

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0912/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 60 - Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement		Datum: 29.05.2024
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/500
<b>Altstadtquartier Büchel: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch - Einleitungsbeschluss</b>		
<b>Ziele:</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
20.06.2024	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss beschließt die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für eine Sanierungsmaßnahme nach § 141 Baugesetzbuch für den Bereich Altstadtquartier Büchel und die hier benannten vorläufigen Sanierungsziele.

## **Erläuterungen:**

### **Einleitung**

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat am 23.04.2024 die der Sanierungsmaßnahme Altstadtquartier Büchel zugrundeliegende Sanierungssatzung für unwirksam erklärt.

Am selben Tag ist auch der Bebauungsplan 999 A, der die bauliche Nutzung entlang der Antoniusstraße regelt, und aus dem wesentliche Ziele der Sanierungsmaßnahme hergeleitet werden, für unwirksam erklärt worden.

Die Urteile des Oberverwaltungsgerichts sind noch nicht rechtskräftig. Die Revision ist nicht zugelassen. Die Einlegung einer Nichtzulassungsbeschwerde wird zum Redaktionsschluss dieser Vorlage noch geprüft.

Die Stadtverwaltung geht davon aus, dass die sanierungsrechtlichen Instrumente auch weiterhin für die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel erforderlich sind.

Entsprechend empfiehlt sie dem Planungsausschuss die vorsorgliche Einleitung und Durchführung erneuter vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB). Ziel ist die zügige Klärung, ob die sanierungsrechtlichen Instrumente in der Zukunft zur Zielerreichung weiterhin geboten sein werden.

Gegenüber dem Beschluss der Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“ im Juni 2022 haben sich durch den Projektfortschritt einerseits und das Urteil zum Bebauungsplan 999 A andererseits Rahmenbedingungen und Planungsziele verändert. Diese Entwicklungen werden in dieser Vorlage berücksichtigt.

### **Rechtliche Situation**

Mit Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster 7 D 159/22.NE vom 23.04.2024 ist die Sanierungssatzung „Altstadtquartier Büchel“ (1. Änderungssatzung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Innenstadt" der Stadt Aachen für das Teilgebiet "Altstadtquartier Büchel" Vorlage Dez III/0009/WP18) für unwirksam erklärt worden.

Den Ausführungen des Senates zu Folge ging der Satzungsgeber zum einen zu Unrecht von der Wirksamkeit der Sanierungssatzung Innenstadt in der Fassung des ersten Nachtrages aus. Die Sanierungssatzung sei auf Grund mangelnder Bestimmtheit unwirksam. Darüber hinaus seien die Belange der Eigentümer nicht in ausreichend dokumentierter Art und Weise der Abwägungsentscheidung zu Grunde gelegt worden.

Die Stadt Aachen folgt der Argumentation des Gerichts nicht und prüft die Einlegung einer Nichtzulassungsbeschwerde, um die Zulassung der Revision zu erreichen.

Der Umgang mit der Sanierungssatzung Innenstadt (z.B. Heilung durch ein Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB oder andere Alternativen) wird derzeit geprüft.

## **Überblick**

Im Jahr 2019 hat die Stadt Aachen – nach Jahren privatwirtschaftlicher Entwicklungsversuche – die Federführung bei der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel übernommen. In diesem Jahr wurden die Stadtentwicklungsgesellschaft Aachen GmbH (SEGA) gegründet, umfassender Grunderwerb (u.a. das Grundstück des Parkhauses Büchel) getätigt und auch bereits 2014 erstmals eingeleitete vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für ein Sanierungsgebiet (Altstadtquartier Büchel hier: Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Bereich Antoniusstraße/Mefferdatisstraße, Vorlage FB 61/1239/WP17) wieder aufgenommen.

Zwischenzeitlich wurden die städtebauliche Planung (Leitthema „Wiese“) konkretisiert und im südlichen Teil unter Federführung der SEGA unter anderem das Parkhaus Büchel abgebrochen, Flächen für eine Interimsnutzung hergestellt, mit dem Stadtmacher\*innen-Prozess ein Beteiligungsformat eröffnet, ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt und Grundstücksvergaben eingeleitet.

Aus dem laufenden Bebauungsplanverfahren 999 wurde im Vorgriff auf den Bebauungsplan Nr. 999 ein Teilbereich als nicht qualifizierter Bebauungsplan Nr. 999 A „Antoniusstraße“ herausgelöst und als Satzung im Mai 2022 beschlossen. Dieser sollte die Art der baulichen Nutzung entlang der Antoniusstraße regeln. Das Maß der baulichen Nutzung sollte weiterhin gemäß § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden. Der Bebauungsplan Nr. 999 A wurde vom Oberverwaltungsgericht Münster am 23.04.2023 ebenfalls für unwirksam erklärt. Das räumlich umfassendere Bebauungsplanverfahren 999 wird derweil fortgeführt und das weitere Vorgehen auf Grundlage der Urteile geprüft.

Im Norden, Osten und Süden grenzt mit Einleitungsbeschluss vom 04.11.2021 das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen „Östliche Innenstadt“ (Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch im Untersuchungsgebiet "Östliche Innenstadt" (Einleitungsbeschluss), Vorlage FB 61/0248/WP18) an das Planungsgebiet an.

## **Sanierungsverdachtsmomente**

Das Baugesetzbuch stellt im § 136 Abs. 3 einen nicht abschließenden Katalog zu prüfender Sanierungsverdachtsmomente – gegliedert nach Substanz- und Funktionsschwächen – bereit, anhand dessen das Gebiet im Folgenden charakterisiert wird. Die im Rahmen der 2022 abgeschlossenen vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse und der bislang erreichte Projektstand fließen in diese Einschätzung ein.

## **Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB**

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten variiert im in Teilen altstadttypisch dicht bebauten Untersuchungsbereich stark und ist speziell in den Ecklagen und in Baublöcken mit geringer Tiefe und hoher Blockrandbebauung kritisch zu prüfen. Hier spielen zunehmend auch stadtklimatische Aspekte (z.B. Hitzeinseln) eine Rolle.

Eine schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden konzentriert sich vor allem im Bereich der Antoniusstraße und der rückwärtig anschließenden Blockinnenbereiche. Einzelne, teils größere Gebäude in der Mefferdatisstraße und im Blockinnenbereich nördlich der Antoniusstraße stehen seit Jahren bzw. Jahrzehnten leer.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke, die direkt an den Straßenraum angrenzen, ist gewährleistet. Speziell im nördlichen Blockinnenbereich befinden sich jedoch gefangene Grundstücke mit leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden ohne gesicherte Erschließung. Auch kann die Antoniusstraße aufgrund der dort herrschenden, den Straßenraum dominierenden Fensterprostitution nicht uneingeschränkt für jede Nutzung als Erschließung dienen.

Die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten ist an den Rändern des Untersuchungsgebiets innenstadt- und altstadttypisch, mit den dafür typischen Anzeichen des Strukturwandels wie z.B. länger andauernden Leerständen und Ansätzen von Trading-Down im Einzelhandel. Der Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Prostitution insbesondere an den Randbereichen der Antoniusstraße ist durch die Urteile des OVG Münster zum Bebauungsplan 999 A noch einmal herausgestellt worden.

Die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand ist differenziert zu bewerten. Eine altstadttypische Blockrandbebauung an den Rändern mit tieferen, durchgesteckten gewerblich genutzten Erdgeschossen sorgt für eine hohe bauliche Dichte und einen hohen Versiegelungsgrad in weiten Teilen des Untersuchungsbereichs. Das Parkhaus Büchel als Sonderfall im Eigentum der SEGA ist inzwischen abgebrochen und durch eine temporäre Freifläche ersetzt worden, während die Planungen für dieses Grundstück, weitere SEGA-Grundstücke und angrenzende Bereiche konkretisiert wurden. Im Bereich der Antoniusstraße und der Nikolausstraße sind beim Maß der baulichen Nutzung deutliche und für diese Innenstadtlage untypische Abweichungen nach unten zu verzeichnen. Vor allem der Westteil der Antoniusstraße, aber auch weitere Bereiche sind von außergewöhnlich niedrigen Gebäuden geprägt. Zwei unbebaute Flächen an der Antoniusstraße werden als Kfz-Stellplätze genutzt und tragen wenig zur städtebaulichen Qualität bei. Die niedrige bzw. fehlende Bebauung entspricht nicht dem Ziel einer sparsamen Nutzung von Grund und Boden an dieser zentralen Stelle.

Während Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen sich an den Rändern des Gebiets in einem typischen innerstädtischen Rahmen halten und mit dem Abbruch des

Parkhauses auch die Belastung durch den Kfz-Verkehr deutlich abgenommen hat, verbleibt die von der Prostitution ausgelöste milieubedingte Unruhe als Belastung im Quartier.

Die vorhandene Erschließung kann im Wesentlichen als ausreichend und lagetypisch angesehen werden, der öffentliche Raum entspricht aber in seinem Ausbaustandard und seiner Aufenthaltsqualität in Teilen nicht den Ansprüchen an eine historische Altstadt.

Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung ist differenziert zu bewerten. Der Gebäudebestand ist dem Augenschein nach überwiegend vor der ersten Wärmeschutzverordnung 1977 entstanden, seitdem zum Teil aber modernisiert worden. Es ist dabei ein klares Qualitätsgefälle zur Antoniusstraße zu verzeichnen – in die dort anliegenden Gebäude erscheint seit der ersten Wiederaufbauphase nach dem zweiten Weltkrieg abgesehen von einigen Ausnahmen grundsätzlich wenig – und damit auch wenig in den energetischen Standard - investiert worden zu sein.

### **Funktionsfähigkeit des Gebiets gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Mit dem Abbruch des Parkhauses Büchel hat sich die Rolle des Gebiets für den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr und mittelbar auch für die anderen Verkehrsarten geändert. Dies zählt auf die aktuelle Konzeption zur Innenstadtmobilität ein, die in diesem Bereich eine Stärkung der nichtmotorisierten Verkehrsarten vorsieht. Hinsichtlich Erschließung und Erreichbarkeit ist aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der Nähe z.B. von Premiumfußwegen und Fahrradachsen, dem Bushof als ÖPNV-Knotenpunkt und zahlreicher Parkhäuser kein Missstand zu befürchten.

Die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich ist einerseits stark von seiner Lage am Rande der östlichen Innenstadt abhängig, für die eigenständige vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Andererseits adressieren der Rückbau des Parkhauses zugunsten des städtebaulichen Konzepts „Wiese“ und die Konzentration und planungsrechtliche Regelung der baurechtlich überwiegend ungenehmigten Prostitution (welche aus sozialpolitischen Erwägungen möglichst nicht an andere Stellen der Stadt verdrängt werden soll) zwei Faktoren, die in der Vergangenheit als Hemmnis für eine Entwicklung zu einem vollwertigen Altstadtquartier identifiziert wurden.

Während die allgemeine infrastrukturelle Erschließung des Gebiets und seine Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs durch seine Lage in der Innenstadt keinen besonderen Missstand aufweist, liegt mit dem städtebaulichen Konzept „Wiese“ ein politisch beschlossener Handlungsschwerpunkt auf seiner Ausstattung mit und seiner Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seiner Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich. Damit wird unter anderem das insgesamt geringe Grün- und Freiflächenangebot der intensiv genutzten und dicht bewohnten Aachener Innenstadt

adressiert, aber auch die geringere Gestalt- und Aufenthaltsqualität in den vormals vom Kfz-Verkehr geprägten Straßenräumen rund um das ehemalige Parkhaus Büchel.

### **Vorläufige Sanierungsziele**

Der Entwicklung des Gebiets liegen mit der städtebaulichen Figur der „Wiese“ und der Konzentration der Prostitution im Ostteil der Antoniusstraße zwei Kernziele und eine Reihe weiterer Planungsziele zugrunde, die in den Kanon der vorläufigen Sanierungsziele übernommen werden. Dabei hat – die Rechtskraft der Urteile zum Bebauungsplan 999 A vorausgesetzt – eine Bewältigung des Nutzungskonflikts zwischen der Prostitution und Wohnnutzung zu erfolgen.

Das städtebauliche Konzept „Wiese“ mit einer sich parallel zur Nikolausstraße vom Büchel bis an die westliche Antoniusstraße hinauf entwickelnden zentralen Freifläche und einer neuen Wegeverbindung Richtung Bädersteig wurde zuletzt im Beschluss über die Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan 999 am 17.08.2023 politisch bekräftigt.

Dem Ziel der Sicherung der Prostitution im bestehenden Umfang und ihrer Konzentration im östlichen Teil der Antoniusstraße liegt die Variante „Ost“ der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße als Bestandteil des Offenlagebeschlusses des Bebauungsplans 999 A vom 14.01.2021, Vorlagen FB 61/0032/WP18 und FB 61/0032/WP18-1 zugrunde. Diese Konzeption ist im weiteren Verfahren zu überprüfen - ggf. sind im Hinblick auf das zu schaffende Planungsrecht alternative Lösungen zu finden.

### **Allgemeine vorläufige Sanierungsziele**

Ziel ist die Beseitigung der Funktions- und Substanzmängel, um die Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes im gesamtstädtischen und überörtlichen Verflechtungsraum als attraktives Altstadt- bzw. Innenstadtquartier dauerhaft sicherzustellen. Die Wohn-, Arbeits-, Sozial- und Lebensverhältnisse im Untersuchungsbereich sind insgesamt zu verbessern und modernen technischen Ausbau- und Ausstattungsstandards anzupassen. Dies soll im Einzelnen erreicht werden durch:

- Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen
- Aufwertung Öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen, Verbesserung des Stadtbilds
- Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen
- Sicherung der Wohnfunktion
- Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration
- Bewältigung des Nutzungskonflikts der Prostitution mit umgebenden Nutzungen (insbesondere Wohnen)
- Nachverdichtung und Anpassung Bauhöhen, Verbesserung der Erschließung von schlecht

erschlossenen Grundstücken

## **Weitergehende vorläufige Sanierungsziele für einzelne Teilräume**

Für einzelne Teilräume haben sich im Laufe der Planung bereits weitergehende Ziele konkretisiert, die im Folgenden benannt werden.

### **Großkölstraße, Kleinkölstraße, Mefferdatisstraße und Nikolausstraße**

Hier soll das altstadt- und innenstadtypische Nutzungsspektrum aus Wohnen, Handel, Gastronomie, Dienstleistungen und Kultur aufrechterhalten und weiterentwickelt, eine publikumsaffine Nutzung im Erdgeschoss erhalten und gestärkt werden. Die rückwärtigen, in den Blockinnenbereichen liegenden Grundstücksflächen sollen unter besonderer Berücksichtigung des Stadtklimas und der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen aufgewertet werden. In der Nikolausstraße soll darüber hinaus die Westseite zu einer vollwertigen innenstadtypischen Vorderseite mit adäquaten Gebäudehöhen weiterentwickelt und eine Bebauung entlang der Ostseite entwickelt werden, in der Mefferdatisstraße sollen Leerstände beseitigt und Gebäude entsprechend des städtebaulichen Konzepts ergänzt werden.

### **Büchel / ehemaliges Parkhaus-Grundstück**

Die Fläche soll als Kernstück des Altstadtquartiers Büchel unter dem Leitbegriff „Wiese“ als öffentliche Grün- und Freifläche mit arrondierender Bebauung entwickelt werden. Hierzu wurden städtebauliche und freiraumplanerische Planungen durchgeführt und Grundstücksvergaben eingeleitet. Überdies wurde die nach dem Abbruch des Parkhauses entstandene Brachfläche für eine mehrjährige Zwischennutzung hergerichtet, auf der Erfahrungen für die zukünftige Nutzung und Gestaltung gesammelt werden.

### **Antoniusstraße**

Die Antoniusstraße soll unter Berücksichtigung der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße vom Dezember 2020 und dem städtebaulichen Konzept „Wiese“ grundlegend neu strukturiert werden. Dabei ist der derzeit bestehende Nutzungskonflikt zwischen einer Prostitutions- und einer Wohnnutzung im Hinblick auf eine Aufwertung des Altstadtquartiers aufzulösen und die Beeinträchtigung des Quartiers durch die Prostitutionsnutzung aufzuheben bzw. zumindest zu vermindern. Soweit die Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße städtebaulich verträglich verbleiben kann, sind die Rahmenbedingungen für die Prostitution im Konzentrationsbereich zu verbessern und die von ihr ausgehenden Störungen zu verringern. Jenseits davon soll ein altstadt- und innenstadtypisches Nutzungsspektrum mit einer resilienten, publikumsaffinen/„öffentlichen“ Erdgeschossnutzung bzw. eine innerstädtische Grün- und Freifläche entwickelt werden. Die an den Gebäuden entlang der Antoniusstraße gehäuft auftretenden Substanzschwächen sind zu beseitigen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen altstadttypische Gebäudehöhen erreicht und Baulücken geschlossen werden.

## **Sozialplan**

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass bei voraussichtlich nachteiligen Auswirkungen einer Sanierungsmaßnahme auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern soll,

wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Ob die Erarbeitung und Fortschreibung eines solchen Sozialplans gem. § 180 BauGB erforderlich ist, wird im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung geprüft.

### **Laufendes Bebauungsplanverfahren 999**

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses A 250 wurde das Bebauungsplanverfahren 999 mit im August 2020 aktualisierten Zielen (Bebauungsplan Antoniusstraße/Mefferdatisstraße, hier: Neufassung der städtebaulichen Zielsetzung, Vorlage FB 61/1500/WP17) fortgeführt. Der Bebauungsplan 999 A Antoniusstraße, welcher am 23.04.2024 gerichtlich für unwirksam erklärt worden ist, war zuvor als Teilbereich aus diesem Bebauungsplanverfahren vorgezogen zur Rechtskraft gebracht worden. Im Hinblick auf das Gerichtsurteil zum Bebauungsplan Nr. 999 A muss das weitere Vorgehen sowie die städtebaulichen Ziele einer Prüfung unterzogen werden.

### **Bestehende Vorkaufsrechtssatzung**

Neben dem oben erläuterten laufenden Bebauungsplanverfahren 999 besteht mit Ratsbeschluss Ende 2005 für das Gebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Erlass einer Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht für den Bereich Antoniusstraße/Büchel, Vorlage A61/0230/WP-15-1). Bei einer möglichen Ausübung des Vorkaufsrechts sollen die vorläufigen Sanierungsziele als Grundlage berücksichtigt werden. Eine Neufassung dieser Satzung wird geprüft.

### **Abgrenzung des Untersuchungsgebiets**

Der in Anlage 1 dargestellte räumliche Umgriff des Untersuchungsgebiets ergibt sich aus den Bereichen mit den offenkundigen, oben erläuterten Sanierungsverdachtsmomenten (hier ist der nordwestliche Teil der Straße „Büchel“ als Schwelle zur baulich und funktional überwiegend intakten Innenstadt zu sehen) und der Abgrenzung der bereits laufenden vorbereitenden Untersuchungen in der östlichen Innenstadt. Für Flächen, die bereits in diesem benachbarten Untersuchungsgebiet liegen, ist kein erneuter Einleitungsbeschluss erforderlich.

### **Rechtsfolgen des Beschlusses**

Aus dem Einleitungsbeschluss gemäß § 141 Abs. 4 BauGB ergeben sich insbesondere für die Eigentümer\*innen von Grundstücken, aber auch andere Personengruppen im Untersuchungsgebiet die folgenden Rechtsfolgen:

1. Es finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung. Auf die

Auskunftspflicht nach § 138 BauGB ist bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses hinzuweisen.

2. Vorhaben nach § 29 BauGB (unter anderem die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) sowie die Beseitigung baulicher Anlagen können gemäß § 15 BauGB durch die Gemeinde um bis zu 12 Monate zurückgestellt bzw. vorläufig untersagt werden

### **Weiteres Vorgehen und Ausblick**

Die vorbereitenden Untersuchungen im Altstadtquartier Büchel sollen zügig begonnen und durchgeführt werden. Dabei werden die Erkenntnisse aus den vorangegangenen vorbereitenden Untersuchungen genutzt und wo erforderlich aktualisiert. Das Verfahren ist zeitlich unabhängig vom Bebauungsplanverfahren 999 – dessen Stand wird in den Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchung einfließen.

Die Stadtverwaltung wird die vorbereitenden Untersuchungen voraussichtlich überwiegend mit eigenen Ressourcen durchführen. Sie kann dabei zusätzlich auf die ursprünglich für das laufende Sanierungsverfahren beauftragten sanierungsfachlichen Beratungsleistungen zurückgreifen.

Es ist vorgesehen, die Beteiligung der Betroffenen, insbesondere der Eigentümer\*innen von Grundstücken im Untersuchungsgebiet sowie der Träger öffentlicher Belange, im Sommer 2024 anzustoßen.

Gemeinsam mit der SEGA wird – im Sinne des § 137 BauGB, welcher die frühzeitige Erörterungen mit den Betroffenen, ihre Anregung zur Mitwirkung und ihre Beratung vorsieht – ein umfangreiches ergänzendes Beratungsangebot (Quartiersarchitekten, hochbauliche Vertiefungen) bereitgestellt.

Der Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und – soweit erforderlich – der Erlass einer neuen Sanierungssatzung für das Altstadtquartier Büchel soll 2025 erfolgen.

### **Anlage/n:**

Abgrenzung des Untersuchungsbereichs vom 13.05.2024