

Altstadtquartier Büchel

Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen „Antoniusstraße-Mefferdatisstraße“

Beschluss über das Teilgebiet „Altstadtquartier
Büchel“ im Sanierungsgebiet Innenstadt

Bezirksvertretung Mitte 01.06.2022



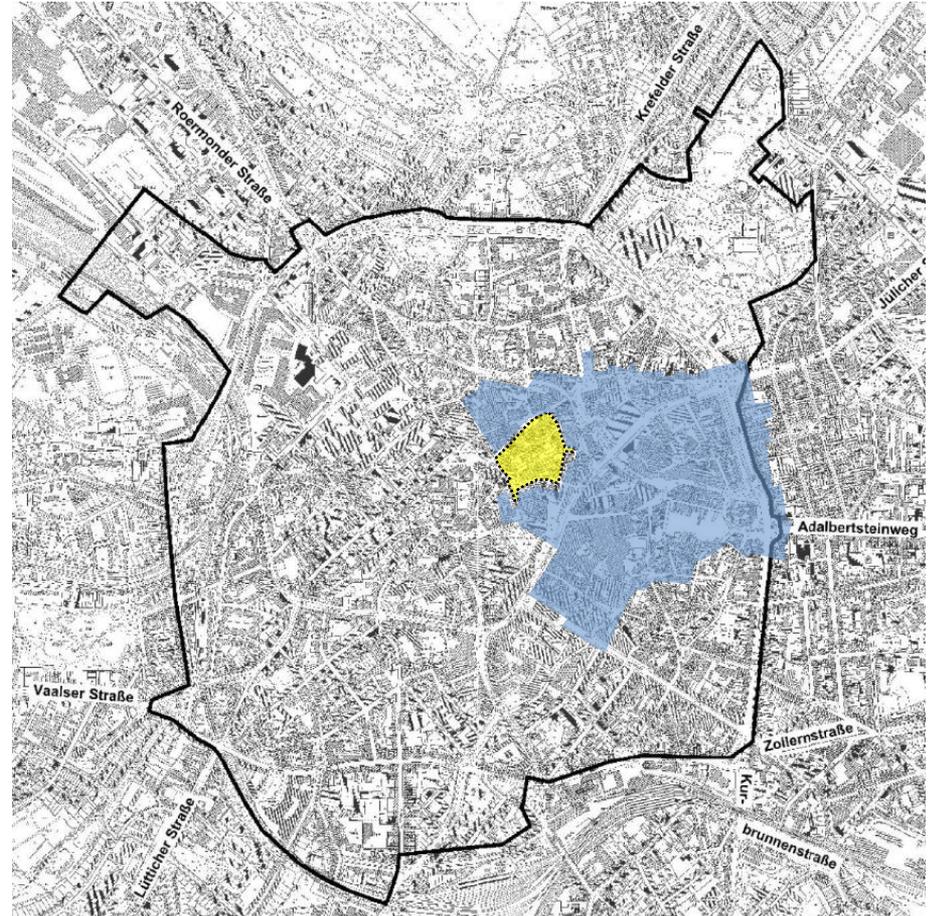
Altstadtquartier Büchel

Überblick

Altstadtquartier Büchel

Sanierungsgebiet Innenstadt (Bestand)

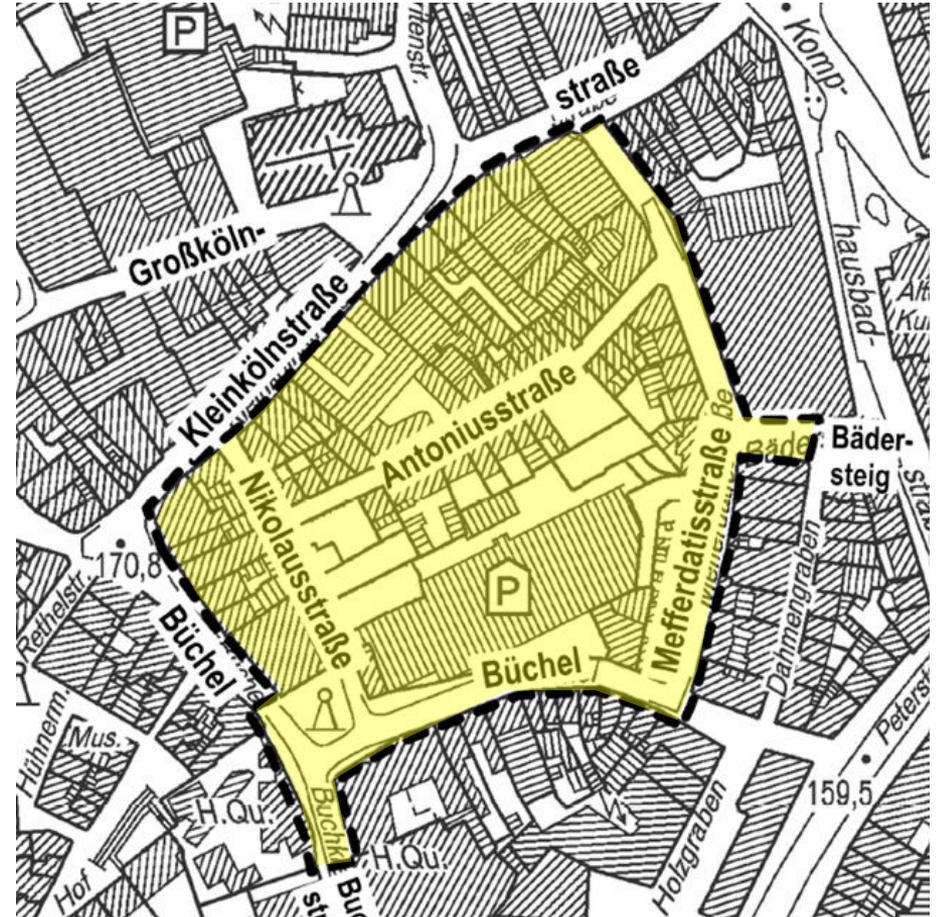
- Vereinfachtes Verfahren ohne besondere sanierungsrechtliche Vorschriften
- Keine Genehmigungsvorbehalte
- Auskunftspflichten
- Allgemeines Vorkaufsrecht
- Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommensteuergesetz
- **Gelb:** VU Altstadtquartier Büchel (seit Juli 2019)
- **Blau:** VU östliche Innenstadt (seit Nov. 2021)



Altstadtquartier Büchel

Vorbereitende Untersuchungen (VU) Antonius-/ Mefferdatisstraße

- **2013** (aufgehoben), **2014** PLA: Aufnahme
- **Juli 2019** PLA: Wiederaufnahme
- **Dezember 2021** PLA: Sachstandsbericht, vorläufige Sanierungsziele
- **Juni 2022** (geplant): Beschluss Sanierungsgebiet
- **Bis 2030** (geplant): Umsetzung





Antoniusstraße





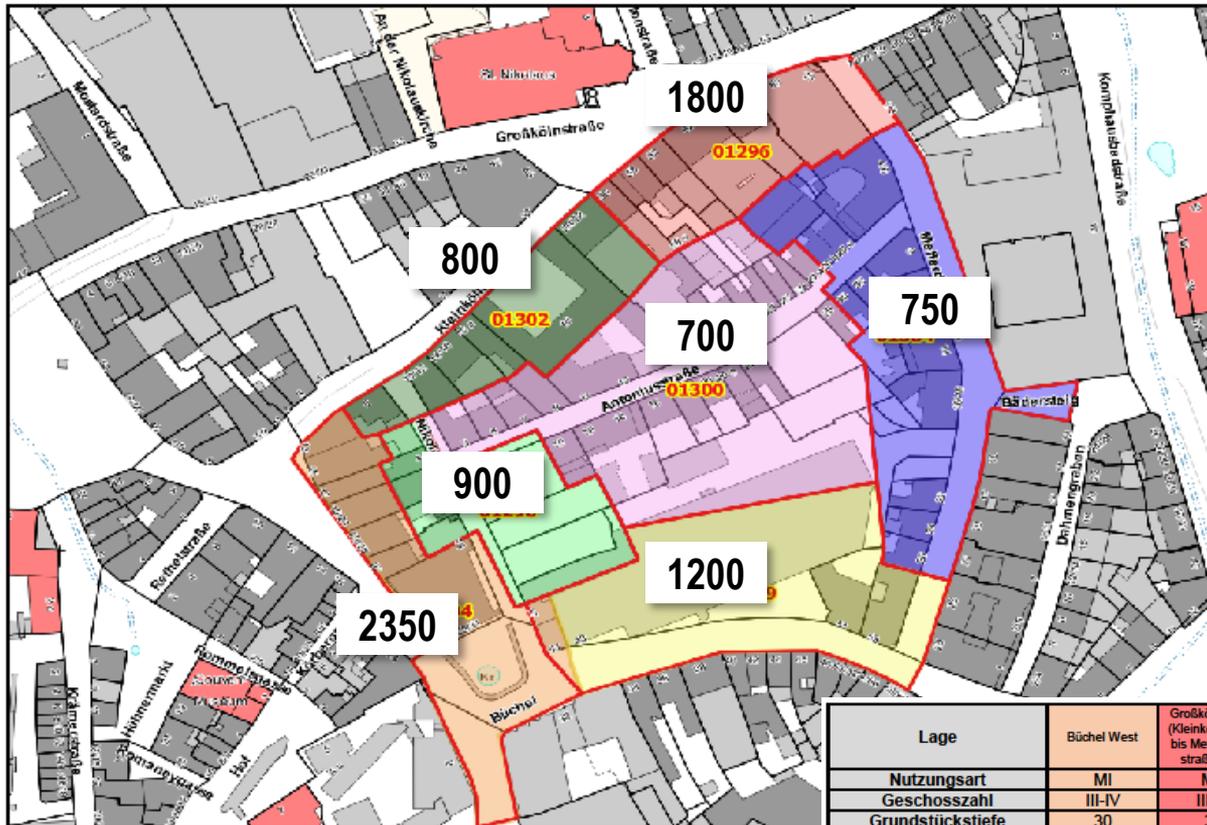
Antoniusstraße/Mefferdatisstraße



Mefferdatisstraße



Nikolausstraße

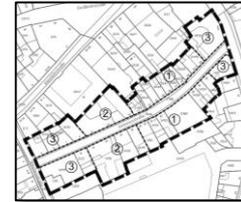
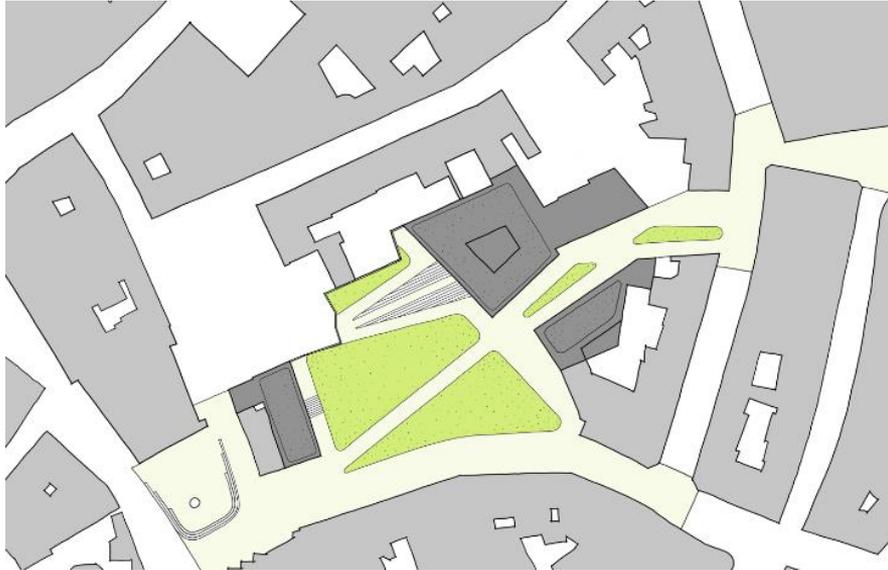


Besondere Bodenrichtwerte
 § 196 Abs. 1 Satz 7 Baugesetzbuch

Lage	Büchel West	Groökölstraße (Kleinkölstraße bis Mefferdatis- straße) Süd	Nikolausstraße	Büchel zwischen Nikolausstraße / Mefferdatisstraße	Antoniusstraße	Kleinkölstraße Süd	Mefferdatisstraße West
Nutzungsart	MI	MK	MI	MI	MI	MI	MI/MK
Geschosszahl	III-IV	III-IV	III-IV	IV-V	II-III	II-III	III-IV
Grundstückstiefe	30	30	30	30	30	30	30
Qualitätsstichtag	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013	17.02.2013
Wertermittlungsstichtag 01.01.2020	2350 €/m ²	1800 €/m ²	900 €/m ²	1200 €/m ²	700 €/m ²	800 €/m ²	750 €/m ²
Wertermittlungsstichtag 01.01.2021	2350 €/m ²	1800 €/m ²	900 €/m ²	1200 €/m ²	700 €/m ²	800 €/m ²	750 €/m ²

Altstadtquartier Büchel

Überblick Sanierungsziele (Auszug)



Altstadtquartier Büchel

Überblick Sanierungsziele (Auszug)

Allgemeine Sanierungsziele

- Allgemeiner Klimaschutz, Klimawandelfolgen
- Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen
- Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen
- Sicherung der Wohnfunktion
- Sicherung und Konzentration der Prostitution
- Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen

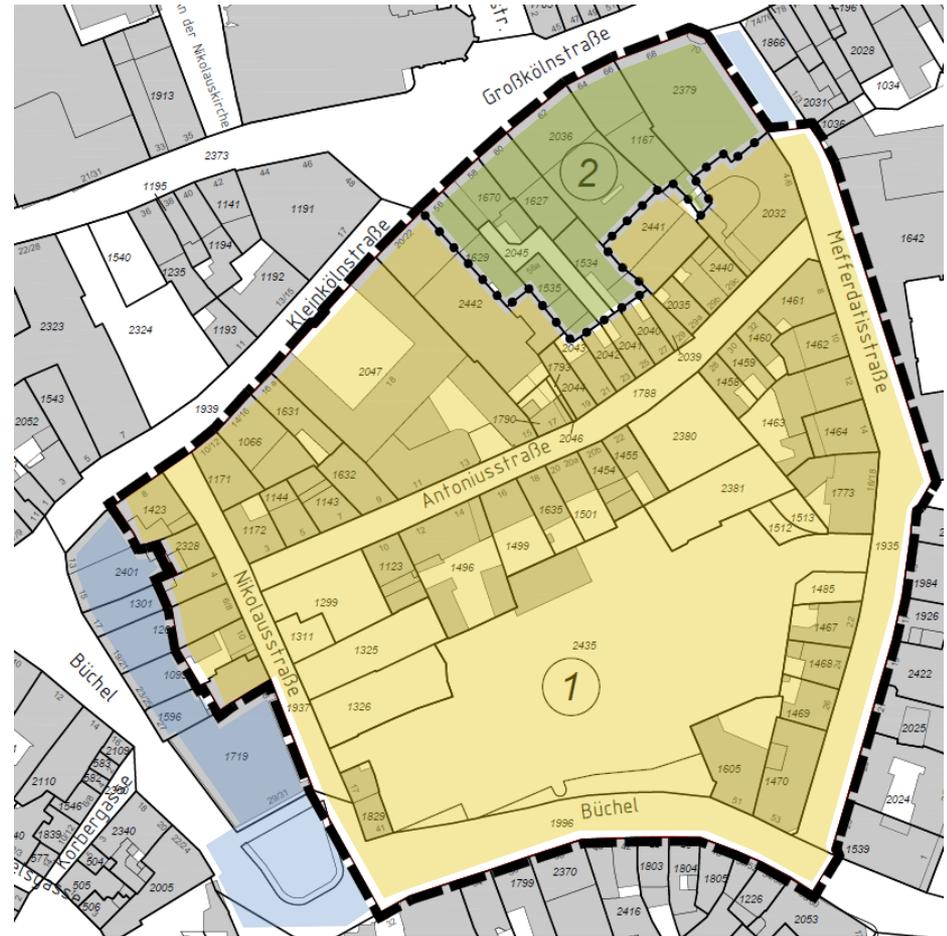
Spezifische/teilräumliche Ziele

- GroßkölInstraße
- KleinkölInstraße
- Mefferdatisstraße
- Büchel / ehemaliges Parkhaus-Grundstück
- Antoniusstraße: Westlicher Teil und Kopfbauten zur Mefferdatisstraße
- Antoniusstraße: Mittlerer Teil
- Antoniusstraße: Ostteil ohne Kopfbauten zur Mefferdatisstraße

Altstadtquartier Büchel

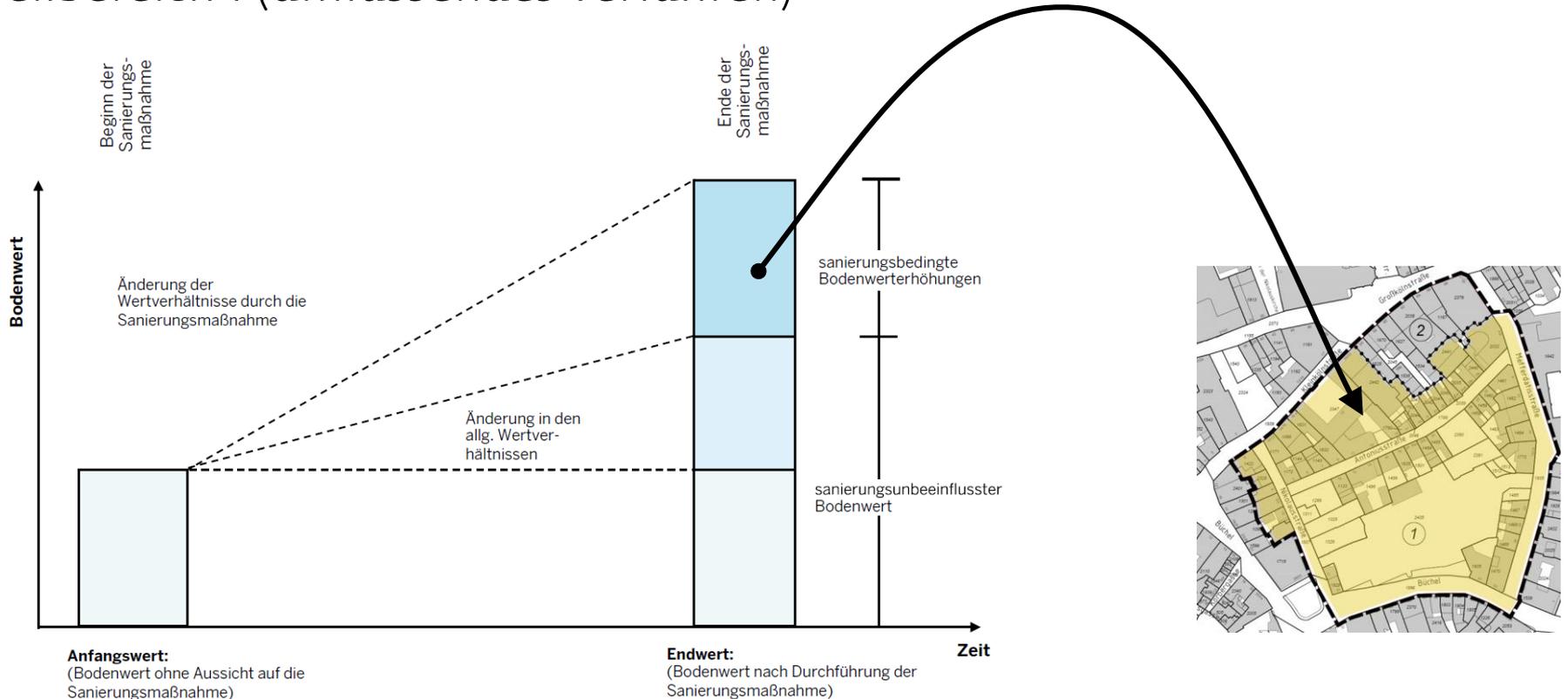
Teilgebiet Altstadtquartier Büchel (Empfehlung)

- Teilbereich 1: umfassendes Verfahren
- Teilbereich 2: vereinfachtes Verfahren mit Genehmigungsvorbehalten
- Übrige Flächen: Keine Änderung (vereinfachtes Verfahren ohne Genehmigungsvorbehalte)



Altstadtquartier Büchel

Teilbereich 1 (umfassendes Verfahren)



Quelle: Arbeitshilfe „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ des Landes NRW

Altstadtquartier Büchel

Genehmigungsvorbehalte
nach § 144 BauGB

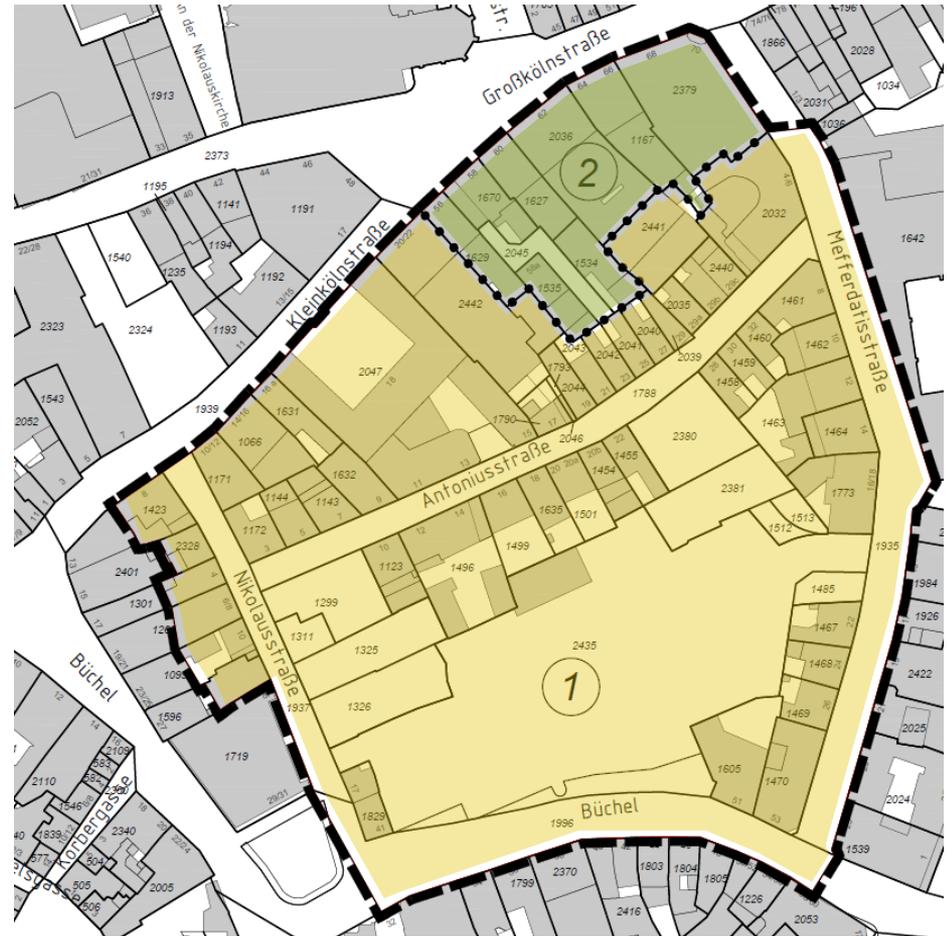
Teilbereiche 1 und 2

„sanierungsrechtliche Veränderungssperre“

- Bauvorhaben, Abbrüche
- Schuldrechtliche Vereinbarungen über Grundstücksnutzung

„sanierungsrechtliche Verfügungssperre“

- Veräußerungen, Erbbaurechte, Belastungen
- Schuldrechtliche Verträge darüber
- Baulasten, Teilungen



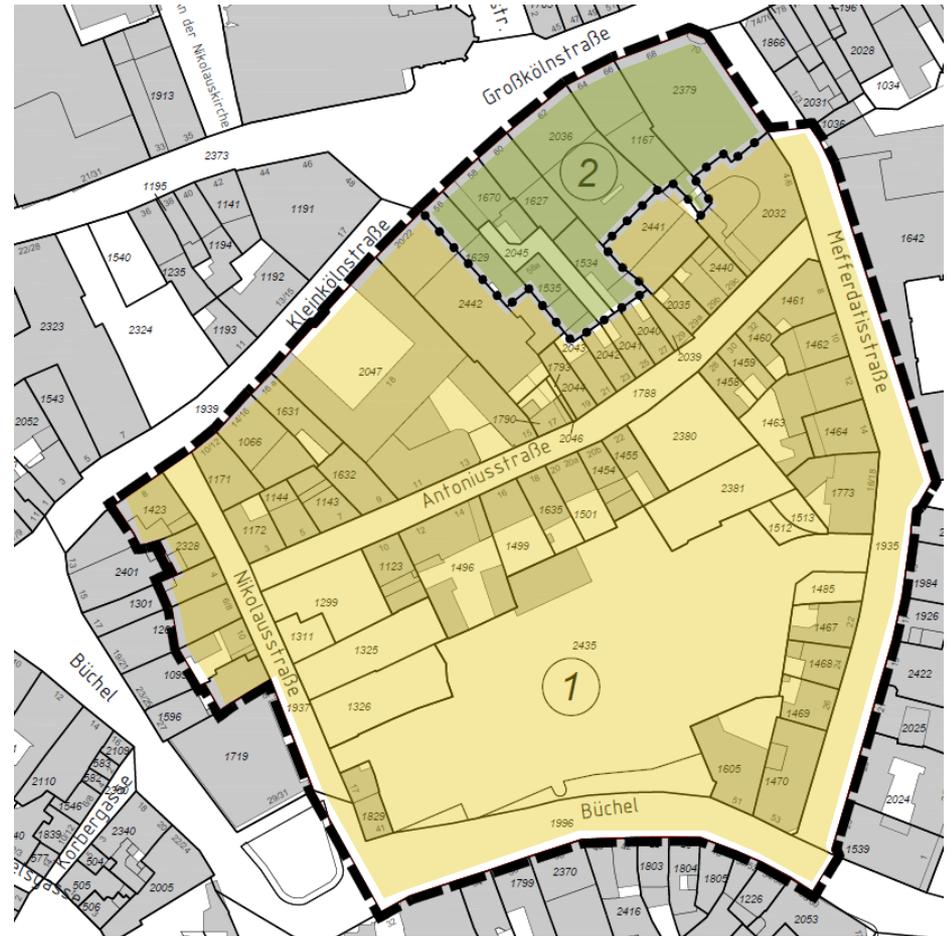
Altstadtquartier Büchel

Genehmigung nach § 145 BauGB

Ein kooperatives Vorgehen ist im Sanierungsrecht explizit angelegt:

„Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.“

(§ 145 Abs. 4 Satz 3 BauGB)





Vielen Dank!