

Vorlage		Vorlage-Nr: Dez III/0008/WP18
Federführende Dienststelle: Dezernat III		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Datum: 12.04.2022
FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt		Verfasser/in: Dez. III
Altstadtquartier Büchel – Beschluss Zielvariante und weiteres Vorgehen		
Ziele:	Klimarelevanz nicht eindeutig	
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.05.2022	Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	Anhörung/Empfehlung
04.05.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
05.05.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die weitere Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption des Altstadtquartiers Büchel anhand der Variante „offene Wiese“ zu beauftragen und in den Prozess zur Erarbeitung des Bebauungsplans zu überführen (siehe Anlage 3: Weiterentwickelte städtebauliche Varianten, April 2022).

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, weitere Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption des Altstadtquartiers Büchel anhand der Variante „offene Wiese“ zu beauftragen und in den Prozess zur Erarbeitung des Bebauungsplans zu überführen (siehe Anlage 3: Weiterentwickelte städtebauliche Varianten, April 2022).

Der Planungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die weitere Ausarbeitung der städtebaulichen Konzeption des Altstadtquartiers Büchel anhand der Variante „offene Wiese“ zu beauftragen und in den Prozess zur Erarbeitung des Bebauungsplans zu überführen (siehe Anlage 3: Weiterentwickelte städtebauliche Varianten, April 2022).

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			

konsumentive 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%)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisherige Schritte der städtebaulichen Planung und Variantendiskussion

In seiner Sitzung vom 15.04.2021 hat der Planungsausschuss die Weiterverfolgung des Konzeptes „Wiese“ beschlossen. Diesem Beschluss lag das Ergebnis der kooperativen Planungswerkstatt – durchgeführt von November 2020 bis Januar 2021, bearbeitet vom Team De Zwarte Hond, Köln in Kooperation mit Mitarbeiter*innen der Stadt Aachen – zugrunde.

Nach dem Beschluss zur Weiterentwicklung des Konzeptes „Wiese“ wurde zusammen mit dem Fördergeber des Programms der „Nationalen Projekte des Städtebaus“ die Mittelbeantragung im Detail abgestimmt und das weitere Vorgehen im Detail erörtert. Unter anderem wurden – auf der Basis der Bewilligung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns – von der Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co KG (SEGA) die Leistungen für die städtebauliche Planung ausgeschrieben und vergeben. Den Zuschlag hat das Planungsbüro trinkt + kreuder d.n.a. Architekten, Köln in Arbeitsgemeinschaft mit u. a. scape Landschaftsarchitekten, Düsseldorf den Zuschlag erhalten.

Am 24.08.2021 fand in der Citykirche St. Nikolaus in der Großkölnstraße ein Auftaktermin zum Start der städtebaulichen Planung unter Beteiligung der Planungspolitik statt.

Im Oktober 2021 wurden die ersten städtebaulichen Überlegungen mit Vertreter*innen von ICOMOS erörtert. Aus der mit ICOMOS geführten Diskussion um eine stärkere Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses ergab sich zunächst ein neuerliches „Zurücktreten“ von den konkreten Planungen und die Erörterung von grundsätzlichen Planungszielen für das Konzept „Wiese“ im Altstadtquartier Büchel.

So wurden im Dezember 2021 zunächst planerische Grundprinzipien im Verwaltungsvorstand der Stadt Aachen und in nicht-öffentlicher Sitzung im Planungsausschuss diskutiert („Wiese an Bebauung“, „Wiese in Bebauung“, „Wiese um Bebauung“). Die Vertiefung der Planung erfolgte dann auf Basis des allgemeinen Votums nach dem Prinzip „Wiese an Bebauung“ (Anlage 1: Grundprinzipien der Bebauung, Dezember 2021). In beiden Beratungen wurde der Variante „Wiese an Bebauung“ der Vorzug gegeben.

Zum Prinzip „Wiese an Bebauung“ wurden bis Mitte Januar 2022 drei städtebauliche Varianten entwickelt: „geteilte Wiese“, „Stufenwiese“ und „offene Wiese“ (Anlage 2: Städtebauliche Varianten, Januar 2022). Für jede Variante wurden zwei Ausbaustufen entwickelt. Die erste Ausbaustufe ist jeweils auf den Flächen der SEGA ohne die Inanspruchnahme von Flächen fremder Eigentümer*innen qualitativ umsetzbar. Die zweite Ausbaustufe stellt in allen Varianten eine sinnvolle Weiterentwicklung der ersten dar und bildet zusammen mit dieser eine schlüssige städtebauliche Gesamtfigur.

Im Weiteren wurde das städtebauliche Konzept um „Ideenskizzen“ für eine mögliche Freiflächengestaltung ergänzt. Ziel ist hierbei, den Nachweis zu erbringen, dass jeder der entwickelten

städtebaulichen Ansätze eine hochwertige Freiflächengestaltung zulässt. Eine konkrete planerische Erarbeitung der Freianlage im Detail war hiermit auftragsgemäß nicht verbunden.

Die städtebaulichen Varianten (inkl. Freiflächenskizzen) wurden zunächst in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und im Planungsausschuss öffentlich vorgestellt und in der Folgezeit bis April – ab März zum Teil in weiterentwickelter Form – in den politischen Gremien und in unterschiedlichsten Gruppen der Stadtgesellschaft intensiv diskutiert. Neben der intensiven Erörterung der Varianten in Ausschüssen des Rates der Stadt Aachen (Planungsausschuss, Ausschuss für Umwelt und Klima, Bezirksvertretung Aachen-Mitte), den Ratsfraktionen sowie Vertreter*innen der Fraktionen, wurde im Rahmen einer von der SEGA organisierten und auf dem städtischen You-Tube-Kanal unter Mitwirkung der Oberbürgermeisterin und der Stadtverwaltung öffentlich übertragenen Online-Veranstaltung die stadtweite Öffentlichkeit eingebunden. Weiterhin erfolgte der Austausch mit Fachleuten (ICOMOS, dem Expert*innenkreis „Freund*innen des Büchel“, dem Gestaltungsbeirat sowie in Einzelgesprächen mit interessierten Architekt*innen und Planer*innen), mit „Stadtmacher*innen“ als den potenziellen späteren Bauherr*innen und Nutzer*innen der neu entstehenden Bebauung und mit Vertreter*innen öffentlicher Interessen (Kommission barrierefreies Bauen, unterschiedliche Dienststellen der Polizei und weitere). Außerdem wurden in einer Vielzahl von Terminen benachbarte Grundstücks- und Immobilieneigentümer*innen eingebunden, mit denen vorrangig deren Mitwirkungsbereitschaft an der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Altstadtquartier Büchel erörtert wurde. Nachrangig wurden mit einigen Eigentümer*innen auch Verkaufsoptionen besprochen bzw. werden derzeit von der SEGA Verkaufsverhandlungen geführt.

2. Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 999 A „Antoniusstraße“ und zu den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan 999 A „Antoniusstraße“ regelt als einfacher Bebauungsplan die Art der Nutzung auf den Grundstücken entlang der Antoniusstraße. Die Planungsideen „Wiese“ überlagern das Plangebiet als „Zukunftsperspektive“. Die dargestellte „Zukunftsperspektive“ ist als Variante einer Weiterentwicklung und nicht als bindende Vorgabe für den weiteren Planungsprozess zu verstehen.

Die Inhalte des öffentlich ausgelegten und zum Satzungsbeschluss vorbereiteten Bebauungsplanes Nr. 999 A sind im Bereich der derzeitigen Überlagerung geltendes Recht (Baugebiete Urbanes Gebiet und Sondergebiet – Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen), sobald der Bebauungsplan Nr. 999 A rechtskräftig geworden ist. Die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans 999 A sind bei der folgenden Plankonzeption für den Rahmenplan zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Plankonzeption wird bei der Erarbeitung des Rahmenplanes/städtebaulichen Entwurfs entstehen. Es fließt nachfolgend in den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 999 ein, der den einfachen Bebauungsplan Nr. 999 A dann überlagern wird. Das formelle Planverfahren ist für 2022/2023 vorgesehen.

Eine Sanierungssatzung, wie sie derzeit im Rahmen der laufenden vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet wird, würde die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans 999 A „Antoniusstraße“ berücksichtigen, weitere Entwicklungsziele definieren und soweit erforderlich die sanierungsrechtlichen Instrumente schaffen.

3. Ergebnisse des Erörterungsprozesses zu den städtebaulichen Varianten

Im Rahmen der Variantendiskussion kam eine Vielzahl unterschiedlicher Aspekte zur Sprache, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen oder mindestens bedacht werden sollten. Die erörterten Aspekte lassen sich wie folgt thematisch ordnen:

Allgemeine Anmerkungen

Spiel und Freizeit

- Familienfreundlichkeit, Spielmöglichkeiten schaffen
- Lebendigkeit durch Möglichkeiten zur Aneignung fördern
- Verschiedene Formen der Aneignung ermöglichen
- Nutzungskonflikte von öfftl. Freifläche und Wohnen/Arbeiten in der Planung beachten

Topografie

- Treppe als Element der Qualität der Freianlage
- Treppe als spielerisches Element
- Höhenentwicklung als Qualität verstehen und in Planung entsprechend integrieren
- Barrierefreiheit beachten

Historische Baustruktur

- historisches Straßennetz ablesbar machen
- „DNA“ der Altstadt weiterschreiben
- Der Qualität der Architektur besondere Beachtung schenken (insbesondere an den Schnittstellen zu Denkmälern)
- Geeignete historische Elemente bei der Neubebauung aufgreifen

Domblick

- Domblick von Mefferdatisstraße aus erhalten bzw. einplanen
- Domblick von (halb-)öffentlichen Dachterrassen aus anbieten

Wegeverbindungen

- Anbindung an Bädersteig qualitativvoll gestalten
- Wichtige diagonale Wegeverbindungen in der Freiflächenplanung akzentuieren
- Wegführung zu Antoniusstraße/Nikolausstraße/Kleinkölnstraße schafft Lebendigkeit

Fassaden- und Dachbegrünung

- dreidimensionales Grün hat hohes Potenzial zur Erweiterung der „Wiese“ in der Vertikalen
- Fassadenbegrünung stärker ausprägen

- Dachflächen als Gärten (öffentlich) zugänglich und nutzbar machen

Neue Bebauung (entlang öffentlicher Flächen)

- Charakter der Nikolausstraße durch Neubebauung definieren
- Neubau an Red House besonders sensibel planen
- Einbeziehung Londoner Hof bietet besondere Chance

Erdgeschossnutzungen

- Nutzungsvielfalt für die Erdgeschosse entwickeln
- Bebauung und Nutzung in Symbiose mit „Wiese“ entwickeln
- belebte Erdgeschosszonen auch mit Blick auf soziale Kontrolle denken
- Angebote ohne Konsumzwang schaffen
- belebtes Erdgeschoss auch in Antoniusstraße wichtig für neues Publikum

Wasser/Thermalwasser

- Thermalwasser (heiß) erlebbar machen
- von Wasserfall bis Fußbad ...
- Wasser für Kinderspiel nutzbar machen
- optimale Platzierung des Themas „Wasser“ wäre an Treppenstufen

Sonstiges

- offene und einsehbare Gestaltung
- gute Beleuchtung
- zukünftiges Pflegekonzept frühzeitig mitdenken
- soziale Kontrolle, Verantwortung und Überantwortung stärken
- Verkehrskonzept für alle Verkehrsarten und Verhalten beachten

Viele der in den Diskussionen angesprochenen Aspekte betreffen spätere Planungsschritte – insbesondere die Konkretisierung der Freianlagenplanung und werden, wenn diese Planungsschritte anstehen, erneut aufgegriffen.

Bezogen auf die zur Diskussion stehenden städtebaulichen Planungsvarianten sind im Folgenden die wesentlichen Aspekte der unterschiedlichen Diskussions- und Erörterungstermine sortiert nach Planungsvarianten zusammenfassend dargestellt. Planerische Basis der Erörterung war der Planungsstand von Januar 2022.

„Geteilte Wiese“

Vorzüge der Variante „geteilte Wiese“

- zweigeteilte Freifläche bietet Raum für unterschiedliche Aktionsbereiche
- Treppe als „urbanes Element“ ist mehr als nur „Wiese“
- Entwicklungsperspektive für Nikolausstraße
- Blick- und Wegebeziehung von Kleinkölnstraße
- Wiese hält Abstand zu Prostitutionsnutzung

Nachteile der Variante „geteilte Wiese“

- Städtebau wenig prägend, sehr „orthogonal“
- Verbindung zu Mefferdatisstraße ist trichterartig, eng
- kein Domblick von Mefferdatisstraße aus
- Fassung der Nikolausstraße zu schwach

Weitere Hinweise zur „geteilten Wiese“

- Achtung, dass „obere Wiese“ nicht ins Abseits gerät
- Entwicklungsziele Londoner Hof in der Konkretisierung der Planung berücksichtigen
- In der ersten Ausbaustufe ist eine vertiefte Befassung mit dem nördlichen Abschluss der Freifläche zu den angrenzenden Privatflächen erforderlich

„Stufenwiese“

Vorzüge der Variante „Stufenwiese“

- Diagonalverbindung Büchel-Kleinkölnstraße ist gegeben
- Potenzial für große Nutzungsvielfalt auf „Wiese“

Nachteile der Variante „Stufenwiese“

- Städtebau sehr aus Architektur heraus gedacht (stufenartige Bebauung entlang Ostseite)
- Verbindung zu Mefferdatisstraße ist zu trichterartig, zu eng, zu lang
- kein Domblick von Mefferdatisstraße aus
- Anbau Büchel 41/Nikolausstraße 17 nur Fragment
- Fassung der Nikolausstraße fehlt
- kleinteilige, schlecht nutzbare Räume und Flächen
- schwierige Aneignungsmöglichkeit der kleinteiligen Freiflächen
- großes Potenzial für „tote Ecken“

„Offene Wiese“

Vorzüge der Variante „offene Wiese“

- Städtebau klar und „Kraftvoll“
- historischer Stadtgrundriss vergleichsweise gut in Bebauung ablesbar
- Blickbeziehung zum Dom von Mefferdatisstraße stellt Verbindung zur Altstadt her
- Verbindung zur Mefferdatisstraße „Altstadttypisch“
- Differenzierung der umgebenden Architektur gut vorstellbar
- große, zusammenhängende Freifläche gut nutzbar

Nachteile der Variante „offene Wiese“

- „Wiese“ in der Freianlagenskizze sehr ähnlich Elisengarten, kein „neuer“ Stadtraum für Aachen
- Verbindung zur Kleinkölnstraße nur schwach ausgeprägt
- Freifläche in der Antoniusstraße vergleichsweise nah an Prostitution

Weitere Hinweise zur „offenen Wiese“

- Bebauung entlang der Nikolausstraße mit zwei öffentlichen Seiten erfordert in der Planung besondere Aufmerksamkeit (evtl. besonders hohes EG mit „Durchblick“ hier eine gute Lösung)
- Entwicklungsziele Londoner Hof in der Konkretisierung der Planung berücksichtigen
- Nutzbarkeit der Wiese (waagerechte Flächen) beachten
- In der ersten Ausbaustufe ist eine vertiefte Befassung mit dem nördlichen Abschluss der Freifläche zu den angrenzenden Privatflächen erforderlich

4. Überarbeitete Varianten

In den Sitzungen vom 06.04. und 07.04.2022 wurden in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und im Planungsausschuss, die aufgrund der öffentlichen Variantendiskussion weiterentwickelten städtebaulichen Varianten erörtert (Anlage 3: Weiterentwickelte städtebauliche Varianten, April 2022). In der Debatte wurde die Variante „Offene Wiese“ favorisiert und eine Fortführung insbesondere dieser Variante befürwortet.

In der Weiterentwicklung der städtebaulichen Planungen der „geteilten“ und der „offenen Wiese“ von Januar bis April 2022 fanden insbesondere die in den Erörterungen jeweils thematisierten Nachteile (siehe oben) besondere Berücksichtigung.

„Geteilte Wiese“

Im Konzept „geteilte Wiese“ konnte durch das Aufbrechen der strengen Orthogonalität des Entwurfs eine differenziertere Verbindung zwischen Büchel und Mefferdatisstraße erreicht werden. Gleichzeitig ist es auf diese Weise gelungen, auch in dieser Planungsvariante von der Mefferdatisstraße kommend eine Sichtachse zum Dom herzustellen.

Das Konzept der „geteilten Wiese“ hat das Potenzial für zwei differenziert ausgestaltbare städtische Freiflächen („urbane Wohnzimmer“), das mit der Verbindungstreppe ein Element mit besonderer Aufenthaltsqualität bietet.

„Offene Wiese“

Die „offene Wiese“ wurde in der Überarbeitung im nördlichen Teil in Richtung Nikolausstraße geringfügig abgewinkelt und gleichzeitig wurde die Bebauung an der Nikolausstraße etwas in Richtung Süden zurückgenommen. Dadurch konnte auch in dieser Planungsvariante die Nord-Süd-Verbindung (Büchel-Kleinkölnstraße) stärker betont werden.

Gleichzeitig wurde in den Skizzen für Freiflächen die Topografie stärker herausgearbeitet, mit der Konsequenz, dass die östlich an die Wiese angrenzenden EG-Zonen auf zwei Höhenniveaus relativ waagerechte Anbindungen an die Freifläche aufweisen können, was insbesondere hinsichtlich der Nutzbarkeit der zukünftigen Bebauung von Vorteil ist.

Die „offene Wiese“ kann in der dicht bebauten Aachener Innenstadt die Funktion eines „städtischen Gartens“ übernehmen. Die Ausgestaltung und Nutzung des Gartens ist im Zuge der Freianlagenplanung weiter auszuformulieren.

5. Anstehende Aufgaben und Zeitplan

2. Quartal 2022	Vertiefung Rahmenplanung, Vorbereitung Bebauungsplan 999 Vorbereitung Konzeptvergabeverfahren „Baustein Wissen“ Vorbereitung wettbewerbliches Planungsverfahren Freianlagen
3. Quartal 2022	begleitende Gutachten zum Bebauungsplan 999 (Mobilität, Stadtklima, weitere) Start Konzeptvergabe „Baustein Wissen“
4. Quartal 2022	Vorbereitung Auslobung Planungsverfahren Freianlagen Programmberatung Bebauungsplan 999
1. Quartal 2023	Planungsverfahren Freianlagen frühzeitige Bürger*innenbeteiligung Bebauungsplan 999 Abschluss Konzeptvergabe „Baustein Wissen“
2. Quartal 2023	Abschluss Planungsverfahren Freianlagen Vorbereitung weiterer Konzeptvergabeverfahren
3. und 4. Quartal 2023	Planung Freianlagen Vorbereitung Ingenieursplanungen (insb. Ver- und Entsorgung) Durchführung weiterer Konzeptvergabeverfahren
2024	Rechtskraft Bebauungsplan Ausführungsplanung Freianlagen Ausführungsplanung Ingenieursbauwerke

Anlage/n:

Anlage 1: Grundprinzipien der Bebauung, Dezember 2021

Anlage 2: Städtebauliche Varianten, Januar 2022

Anlage 3: Weiterentwickelte städtebauliche Varianten, April 2022