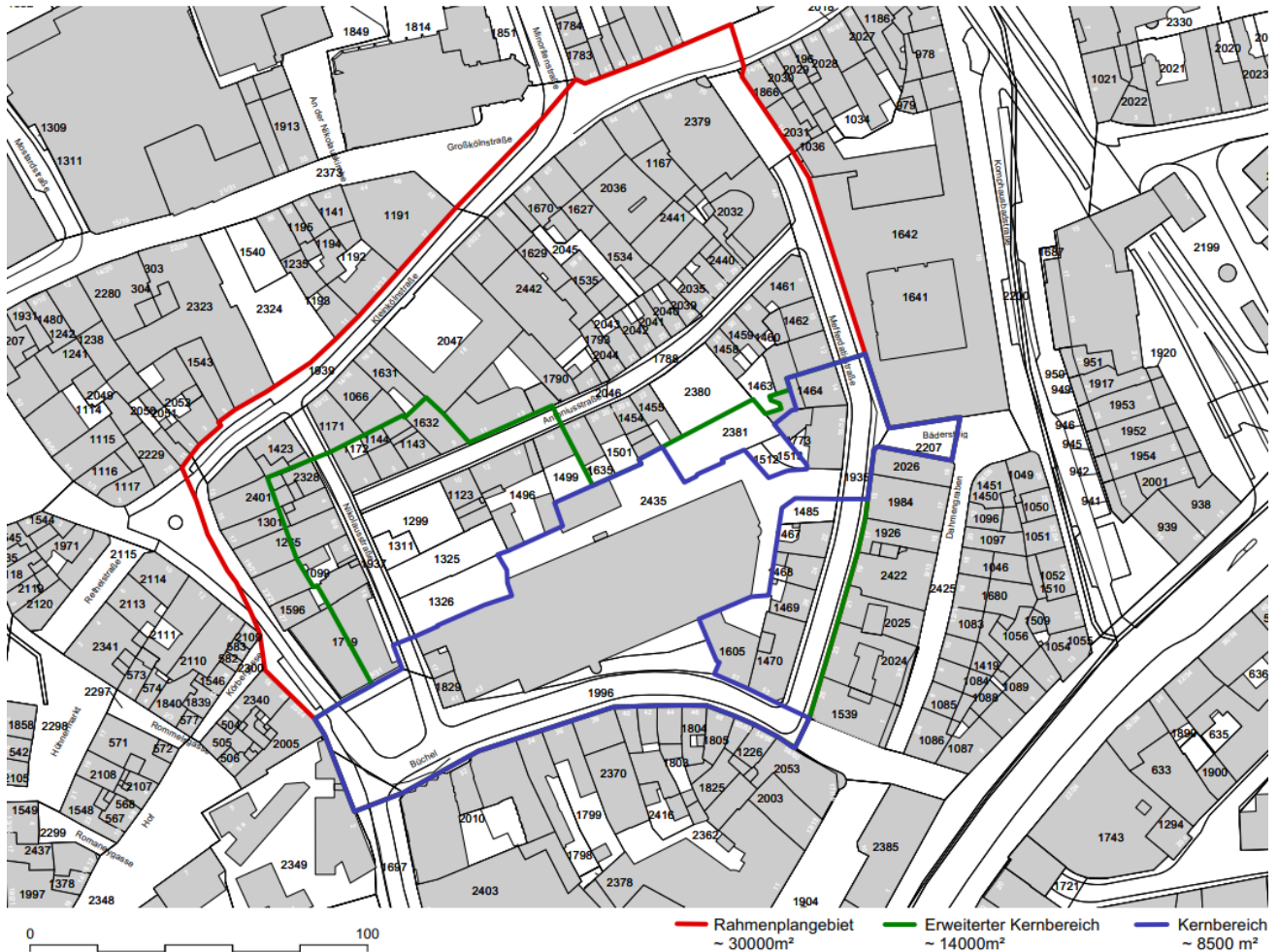
Die Flächen des „Kernbereichs“ der städtebaulichen Planung (blaue Umrandung im Plan) befinden sich vollständig im Eigentum der SEGA. Das städtebauliche Konzept ist im Kernbereich so anzulegen, dass die öffentliche Freifläche inkl. der zu planenden Bebauung auf diesen Flächen „autonom“, d. h. unabhängig von Flächen, auf die die SEGA als Auftraggeberin heute keinen Zugriff hat, umgesetzt werden kann. Die „Autonomie“ bezieht sich dabei auf alle Aspekte der Planung wie z. B. auf Baurecht, Eigentumsrecht, Erschließung usw. Die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen Planung durch einen Bebauungsplan soll vorausschauend mitgedacht werden (hier insbesondere Abstandsflächen).

Erweiterter Kernbereich

Nicht alle der im „erweiterten Kernbereich“ (grüne Umrandung) gelegenen Flächen befinden sich heute im Eigentum der Stadt. Die Flächen des erweiterten Kernbereichs werden so beplant, dass sie die Planung des Kernbereichs sinnvoll und ebenfalls städtebaulich hochwertig ergänzen. Ein kooperatives Vorgehen mit den Grundstückseigentümer*innen wird angestrebt.

Rahmenplan

Im größeren Umgriff des Rahmenplans (rote Umrandung) werden Entwicklungsziele für das Umfeld der Kernbereiche formuliert. Dies gilt insbesondere für die nicht von den Kernbereichen erfassten Abschnitte der Bebauung in der Antoniusstraße, in denen neben einer baulichen Aufwertung die beschlossenen quantitativen und qualitativen Ziele bei der Konzentration der Prostitution und deren Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung zu berücksichtigen sind



Der städtebauliche Entwurf (blaue Umrandung) wird zusammen mit dem Ergebnis des Wettbewerbs bzw. der kooperativen Planungswerkstatt (s. Kapitel 1.4.3. Planungsprozess) Grundlage für den parallel zu entwickelnden Bebauungsplan und ggf. für die Sanierungsmaßnahme sein.

Auf folgende wesentliche Aspekte wird für die Bearbeitung der Planungsaufgabe insbesondere Wert gelegt:

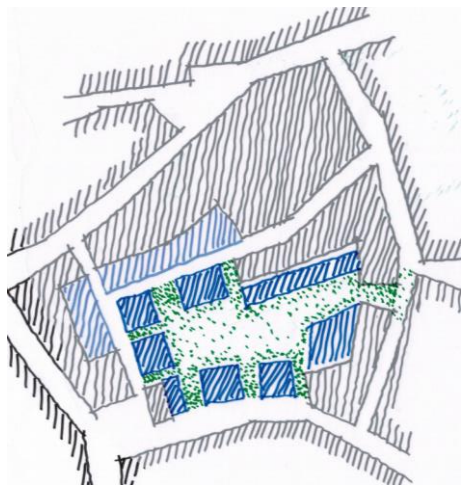
- Planung von flexibel nutzbaren städtebaulichen Strukturen
- Hohe Freiraumqualität, öffentlicher Raum mit großer Aufenthalts- und Erholungsqualität
- „Zusammendenken“ von Hochbau und Freiflächen (insb. Verknüpfung EG-Zonen mit Außenraum und Gebäude(dach)begrünung sowie dessen Nutzung)
- Berücksichtigung der Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße und ihrer Auswirkungen auf das Umfeld, Umsetzung der städtischen Entwicklungsziele
- Unabhängige Realisierbarkeit der städtebaulichen Struktur auf dem Grundstück der SEGA („Kernbereich“ der Planung)
- Erweiterbarkeit des „Kernbereichs“ der Planung um angrenzende Grundstücke, für den Fall, dass deren Eigentümer*innen mitwirkungsbereit bzw. veräußerungswillig sind
- Einbindung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer am Sondierungsverfahren (potenzielle Investoren*innen; Stadtmacher*innen)
- Mitwirkung am Beteiligungsprozess der Bürger*innen (u.a. Ideengeber*innen)
- Mitwirkung an Einbindung und Information der politischen Gremien
- Berücksichtigung bestehender Wegerechte
- Berücksichtigung der besonderen Topografie

4. STADTRÄUMLICHE MODELLE

Kern der Entwicklung des neuen Büchel wird eine großzügige Grün- und Freifläche. Es entsteht aber auch eine neue Bebauung, die den entstehenden Freiraum zum einen städtebaulich fasst, insbesondere durch die Erdgeschossnutzungen belebt und durch Dach- und Fassadengestaltung mit der „Wiese“ korrespondiert.

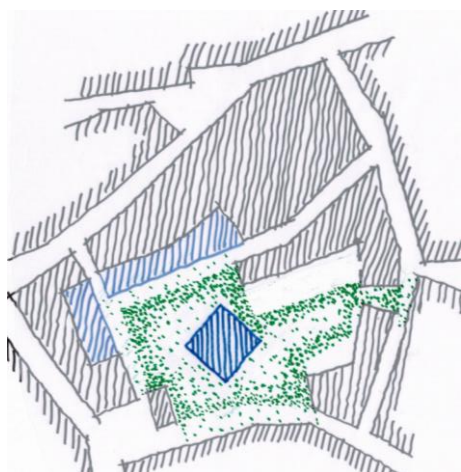
Drei grundsätzlich unterschiedliche stadträumliche Modelle wurden diskutiert:

Modell 1: Wiese IN Bebauung



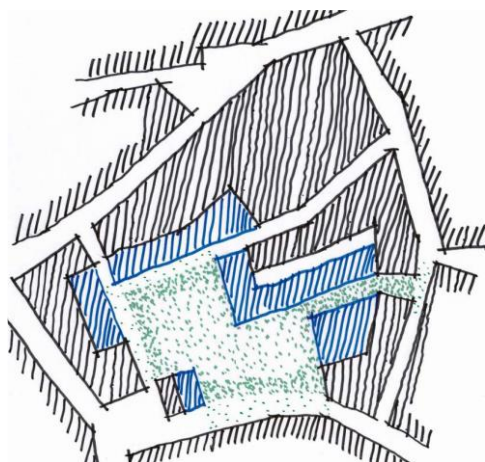
Programmatisch wird mit diesem Freiraummodell ein ruhiger Rückzugsort in der Innenstadt geschaffen. Die Freifläche ist vom umgebenden Straßenraum zurückgezogen, sodass die Einsehbarkeit der Freianlage vorrangig von der umgebenden Bebauung aus gegeben ist.

Modell 2: Wiese UM Bebauung



Die Freifläche gestaltet sich offen zum umgebenden Straßenraum und wirkt auch als solche im Stadtgrundriss. Die Fassung der Wiese erfolgt im Wesentlichen durch bestehende Raumkanten. Auch wenn die Freifläche großzügig dimensioniert ist, invertiert dieses stadträumliche Modell die Grundkonzeption der Wiese, wie sie als Ergebnis aus der Planungswerkstatt hervorgegangen ist, indem sie eine Bebauung zum programmatischen Mittelpunkt der Entwicklung macht.

Modell 3: Wiese AN Bebauung



Auch dieses Stadtraummodell öffnet sich zum umgebenden Stadtraum. Die Freifläche wird als gestaltendes Element im Stadtgrundriss wirksam und ist von den umliegenden Straßen aus gut einsehbar. Hier steht der öffentliche Freiraum im Mittelpunkt. Die Bebauung - auch die bestehende - wirkt unterstützend indem sie die räumlichen Kanten der „Wiese“ definiert.

Das Modell „Wiese AN Bebauung“ entspricht weitestgehend der in der Sitzung des Planungsausschuss vom 15.04.2021 beschlossenen Grundkonzeption „Wiese“ und ist grundsätzlich geeignet, die in diesem Beschluss formulierten Ziele und Qualitäten zu erfüllen.

Folglich **wird sich die weitere Planung am Modell 3 – Wiese AN Bebauung orientieren**. Auf dieser Grundlage werden verschiedene Varianten erarbeitet und zur Diskussion gestellt, um daraus eine „Zielvariante“ herauszuarbeiten. Der Stand dieses Erarbeitungsprozesses wird in den Sitzungen der Gremien vorgestellt.

5. WEITERES VORGEHEN

Ein wesentliches Kennzeichen des Planungsprozesses der Jahre 2020 und 2021 des Projektes Büchel liegt in der kooperativen Planung und Entwicklung durch das Sondierungsverfahren „Stadt machen am Büchel“ und die kooperative Planungswerkstatt sowie der intensiven und transparenten Information und Beteiligung, insbesondere der Bürger*innen und der potenziellen Investor*innen („Stadtmacher*innen“) sowie der politischen Gremien. Diese Kultur des Dialogs soll weitergeführt werden.

Insofern ist die Vorstellung der Varianten in den Sitzungen der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 12. Januar 2022 und im Planungsausschuss am 13. Januar 2022 der Auftakt zur Konsultation von Bürger*innen, Stadtmacher*innen und anliegenden Grundstückseigentümer*innen. Die Anregungen, die eingebracht werden, sollen **zunächst die drei Varianten verfeinern**. Auf Basis dieser durchgearbeiteten Varianten sollen Bezirksvertretung und Planungsausschuss **im Mai eine Zielvariante beschließen**, die dann die Basis für die konkrete Durcharbeitung im Rahmenplan und im städtebaulichen Entwurf als Grundlage für die Bauleitplanung ab Sommer 2022 ist.

Die wesentlichen Handlungsstränge, die insbesondere 2022 verfolgt werden sollen sind:

- Fortführung und Vertiefung der Rahmenplanung und der städtebaulichen Planung in Varianten und ab Mai die Ausarbeitung der Zielvariante
- Konkretisierung der Grundstücksvergabe insbesondere für den Nutzungsbaustein „Wissen“
- Qualifizierung der Stadtmacher*innen im Hinblick auf eine Teilnahme an den Konzeptvergabeverfahren für die Grundstücke
- Konsultation der Öffentlichkeit zur städtebaulichen Planung (Varianten und Zielplanung)
- Einbindung der Bürger*innen in die Planung der öffentlichen Freifläche
- Rechtsverfahren
 - Planrechtschaffung (z. B. Bebauungspläne 999, 999A) inkl. Einarbeitung der Ergebnisse div. Fachgutachten und Stellungnahmen
 - Vorbereitende Untersuchungen und Sanierung
- Fortsetzung der begonnenen Abstimmung mit den Vertreter*innen von ICOMOS auf Basis der vorliegenden Varianten und dann der Zielvariante
- Umsetzung der Planung für die „ZwischenZeit Büchel“ (nach Abschluss des Parkhausabbruchs) und kuratierte Bespielung der Fläche

Voraussichtlich im 2. oder 3. Quartal 2022 soll mit der Durcharbeitung des Konzeptbausteins Wiese konkret begonnen werden (freiraumplanerische Durcharbeitung) – in diese Durcharbeitung sollen auch erste Erkenntnisse aus der im Frühjahr beginnenden Zwischenzeit einfließen.

Voraussichtlich im 2. Quartal 2022 soll das Konzeptvergabeverfahren für den „Baustein Wissen“ gestartet werden, um damit verbunden die konkrete Durcharbeitung der Freiraumplanung und des städtebaulichen Entwurfes sowie der planungsrechtlichen Grundlagen zu initiieren.

Auf Basis dieser Eingrenzung erfolgt dann der Beschluss der Rahmenplanung und des städtebaulichen Entwurfes als Grundlage für anschließende Programmberatungen und die Inangriffnahme bzw. Fortführung der Bauleitplanung.

Die Verwaltung wird den Arbeitsstand der Varianten zur Rahmenplanung sowie die Zeit- und Meilensteinplanung in den Gremiensitzungen weiter konkretisieren.