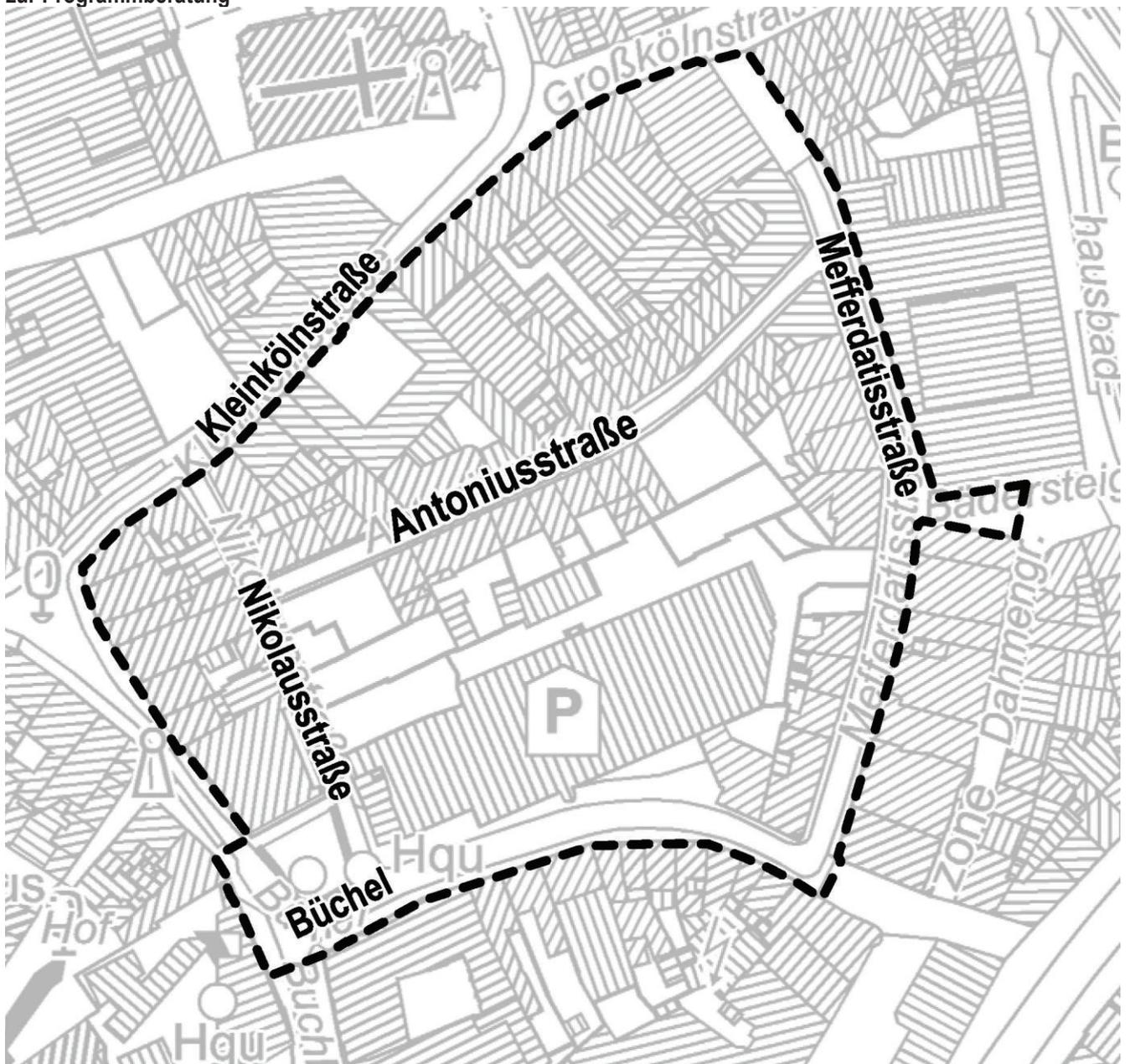


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan Nr. 999 – Altstadtquartier Büchel -

für den Bereich zwischen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan	5
1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
1.4	Landschaftsplan.....	6
1.5	Bestehendes Planungsrecht	6
1.6	Sonstige Rechtsvorgaben und Planungen.....	9
2.	Anlass der Planung	13
3.	Ziel und Zweck der Planung	15
3.1	Ziel der Planung.....	15
3.2	Städtebauliches Konzept, schrittweise Umsetzung	17
3.3	Erschließung	18
3.4	Freiflächenkonzept.....	20
3.5	Soziale Infrastruktur	21
4.	Umweltbelange	22
4.1	Immissionsschutz.....	22
4.2	Schutzgut Boden / Altlasten	22
4.3	Wasser.....	23
4.4	Luft.....	24
4.5	Klima	24
4.6	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	26
4.7	Landschaft	26
4.8	Baumschutz	27
4.9	Kultur- und Sachgüter	27
5.	Klimaschutz und Klimaanpassung	29
5.1	Mindestanforderung	29
5.2	Standortwahl der Bebauung.....	30
5.3	Städtebaulicher Entwurf.....	30
5.4	Kubatur der Gebäude	31
5.5	Erneuerbare Energiegewinnung	31
5.6	Umgang mit Freiflächen	32
5.7	Umgang mit Wasser	32
5.8	Umgang mit Niederschlagswasser.....	33
6.	Plandaten	33

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt im östlichen Innenstadtbereich Aachens, ca. 250 m östlich des historischen Zentrums mit Dom und Rathaus. Es umfasst die Grundstücke zwischen Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße und Büchel. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Aachen, Flur 83, umfasst derzeit 82 Flurstücke und hat eine Größe von ca. 2,75 ha. Es wird begrenzt durch den Büchel im Süden und im Westen, die Kleinkölnstraße und die Großkölnstraße im Norden sowie die Mefferdatisstraße und Teilbereiche des Bädersteigs im Osten. Die Straßenräume der Mefferdatisstraße und Teilbereiche des Bädersteigs im Osten sowie des Büchel im Süden gehören zum Geltungsbereich. Der Straßenraum des Büchel im Westen sowie die Straßenräume der Kleinköln- und Großkölnstraße liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich wird durchlaufen von der Nikolausstraße und der Antoniusstraße.

Topografie

Das Plangebiet weist deutliche Höhenunterschiede auf. Von Osten nach Westen und von Süden nach Norden steigt das Gelände an. Am Büchel, Ecke Mefferdatisstraße befindet sich der Tiefpunkt mit einer Höhe von ca. 160,50 m über NHN. Der Büchel steigt bis zur Ecke Nikolausstraße auf ca. 163,00 m über NHN. Die Nikolausstraße endet in Richtung Norden mit einer Höhe von ca. 169,30 m über NHN in der Kleinkölnstraße. Die Mefferdatisstraße steigt vom Büchel zur Großkölnstraße auf ca. 164,10 m über NHN an. Von ca. 162,90 m über NHN an der Mefferdatisstraße weist die Antoniusstraße einen Anstieg bis auf ca. 167,70 m über NHN an der Nikolausstraße auf.

Vorhandene Erschließung, Wegeverbindungen

Die Erschließung des Plangebiets ist über die umlaufenden Straßen Großkölnstraße, Kleinkölnstraße, Mefferdatisstraße und Büchel gesichert. Die Mefferdatisstraße ist zudem über den Bädersteig an die Fußgängerzonen Dahmengraben und im weiteren Verlauf an den Holzgraben angebunden. Weitere Fußgängerzonen befinden sich, vom Plangebiet in kurzer Entfernung erreichbar, in der Großkölnstraße und rund um Markt, Katschhof und Münsterplatz. Innerhalb des Plangebiets verlaufen die Nikolausstraße und die für den Durchgangsverkehr (außer Anlieger) gesperrte Antoniusstraße. Diese hat wie die Nikolausstraße und die Mefferdatisstraße keine notwendige verkehrliche Verbindungsfunktion, sondern den Charakter einer Nebenstraße. Weitere Wegeverbindungen der Straßen untereinander bestehen derzeit nicht. Die Zufahrt zu den für private PKW-Stellplätze genutzten, un bebauten Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über die Nikolausstraße (Flurstücke 1299, 1311, 1325, 1326) und die Mefferdatisstraße (Flurstücke 1485, 1512, 1513, 2380, 2381). Die zum Plangebiet gehörenden Straßen weisen weitgehend ein Trennprinzip mit schmalen Gehwegen auf.

Anbindung ÖPNV

Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Haltestellen „Aachen Bushof“ in ca. 300 m Entfernung und „Elisenbrunnen“ in ebenfalls ca. 300 m Entfernung und wegen der Frequentierung durch eine hohe Anzahl von Buslinien hat der Standort eine Lagegenust der Qualitätsstufe 1.

Begrünung, prägende Baumbestände

Entsprechend der historischen Entwicklung innerhalb des Grabenringes sind die Straßenräume relativ schmal und die Parzellenstruktur kleinteilig und weitgehend überbaut. Infolgedessen ist in den Straßenräumen kein Baumbestand vorhanden und die Grundstücke sind bis auf wenige Ausnahmen nahezu vollständig versiegelt. Weitgehend unversiegelt sind lediglich die als privater Parkplatz genutzten Grundstücke in der Nikolausstraße, Ecke Antoniusstraße (Flurstücke 1299, 1311, 1325, 1326). Nach Abbruch des ehemaligen Parkhauses (Flurstück 2435) ist der Teilbereich der im Boden verbliebenen Bodenplatte, des ehemaligen Heizkraftwerks und des Kohlebunkers nach wie vor versiegelt, allerdings derzeit und – in den Bereichen wo diese Flächen nicht überbaut werden – voraussichtlich auch zukünftig durch Erdaufbau und Vegetation überdeckt. Die verbleibenden, kleineren Bereiche des Grundstücks sind vollständig entsiegelt. Vereinzelt Bäume befinden sich jeweils

rückseitig auf den folgenden Grundstücken: Flurstück 1496 (Antoniusstraße 12-14): 1 Kirsche Ø 50 cm, 1 Pappel Ø 40 cm, 2 Birken Ø 25 cm; Flurstück 1501 (Antoniusstraße 20, 20a): 1 Götterbaum Ø 35 cm; Flurstück 1463 (Mefferdatisstraße 12): 1 Zeder Ø 40 cm; Flurstück 1485 (Mefferdatisstraße 20): 1 Götterbaum Ø 50 cm.

Vorhandene Baustruktur

Nach weitgehender Zerstörung durch Kriegseinwirkung erfolgte der Wiederaufbau durch überwiegend niedriggeschossige Gebäude in der Antoniusstraße und weitere Lückenschließungen mit bis zu vier-bis fünfgeschossiger Bebauung in Teilen der Antoniusstraße, Mefferdatisstraße, Groß- und Kleinkölnstraße. In den 1960er-Jahren wurde das 2022 niedergelegte Parkhaus Büchel errichtet. Verbleibende Baulücken werden heute als private Stellplatzanlagen genutzt und vermietet. Bestrebungen zu Umnutzung und Inwertsetzung führten nicht zum Erfolg. Die derzeitige Bebauung erzeugt insgesamt ein heterogenes Bild, das von den untergenutzten Flächen der privaten Parkplätze und der teilweise entwicklungsbedürftigen Baustruktur der Gebäude im Geltungsbereich geprägt ist.

Entlang der Antoniusstraße reicht die Bebauung von eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach bis zu vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit Satteldach bzw. Staffelgeschoss. Einige Gebäude stammen aus der Gründerzeit wie die Häuser Antoniusstraße 18 und 32 oder aus dem Jugendstil wie die Mefferdatisstraße 4/6. Andere Stadthäuser (Antoniusstraße 30) sind aus den 1950er Jahren und weisen eine gewisse gestalterische Mindestqualität auf. Die niedrigen Baukörper stammen in der Regel aus den 1950er und 1960er Jahren.

Die traufständige Bebauung entlang der Kleinköln- und Großkölnstraße sowie der westliche Teil des Büchel sind meist drei- bis viergeschossig. Das in Teilen seiner Fassade denkmalgeschützte Gebäude „Londoner Hof“ in der Kleinkölnstraße weist ein größeres Bauvolumen auf. Das Eckgebäude zwischen Nikolausstraße und westlichem Büchel ist fünfgeschossig mit Dachgeschoss. Die kleinteilige Parzellierung weist zum größten Teil auf die mittelalterliche Entstehungszeit hin. Einige größere Parzellierungen wie Büchel 29/31, Großkölnstraße 62 und 68-70 (Drogerie) sind Nachkriegsbaumaßnahmen. Die (jahrelang ungenutzte) Bebauung des Flurstücks 2441 ist nur über das Flurstück 2440 in der Antoniusstraße 29 b/c erschlossen. Die kleinteilige Parzellenstruktur der historischen Bebauung ist durch die Satzung für die Erhaltung des Denkmalbereiches „Innenstadt“ vom 24.03.2011 geschützt, die in der Pufferzone zum UNESCO Welterbe Aachener Dom auf die Bewahrung der Blickbezüge und der Stadtstruktur zielt.

Vorhandene Nutzungsstruktur

Das Plangebiet und seine Umgebung sind durch eine vielfältige Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Im zentralen Bereich des Plangebiets entlang der Straße Büchel befand sich das ehemalige Parkhaus Büchel, das 2022 niedergelegt wurde. Seit seinem Rückbau wird die Fläche derzeit von einer Zwischennutzung – der „ZwischenZeit am Büchel“ (ZZAB) - als temporäres Grün zur Belebung des Standortes und Angebot an die Stadtgesellschaft anstelle von Baugrube und Bauzaun genutzt. An der Ecke Nikolausstraße und Antoniusstraße sowie im östlichen Verlauf der Antoniusstraße werden bestehende unbebaute Flächen als Stellplatzflächen (teilweise baulastgesichert) genutzt. Der Bereich südlich des Büchel (außerhalb des Plangebietes) ist durch eine Mischung aus Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschossen sowie Wohnnutzung in den Obergeschossen geprägt. Der östliche Gebietsanschluss entlang des Dahmengrabens sowie in der Mefferdatisstraße verfügen über einen dichten Besatz an kleinteiligem Einzelhandel. Insgesamt ist beim kleinteiligen aber auch beim großflächigen Einzelhandel (ehemaliges Kaufhaus Horten) deutlicher Leerstand festzustellen. Entlang des nordwestlichen Verlaufs des Büchel befindet sich kleinteiliger, überwiegend hochwertiger Einzelhandel, dessen Nebengebäude und Anlieferzonen rückwärtig zur Nikolausstraße liegen. Im Eckgebäude zwischen Nikolausstraße und nordwestlichem Verlauf Büchel befindet sich ein Einrichtungshaus für hochwertige Möbel. Gegenüber, an der Ecke Nikolausstraße und Büchel, befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude „Redhouse“ mit einem weiteren Gebäude im direkten Anbau. Hierin befinden sich eine Gastronomienutzung und ein kleines Ladenlokal.

In der Antoniusstraße sind Vergnügungsstätten und Prostitutionsnutzungen verortet.

Nördlich davon, entlang von Kleinköln- und Großkölnstraße, überwiegen großmaßstäbliche Strukturen mit Einzelhandelsnutzungen in der Erdgeschosszone und teilweise in den Obergeschossen. Hervorzuheben ist der in Teilen seiner Fassade denkmalgeschützte Londoner Hof in der Kleinkölnstraße 18, in dem sich im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen befinden sowie Wohnnutzungen in den weiteren Geschossen. Einige wesentliche Nahversorgungseinrichtungen sind entlang der Großkölnstraße zu finden. Weitere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen befinden sich in der Nachbarschaft. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung ist in den Obergeschossen, bis auf vereinzelte Ausnahmen, die weitgehende Nutzung zu Wohnzwecken charakteristisch, was maßgeblich zur Belebung des Stadtzentrums beiträgt.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan (ehemaliger Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen 2003, Stand 2015, stellt für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

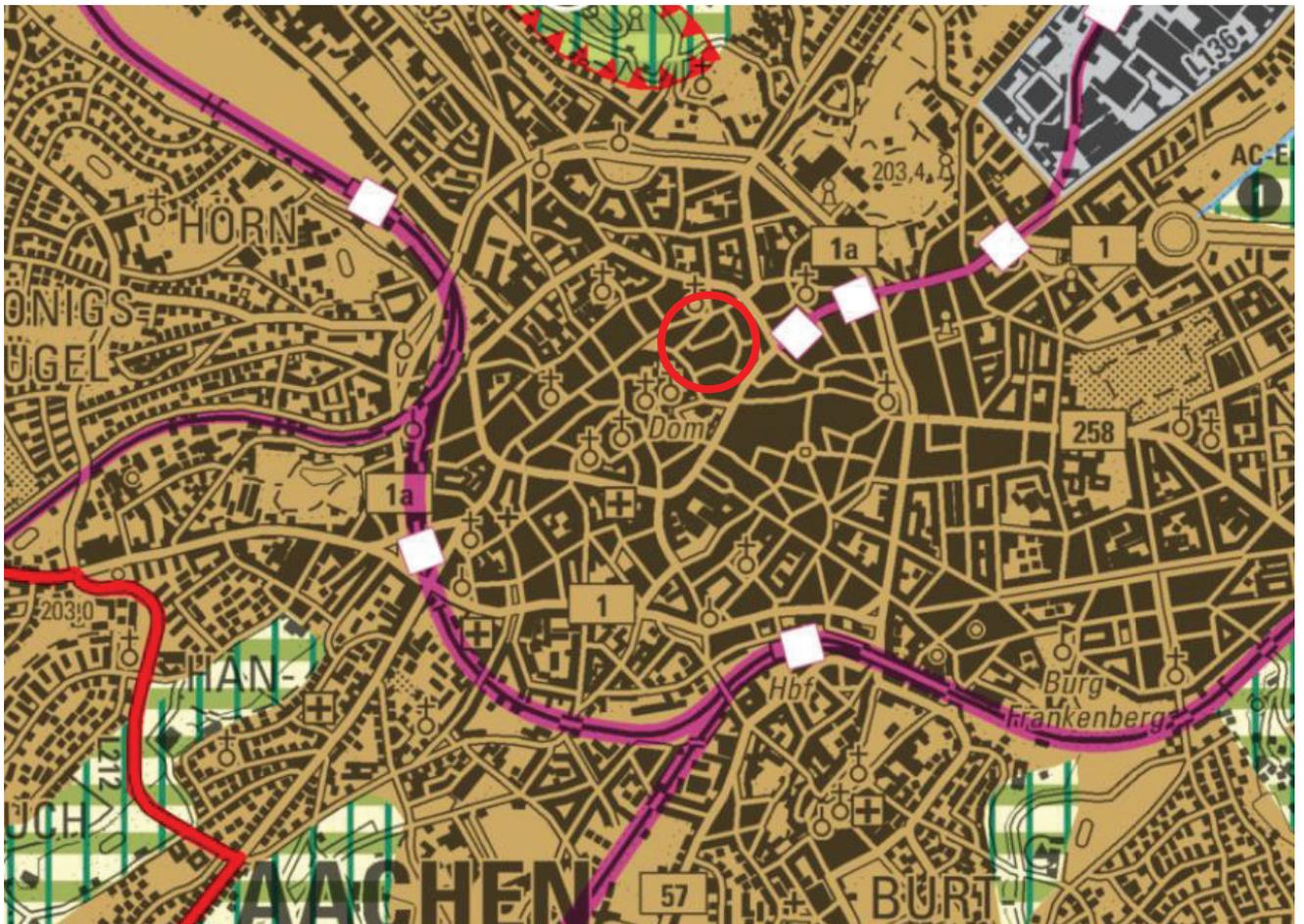


Abbildung 1: Regionalplan, Teilabschnitt Aachen, Stand Oktober 2021

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Ziel des Bebauungsplans Nr.999 ist es, ein attraktives Altstadtquartier zu konzipieren, das sich in die bestehende Struktur ergänzend einfügt und zu einem lebendigen, attraktiven Stück Stadt für unterschiedliche Zielgruppen in der Bevölkerung wird. Durch die geplante Nutzungsmischung, bestehend aus Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie und ein neues Angebot an Grün- und Freiflächen, soll die städtebauliche Identität des Bestandsquartiers gestärkt und seine Attraktivität verbessert werden. Die Prostitution soll dabei zurückgenommen und in einem Übergangsbereich als Sondergebiet gemäß dem Bebauungsplan 999 A festgesetzt werden.

der Prostitution wurde im Bebauungsplan Nr. 999 A im Sondergebiet SO₁ eine Nutzung ausschließlich für Bordelle und bordellartige Betriebe sowie der Ausübung der Prostitution dienende Einrichtungen festgesetzt. In diesem Sondergebiet können und sollen 100 Prostitutionsarbeitsplätze geschaffen werden. Für die weiteren Baugebiete, Sondergebiet SO₂ und die Urbanen Gebiete MU, wurde eine Bordellnutzung explizit ausgeschlossen. Das Sondergebiet SO₂ dient als Übergangszone zum Urbanen Gebiet, in der die Prostitutionsnutzung zwar ausgeschlossen, aber Vergnügungsstätten und gastronomische Nutzungen zulässig sind.

Im süd-westlichen Bereich des westlichen Urbanen Gebiets MU sind zwei Grundstücke nicht bebaut. Die Bebauung eines weiteren Grundstücks ist augenscheinlich ungenutzt (eine erneute Aufnahme der Prostitutionsnutzung ist ausgeschlossen). Das östlich angrenzende Grundstück im Bereich Sondergebiet SO₂ ist mit einem derzeit ungenutzten Gebäude und einem weiteren noch in der Prostitutionsnutzung befindlichen Gebäude bebaut.

Das Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 999 A wurde zu einem Zeitpunkt durchgeführt, als Teilziele der Gesamtplanung, nämlich die Konzeption zur Konzentration der Bordellnutzung, räumlich und inhaltlich feststanden. Der Entwurf der städtebaulichen Planung für den Gesamtbereich befand sich zu diesem Zeitpunkt noch in der Entwicklungsphase und stellte keine Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dar. Der einfache Bebauungsplan war erforderlich, um die Ziele der Stadt Aachen zu sichern, da die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung ausliefen und zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung zur Konzentration der Prostitutionsnutzung durch Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Der Bebauungsplan Nr. 999 soll die Festsetzungen zur Konzentration der Bordellnutzung im SO₁ im Wesentlichen übernehmen und in den weiteren Baugebieten entlang der Antoniusstraße ausschließen. Eine weitere Konkretisierung stellt die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche gemäß dem städtebaulichen Konzept auf Teilbereichen der Grundstücke innerhalb des SO₂ und des MU auf der südlichen Seite der Antoniusstraße dar.

Insoweit steuert der Bebauungsplan Nr. 999 A die Art der baulichen Nutzung insbesondere zur Festsetzung der Prostitutionsnutzung und schafft eine planungsrechtliche Brücke für den Bebauungsplan Nr. 999. Solange der Bebauungsplan Nr. 999 keine Rechtsverbindlichkeit erlangt hat, sind die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 999 A bindend. Für den Bereich, in dem derzeit der nicht qualifizierte Bebauungsplan Nr. 999 A Nutzungsfestsetzungen trifft, soll der Bebauungsplan Nr. 999 - Altstadtquartier Büchel qualifizierte Festsetzungen unter grundsätzlicher Wahrung der oben genannten Festsetzungen treffen.

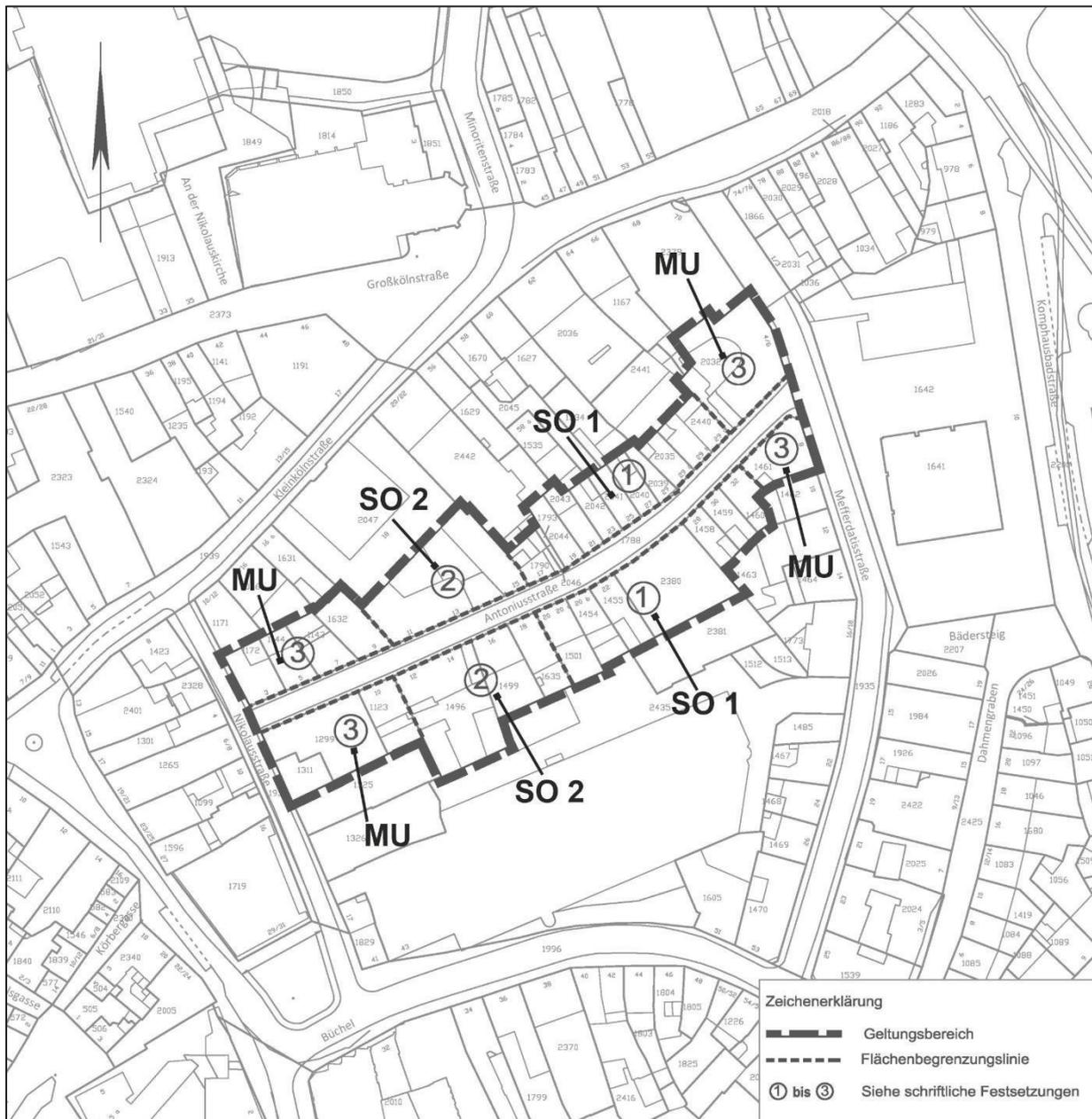


Abbildung 3: Lageplan zum Bebauungsplan Nr. 999 A (nur schriftliche Festsetzungen)

Fluchtlinienpläne

Innerhalb des Plangebietes liegen die rechtsverbindlichen Fluchtlinienpläne 7, 7a, 27a, 36, 131 143, 345 und 350.

Aufstellungsbeschlüsse

Das Plangebiet liegt im Bereich des Aufstellungsbeschluss A 250 mit Beschluss vom 28.02.2013. Durch Bekanntmachung vom 22.10.2022 wurden die städtebaulichen Ziele des A 250 konkretisiert:

für das Gesamtgebiet Antoniusstraße / Mefferdatistraße

- städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot

b) für den Teilbereich um die Antoniusstraße zusätzlich

- Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
- Umnutzung von Teilbereichen für andere innenstadt- bzw. altstadttypische Nutzungen (ohne Prostitution)
- Verbesserung der Sicherheit, der städtebaulichen und der sozialen Situation im Konzentrationsbereich

- Verringerung der negativen Auswirkungen („Trading-Down-Effekt“) der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung
- angemessene bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz

Jenseits der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 999 A und der Baufluchten der Fluchtlinienpläne ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach den Maßgaben des § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

1.6 Sonstige Rechtsvorgaben und Planungen

Sperrbezirksverordnung und Prostituiertenschutzgesetz

Grundlage für die Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes für den Bereich der Stadt Aachen vom 29. April 2009 ist der Artikel 297 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch (EGStGB) vom 2. März 1974. Dieses Gesetz erlaubt es der Landesregierung, durch eine Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes, für öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Anlagen und für sonstige Orte, die von dort aus eingesehen werden können, die Prostitution zu verbieten. In der Verordnung zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes für den Bereich der Stadt Aachen ist ein solcher Sperrbezirk für die Innenstadt festgelegt worden, von dem allerdings die Antoniusstraße ausgenommen ist. In dieser ist die Ausübung der Prostitution daher nicht durch die „Sperrbezirksverordnung“ verboten (sogenannte Toleranzzone).

Abweichend vom Planungsrecht, welches primär die Zulässigkeit der Nutzung der Grundstücke regelt, regelt die Verordnung die Nutzung der öffentlichen Straßen und sonstigen Flächen, die öffentlich eingesehen werden können.

Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG)

Am 1. Juli 2017 trat das Gesetz zur Regulierung des Prostitutionsgewerbes sowie zum Schutz von in der Prostitution tätigen Personen in Kraft. Das Prostituiertenschutzgesetz verfolgt die Zielsetzung,

- das (sexuelle) Selbstbestimmungsrecht von Menschen in der Prostitution zu stärken,
- fachgesetzliche Grundlagen zur Gewährleistung verträglicher Arbeitsbedingungen und zum Schutz der Gesundheit für die in der Prostitution Tätigen zu schaffen,
- die ordnungsrechtlichen Instrumente zur Überwachung der gewerblich ausgeübten Prostitution und der Prostitutionsgewerbebetriebe zu verbessern,
- die Rechtssicherheit für die legale Ausübung der Prostitution zu verbessern,
- gefährliche Erscheinungsformen der Prostitution und sozial unverträgliche oder jugendgefährdende Auswirkungen der Prostitutionsausübung auszuschließen,
- und Kriminalität in der Prostitution wie Menschenhandel, Gewalt gegen und Ausbeutung von Prostituierten und Zuhälterei zu bekämpfen.

Dem (sexuellen) Selbstbestimmungsrecht von Menschen in der Prostitution als besonders sensiblem Schutzgut kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Seit Inkrafttreten des ProstSchG werden diese Ziele kontinuierlich verfolgt. Der bezweckte Schutz der Prostituierten ist auch im vorliegenden Verfahren ein maßgeblich zu berücksichtigender Belang.

Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße

Dem Bebauungsplan Nr. 999 A liegt kein baulich-räumliches Konzept, sondern ein Nutzungskonzept („Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße“, Stand Dezember 2020) zugrunde, welches durch den Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Insbesondere soll das Ziel einer Konzentration der Prostitution im östlichen Teil der Antoniusstraße durch den Bebauungsplan Nr. 999 A so lange gesteuert werden, bis der Bebauungsplan Nr. 999 in Kraft tritt und den Bebauungsplan Nr. 999 A überlagert (siehe 1.5). Die „Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße“

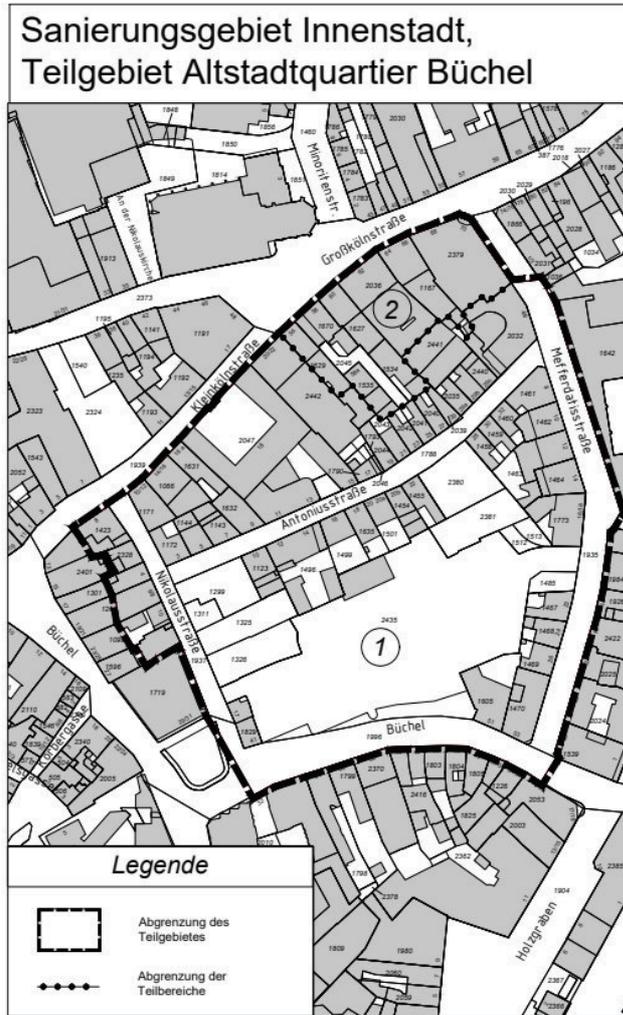
untersucht 6 verschiedene Teilbereiche (Varianten), auf welche die Prostitutionsnutzung zukünftig begrenzt werden soll. Neben der Konzentration auf einen räumlich festgelegten Teilbereich wird die Umnutzung der übrigen Teilbereiche für andere innenstadt- bzw. altstadttypische Nutzungen (ohne Prostitution) angestrebt. Dies soll zur Verbesserung der Sicherheit sowie der städtebaulichen und sozialen Situation im Konzentrationsbereich führen und die Begleiterscheinungen („Trading-Down-Effekt“) der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung verringern. Insgesamt sollen auf Dauer eine bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz erreicht werden. Die als mit deutlichem Abstand beste Lösung empfohlene „Variante Ost“ orientiert die Konzentrationszone der Prostitutionsnutzung zur Mefferdatisstraße hin. Kritisch gesehen wird lediglich die weiterhin bestehende Belastung der Mefferdatisstraße, die aber durch den Wegfall der Prostitution im nördlichen Eckbau Antoniusstraße/ Mefferdatisstraße abgemildert wird. Die zum Dom/Rathaus orientierte Nikolausstraße hingegen wird mit dem vergrößerten Abstand zu der Konzentrationszone Prostitution wesentlich entlastet. Die dort aufgrund der baustrukturellen Defizite benötigte Aufwertungsperspektive wird dadurch deutlich wahrscheinlicher. Das zwischenzeitlich entwickelte städtebauliche Konzept „offene Wiese“ lässt sich mit der „Variante Ost“ ohne weitere Einschränkungen umsetzen.

Sanierungssatzung

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ im Teilgebiet „Altstadtquartier Büchel“, 1. Änderungssatzung aus dem Jahr 2022 (beschlossen 2002, ergänzt durch 1. Nachtrag 2015). Ziel ist die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel zu einem vollwertigen Teil der Aachener Altstadt. Schwerpunkte dabei sind die Neuordnung der Antoniusstraße und die Neuentwicklung der südlich angrenzenden Flächen unter dem Leitgedanken der „offenen Wiese“. Darüber hinaus erfolgt durch das Vorhaben die Reparatur der mittelalterlichen Stadtstruktur und die Ergänzung um ein neues, qualitativ hochwertiges und modernes Altstadtquartier mit einem qualitätvollen Freiraum.

Die Sanierungsziele sind:

- Berücksichtigung der Belange des allgemeinen Klimaschutzes und der Anpassung an die Klimawandelfolgen;
- Aufwertung öffentlicher Räume, Schaffung und Qualifizierung von Freiräumen;
- Stärkung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung, kultureller und gemeinwohlorientierter Nutzungen;
- Sicherung der Wohnfunktion;
- Sicherung der Prostitution bei räumlicher Konzentration; Nachverdichtung und Anpassung von Bauhöhen.



Das Sanierungsgebiet ist aufgeteilt in Teilbereich 1 und Teilbereich 2. Für den Teilbereich 1 wird das Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB weitergeführt. Die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Für den Teilbereich 2 des Teilgebiets "Altstadtquartier Büchel" im Sanierungsgebiet "Innenstadt" finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung.

Abbildung 4: Sanierungsgebiet Innenstadt, Altstadtquartier Büchel

Integriertes Handlungskonzept „Innenstadtkonzept 2022“

Das Plangebiet befindet sich im Untersuchungsbereich des Integrierten Handlungskonzepts „Innenstadtkonzept 2022“ aus dem Jahr 2015. Dort ist der Bereich des heutigen Plangebietes als Schlüsselstelle für die innerstädtische Stadtentwicklung identifiziert und der besondere Bedarf einer städtebaulichen Aufwertung festgestellt worden. Als Voraussetzung für eine umfassende Umgestaltung des Areals wird der inzwischen abgeschlossene Rückbau des ehemaligen Parkhauses am Büchel genannt.

Zentren- und Nahversorgungskonzept

Nach dem Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen wird der gesamte Geltungsbereich als Zentraler Versorgungsbereich „City Aachen“ eingestuft. Diese Qualifizierung ermöglicht die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet.

Kulturgüter/Denkmalerschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone des UNESCO Welterbes Aachener Dom bzw. im Bereich der Satzung für die Erhaltung des „Denkmalbereichs Innenstadt“, der diese Pufferzone bildet. Bei baulichen Entwicklungen sind die Sichtbeziehungen auf Dom und Rathaus zu erhalten und bei Höhenentwicklungen die Sichtachsen Haarener Kreuz und Eilendorf Prunkweg heranzuziehen. Darüber hinaus wird die kleinteilige Parzellenstruktur geschützt.

Im Plangebiet befinden sich 7 Baudenkmäler, die zu berücksichtigen sind:

- Antoniusstraße 18 (ehem. Schlosserei)
- Antoniusstraße 32
- Mefferdatisstraße 8
- Mefferdatisstraße 4/6
- Kleinkölnstraße 18 (Stadtpalais Londoner Hof)
- Nikolausstraße 17
- Büchel 41

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals AA 093 (römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel, eingetragenes Bodendenkmal Nr. B00057 – Stadtviertel „Büchel“ der Denkmalliste der Stadt Aachen). Dieses dokumentiert die unterschiedlichen Nutzungen und den Aufbau einer Siedlung bzw. Stadt seit der Römerzeit. Früheste Besiedlungsstrukturen gibt es aus dem 1. Jahrhundert n. Chr. Die aus dieser Zeit stammende Straßenführung ist im Stadtgrundriss – trotz der mittelalterlichen Verschiebungen – noch ablesbar. Die archäologischen Funde weisen auf unterschiedliche Nutzungen des nördlich und südlich gelegenen Bereiches der römischen Stadt hin, räumlich voneinander getrennt durch die topographischen Gegebenheiten. Im nördlichen Bereich des Bodendenkmals wurden Hinweise gefunden, dass das Areal bereits zur Römerzeit als Handwerksstandort genutzt wurde. Davon zeugen z. B. Brennöfen und Eisenschmelzstätten. Im südlichen Bereich zeugen Funde von einer Wohnbebauung und einer großen Latrine. Hier befand sich der Übergang zur Bücheltherme (im 1. Jh. n. Chr. errichtet, danach mehrfach umgebaut). Spätestens seit der Errichtung der Pfalz gab es im Büchelviertel eine durchgehende Besiedlung. Diese lag innerhalb der im 12. Jh. errichteten Stadtmauer („Barbarossamauer“). Seit dem 17. Jh. ging mit dem Aufschwung des Kur- und Badewesens die Erbauung von Hotels einher, im Bereich der heutigen Mefferdatisstraße existierten aber weiterhin Handwerksbetriebe und durchgehend in der Antoniusstraße das Prostitutionsgewerbe. Auch Spuren des großen Stadtbrandes von 1656 konnten dokumentiert werden. Aufgrund des Schutzstatus unterliegen Veränderungen, insbesondere Bodeneingriffe, wie etwa Leitungsgräben oder Bodenaushub für Fundamente oder Kellergeschosse, einem präventiven Verbot und bedürfen einer gesonderten Erlaubnis nach § 15 (2) Denkmalschutzgesetz NRW. Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmale ist mit deren Erhalt in situ zu rechnen.

Weitere übergeordnete Planungen

Im Plangebiet gilt die Stadtbildsatzung vom 27.06.1979 in der Fassung des 2. Nachtrages vom 19.12.1991, welche am 24.12.1991 bekanntgemacht worden ist.

Für das Plangebiet gilt die Vorkaufsrechtssatzung „Antoniusstraße / Büchel“, welche im Jahr 2005 in Kraft getreten ist.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen (in Kraft getreten am 01.01.2019) gilt im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen mit Rechtskraft vom 14.09.2017.

Außerdem gilt für das Plangebiet die Wohnraumschutzsatzung mit Rechtskraft vom 01.03.2022.

Unmittelbar angrenzend, jedoch außerhalb des Planungsgebiets, liegt das Untersuchungsgebiet der östlichen Innenstadt. Seit dem Einleitungsbeschluss am 04.11.2021 werden die vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch erstellt, deren Aufgabe es ist, den rechtlichen Rahmen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu klären. Der Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen ist für Mitte/Ende 2024 geplant.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die desolante Situation im Plangebiet und in Teilen der Umgebung, ausgelöst durch die Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße und den fortschreitenden „Trading-Down-Effekt“ (Schließung des ehemaligen Horten-Kaufhauses/„Lust for Life“, Niedergang des Einzelhandels in der Mefferdatisstraße etc.), sowie der Wunsch der Stadt Aachen, das Parkhaus Büchel und die damit verbundene Verkehrsbelastung aus der Innenstadt zu beseitigen. Dies spiegelt sich in einer gut 17-jährigen Historie unterschiedlicher Entwicklungsbemühungen wider. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele der Stadt Aachen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Am 01.12.2005 hat der Planungsausschuss den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans A 250 zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung, der städtebaulichen Aufwertung und Steuerung der Nutzung durch Vergnügungsstätten und der Bordellnutzung für den Gesamtbereich zwischen Kleinkölnstraße, Mefferdatisstraße und Büchel einschließlich der Antoniusstraße gefasst. Flankierend zu dem Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt Aachen am 07.12.2005 eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB erlassen. Gleichzeitig liefen die Planungen zum Abriss des Parkhauses und zur Neubebauung durch einen privatwirtschaftlichen Investor an. Ein weiterer Aufstellungsbeschluss vom 28.02.2013 ergänzte den o.g. Aufstellungsbeschluss um das Ziel, die Realisierung von Kerngebietsnutzung im Plangebiet zu ermöglichen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen. Dieser Beschluss umfasste eine Reduzierung des Geltungsbereiches um Flächen südlich der Antoniusstraße. Mit Beschluss vom 05.12.2013 wurde als geänderte städtebauliche Zielsetzung die städtebauliche Aufwertung und Realisierung einer Kerngebietsnutzung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten beschlossen und der Geltungsbereich um die Flächen bis zum Büchel ergänzt. In diesem Zusammenhang wurde die Konzentration der vorhandenen Bordelle in einem „Laufhaus“ favorisiert. Erstmals wurde ein Beschluss zur Einleitung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 141 Baugesetzbuch gefasst, um im bestehenden einfachen Sanierungsgebiet „Innenstadt“ die Erforderlichkeit weitergehender sanierungsrechtlicher Instrumente zu prüfen. Aufgrund einer sich 2014 abzeichnenden privatwirtschaftlichen Initiative wurde die Erarbeitung der VU zunächst nicht weiterverfolgt.

Anfang 2014 beabsichtigten erstmals zwei örtliche Investoren eine Entwicklung des Bereiches mit der Ambition, nicht nur das Parkhausgrundstück neu zu bebauen, sondern auch die von Prostitution geprägte Antoniusstraße einzubeziehen und neu zu ordnen. Die Prostitution sollte dabei in einem neu zu errichtenden größeren Gebäude in der Straße konzentriert werden. Schon früh zog sich ein dritter Akteur mit Grundeigentum im Quartier von den Planungen zurück. 2015 wurde von der Stadt Aachen in Zusammenarbeit mit den zwei Investoren der städtebauliche Wettbewerb „Altstadtquartier Büchel“ auslobt. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wurde die städtebauliche Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses

konkretisiert und 2017 eine frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren auf dieser Grundlage durchgeführt. Der zu dieser Zeit diskutierten Idee, die Prostitution ganz aus der Antoniusstraße an einen noch zu bestimmenden Ort im Stadtgebiet zu verlagern, erteilte die Politik mit weit überwiegender Mehrheit eine Absage.

Im Mai 2018 wurde für die Teile der Antoniusstraße, für die nach damaliger Planung zukünftig keine Prostitution mehr vorgesehen war, eine Veränderungssperre erlassen. Anlass war unter anderem das 2017 erlassene Prostituiertenschutzgesetz, in Zuge dessen Umsetzung mittelbar auch eine baurechtliche Verfestigung der Prostitution in unerwünschten Teilen der Straße befürchtet wurde. Anfang 2019 zogen sich die beiden örtlichen Investoren aus dem Projekt zurück und boten der Stadt Aachen die im gemeinsamen Eigentum befindlichen Liegenschaften und Gebäude zum Erwerb an, unter anderem das Parkhaus-Grundstück als Kernstück der Entwicklung. Am 26.08.2020 beschloss der Rat der Stadt Aachen eine Neufassung der städtebaulichen Ziele für den Gesamtbereich und den Teilbereich um die Antoniusstraße.

Parallel gründete die Stadt Aachen in 2019 zum Zwecke der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung des Altstadtquartiers Büchel die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co. KG (SEGA) als 100%iges Tochterunternehmen der Stadt.

Mit dem im Jahr 2022 abgeschlossenen Abriss des ehemaligen Parkhauses und dem damit verbundenen Freiwerden der zentralen Fläche zwischen Büchel, Nikolausstraße und den rückseitigen Grundstücksgrenzen der südlichen Antoniusstraße und der westlichen Mefferdatisstraße sind nunmehr die Voraussetzungen geschaffen, den begonnenen Planungs- und Entwicklungsprozess aufzugreifen und voranzubringen. Die SEGA ist Eigentümerin der Grundstücksfläche des ehemaligen Parkhauses (Flurstück 2435) sowie kleinteiliger, teilweise zusammenhängender Parzellen: bebaute Flurstücke 1464, 1773 (Mefferdatisstraße 14-18); bebautes Flurstück 1829 (Nikolausstraße 17, Büchel 41); bebaute Flurstücke 1144, 1143 (Antoniusstraße 5-7) und bebaute Flurstücke 2043, 1535 (Antoniusstraße 21 und Großkölstraße 58a). Um das Vorhaben umfassend realisieren zu können, beabsichtigt die SEGA, weitere Grundstücke im Plangebiet zu erwerben.

Bereits ab 2020 war die Öffentlichkeit in einem umfangreichen Beteiligungsprozess („Sondierungsverfahren am Büchel für Stadtmacher*innen und Ideengeber*innen) in die Ideenfindung für das Areal eingebunden. Die Ergebnisse aus der späteren kooperativen Planungswerkstatt (November 2020 bis Januar 2021) mit drei Teams, die je eine der drei Entwicklungsoptionen „Wissen“, „Wohnen“, „Wiese“ bearbeitet haben, wurden Grundlage für die folgende städtebauliche Richtungsentscheidung. Nach Beschluss zur weiteren Verfolgung der Planungsidee „Wiese“ (öffentliche Freifläche) im April 2021 wurde in drei Varianten die Idee „Wiese“ planerisch vertieft. Im Mai 2022 beschloss der Planungsausschuss, die Planungsidee „offene Wiese“ der weiteren städtebaulichen Ausarbeitung und dem zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 999 zugrunde zu legen. Die spätere Umsetzung ist in Abhängigkeit von der Grundstücksverfügbarkeit in (mindestens) 2 Bauabschnitten vorgesehen. Zur weiteren Konkretisierung der Planungsidee und Entwicklung von Teilbereichen sind Konzeptverfahren für die Nutzungen einzelner Grundstücke im Plangebiet vorgesehen, wobei Ende 2022 das erste Konzeptverfahren für den sogenannten „Baustein Wissen“ im zentralen Bereich des Plangebiets veröffentlicht wurde. Die konkreten jeweiligen Nutzungsgestaltungen sind abhängig vom Ergebnis der Verfahren.

Zur Qualifizierung des Freiraums wurde im Frühjahr 2023 ein freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnis in die städtebauliche Konzeption und in das weitere Bebauungsplanverfahren überführt werden soll.

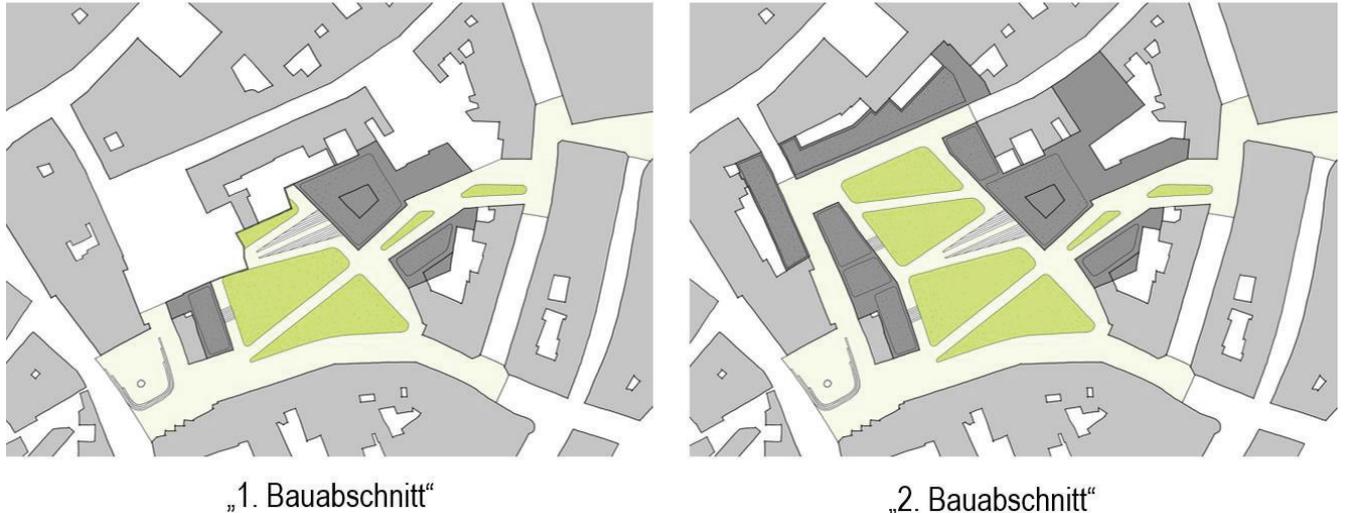


Abbildung 5: Planungsvariante „Offene Wiese“, Beschlussgrundlage von Mai 2022

3. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Stadt Aachen ist die städtebauliche Entwicklung und planungsrechtliche Steuerung des Gesamtbereiches Altstadtquartier Büchel. Der Bebauungsplan 999 A dient als planungsrechtliche Brücke, um die Art der baulichen Nutzung im Bereich der Antoniusstraße regeln und Vorhaben steuern zu können, die die Umsetzung der städtebaulichen Ziele erschweren oder unmöglich machen würden. Der Bebauungsplan 999 wird die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung in Teilbereichen (ausgenommen westlicher Bereich Antoniusstraße, Planung „offene Wiese“) übernehmen und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung etc. qualifizieren.

3.1 Ziel der Planung

Nachverdichtung eines bestehenden Standortes, geplante Vorgehensweise

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Umgestaltung des östlichen Altstadtbereiches in ein qualitätvolles Altstadtquartier. Durch Konzentration der Prostitutionsnutzung und Schaffung von Übergangsbereichen soll die Prostitutionsnutzung sichtbar, verträglich und sozialkontrolliert im Innenstadtbereich erhalten bleiben. Durch Sicherung einer Freifläche zwischen Büchel und Antoniusstraße soll das „steinerner“ Zentrum aufgelockert und der Stadtgesellschaft ein vielfältiges „grünes“ Aufenthaltsangebot gemacht werden. Es soll ein Ort entstehen, der durch hochwertige Grünflächen, Bäume, Spielplätze und Aufenthaltsbereiche zur Verbesserung des Stadtklimas und der Biodiversität beiträgt und zu einem Ort mit Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen, für ein soziales Miteinander in der Stadtgesellschaft und für die Gäste der Stadt wird. Angrenzend an die neue Freifläche sieht die Planung die Entwicklung eines Quartiers mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vor, wobei eine überwiegende Wohnnutzung in den Obergeschossen vorgesehen ist und die Erdgeschossbereiche entsprechende möglichst öffentlich wirksame Nutzungen, wie beispielsweise Ladenlokale, Gewerbeeinheiten und Gastronomiebetriebe aufnehmen werden. Ein Teilgrundstück soll einer Nutzung aus dem Bereich „Wissen“ vorbehalten werden. So wird die Nutzungsvielfalt im Quartier erhöht, und es werden bedarfsgerechte Angebote geschaffen, von denen sowohl die Wohnbevölkerung im Plangebiet als auch die angrenzenden Bereiche der Innenstadt profitieren. Ebenfalls wird die für das Aachener Stadtzentrum typische Wohnnutzung fortentwickelt und ein Beitrag dazu geleistet, den Bedarf für neuen Wohnraum in attraktiver innerstädtischer Lage zu decken.

Kurzzeitwohnen bzw. Ferienwohnungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden, um ein breites Bevölkerungsspektrum anzusprechen und eine soziale Bindung der Bewohnerschaft mit dem Quartier zu schaffen. Das Wohnangebot soll die Schaffung von preisgedämpftem Wohnungsbau, insbesondere auf den Flächen der SEGA, berücksichtigen. Im Plangebiet soll die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen ausgeschlossen werden, da diese die Nutzung für dauerhaftes

Wohnen verdrängt oder gar nicht erst entstehen lässt. Eine Grundlage dafür ist die Wohnraumschutzsatzung, die der Rat der Stadt am 10.07.2019 zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beschlossen hat. Die Satzung ist am 01.08.2019 in Kraft getreten. Damit reagiert die Stadt Aachen auf den angespannten Wohnungsmarkt. Durch die Satzung wird der Wohnungsbestand geschützt, in dem sie Zweckentfremdung, Leerstand und Abbruch von Wohnraum entgegentritt.

Die Planungen erfolgen unter der Maßgabe des Erhalts des historischen Gebietscharakters. Die Neubauten fügen sich in die dichte historische Innenstadtbebauung ein und ergänzen bezüglich Geschossigkeit und Gebäudegröße die hier zu findende Baustruktur.

Die Erstellung des Bebauungsplans erfolgt als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).

In Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der erforderlichen Flächen und der zeitlichen Abfolge der baulichen Maßnahmen wird die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel voraussichtlich in mehreren Bauphasen erfolgen. Dabei verfolgt die Stadt Aachen das Ziel, mit einem städtebaulichen Gesamtkonzept in das frühzeitige Beteiligungsverfahren einzusteigen, um der Politik, der Eigentümerschaft und der Öffentlichkeit einen Gesamtkontext aufzuzeigen und eine Gesamtsteuerung zu ermöglichen.

Um der erforderlichen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung Rechnung zu tragen, ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu entscheiden, ob eine Weiterführung der Planung in Teilbebauungsplänen (Geltungsbereiche Süd und Nord) erfolgen soll. Die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Verbindung und Durchwegung zwischen südlichem Büchel über Mefferdatisstraße und Bädersteig in die östliche Innenstadt ist von zentraler Bedeutung, um den fortschreitenden Trading-Down-Effekt anzuhalten. Des Weiteren sind eine schnelle Umsetzung der geplanten Freifläche als drängende Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel und das Entgegenwirken einer möglichen Verfestigung nicht gewollter Nutzungsstrukturen im Quartier von höchstem städtebaulichem Interesse. Demzufolge würde der Geltungsbereich Süd den Büchel, die Flächen des ehemaligen Parkhauses, weitere Grundstücke westlich der Mefferdatisstraße und die bebauten Grundstücke an der Nikolausstraße, Ecke Büchel umfassen. Entsprechend würde sich der Geltungsbereich Nord die verbleibenden Flächen beinhalten.

Trotz einer möglichen Aufteilung in zwei Geltungsbereiche ist zu erwarten, dass aufgrund der vorgenannten Gründe beide Bauleitplanverfahren zügig bearbeitet werden. Unabhängig davon, ob eine Aufteilung in zwei Bauleitplanverfahren erfolgt oder nicht, ist aus Gründen der Grundstücksverfügbarkeit mit einer schnelleren Umsetzung der Baumaßnahmen im südlichen Bereich zu rechnen. Die Konzeption des städtebaulichen Entwurfs hat diese Option bereits einkalkuliert und eine unabhängige Entwicklung ist grundsätzlich möglich und sinnvoll, um zügig einen städtebaulichen Impuls zu setzen und um das Zwischennutzungserfordernis zeitlich zu begrenzen. Aus der Impulssetzung auf den Liegenschaften der SEGA sind Synergien im nördlichen Bereich zu erwarten, die in Kombination mit den Maßnahmen der Sanierungssatzung zu einer sukzessiven Aufwertung und Umsetzung der Gesamtflächen führen werden.

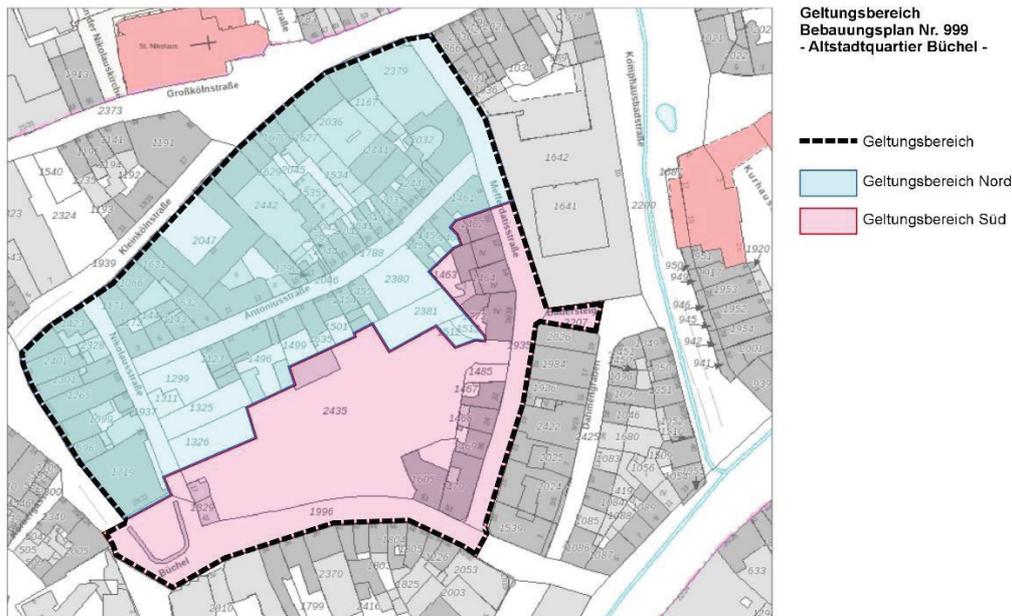


Abbildung 6: Lageplan mit möglicher Aufteilung in südlichen und nördlichen Geltungsbereich

3.2 Städtebauliches Konzept, schrittweise Umsetzung

Das mittlerweile abgerissene Parkhaus Büchel blockierte über Jahrzehnte die Entwicklung im Altstadtbereich rund um den Büchel. Nach dem Rückbau bietet sich nun die Chance, innerhalb der dicht bebauten Innenstadt ein neues Quartier zu entwickeln und gleichzeitig begrünte Freiräume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Das städtebauliche Konzept und das Nutzungsprogramm wurden unter umfangreicher Beteiligung der Stadtgesellschaft partizipativ entwickelt.

Das städtebauliche Konzept hat zum Ziel, zwischen Welterbe und Prostitutionsnutzung, im Übergang zur strukturschwachen östlichen Innenstadt einen neuen Stadtraum mit einem öffentlichen Freiraumangebot und qualitativ ansprechender Gebäude- und Straßenraumstruktur zu schaffen. Somit bietet sich die Chance, den Strukturwandel der Aachener Innenstadt durch innovative Quartiersentwicklung und individuelle Nutzungsformen aktiv zu gestalten.

Basis der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts und Grundlage aller weiteren Planungsschritte ist die Planungsidee „offene Wiese“. Der dicht bebauten Innenstadt soll ein Freiraum zurückgegeben werden, der „grüne“ Flächen auf der Ebene Null des Stadtraumes (eingebettet in die Bestandstopografie), vertikal an bestehenden und neuen Fassaden und bis hinauf auf die umliegenden Dächer bietet. Geplant ist eine offene, zusammenhängende Freianlage in der Mitte des neuen Altstadtquartiers vom Büchel bis zur Antoniusstraße. Besondere Bedeutung hat hierbei die direkte Verbindung vom Büchel/Bahkauv bis zur Mefferdatisstraße mit einer freien Sichtachse auf den Dom. Neue Wegeverbindungen und Blickachsen, lebendige Erdgeschosse sowie innovative Lösungen für Mobilität und Stadtklima charakterisieren den städtebaulichen Entwurf ebenso wie der Schutz und - nach Möglichkeit - die Sichtbarmachung der Aachener „Schätze“ unter der Erde: dem Thermalwasser und der Archäologie.

Als Fassung der geplanten Freifläche ist in der ersten Umsetzungsphase die Realisierung von drei bis vier Gebäuden vorgesehen. Diese werden sich als überwiegend vier- bis sechsgeschossige Neubauten in die bestehenden baulichen Strukturen einfügen und diese ergänzen. Eine Sonderrolle kommt dem sogenannten Baustein „Wissen“ zu. Dieser ist in zentraler Lage des Plangebiets verortet, definiert eine Ecksituation und vermag aufgrund seiner relativen Großmaßstäblichkeit die Platzkante gleichermaßen zu akzentuieren als auch zu fassen. In der möglicherweise späteren Entwicklungsphase sind die Realisierung der nördlichen Freifläche bis hin zur Antoniusstraße und die den Freiraum rahmende Bebauung entlang der Nikolausstraße, der Antoniusstraße und der neuen Verbindung zwischen Mefferdatisstraße und der Freifläche geplant. Im östlichen Verlauf der Antoniusstraße soll die Baulücke (derzeitige Nutzung als Parkplatzfläche) durch eine neue Bebauung

geschlossen werden. Auch hier werden bestehende Raumkanten und Geschossigkeiten aufgegriffen und weiterentwickelt. Neben den innenstadttypischen Nutzungen wie Wohnen (vorrangig in den Obergeschossen), Kultur/Soziales, Dienstleistung, Einzelhandel/Gastronomie soll ein Nutzungsschwerpunkt im Bereich von Bildung/Weiterbildung, Forschung, Entwicklung und Lehre liegen. Durch eine hohe Nutzungsflexibilität wird eine dauerhafte Attraktivität und Lebendigkeit des Quartiers angestrebt. Die Erdgeschossbereiche sollen als Übergangsbereiche öffentliche Wirksamkeit entfalten und damit zur Belegung der Freifläche und des Quartiers beitragen.

Die geplante zentrale Freianlage trägt durch ökologisch hochwertige Vegetationsbereiche, Baumpflanzungen und eine größtmögliche Entsiegelung zur Verbesserung des Stadtklimas bei und wird durch Spiel- und Aufenthaltspunkte zu einem urbanen und gleichermaßen grünen Ort für die Stadtgesellschaft und die Gäste der Stadt entwickelt. Die Gestaltung der Freifläche und der angrenzenden Straßenräume innerhalb des Plangebiets wurde in einem wettbewerblichen Planungsverfahren konkretisiert (siehe Ziffer 3.4). Das freiraumplanerische Konzept des Siegerentwurfs sieht vor, an die vorhandene Topographie angepasste, grüne Quartiersterrassen zu bilden, die einerseits die steinerne Innenstadtstruktur ergänzen und auflockern. Andererseits sollen die historischen Stadtbezüge zur Geltung gebracht werden. Neue Wegeverbindungen und räumliche Verknüpfungen mit der Aachener Altstadt und den umliegenden Quartieren sind zwischen den Grünflächen ausgespart. Dies wird den neu entstehenden Stadtbaustein durchlässig und offen gestalten. Aufweitungen der Wegeverbindungen an den Rändern bilden kleinere belebte Auftaktplätze, die in das neue Quartier und vor dem Wissensbaustein auf einen Vorplatz überleiten, welcher vielfältige Begegnungs- und Aufenthaltsangebote schafft.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts ist grundsätzlich in zwei Realisierungsphasen möglich, welche sich mit den möglichen Abgrenzungen der Teilbebauungsplänen (Geltungsbereiche Süd und Nord) decken. Sollte sich im weiteren Verfahren zeigen, dass eine Aufteilung in zwei Realisierungsphasen nicht erforderlich ist, kann auf diese verzichtet werden.

3.3 Erschließung

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über die bestehenden umlaufenden Straßen gesichert (Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße, Büchel). Das Konzept sieht neue fußläufige Wegeverbindungen zwischen Büchel und Antoniusstraße sowie zwischen Büchel, Büchel/Nikolausstraße und Mefferdatisstraße/Bädersteig vor.

Folgende Verkehrsszenarien können in Erwägung gezogen werden:

Die Einrichtung einer Fußgängerzone ist für den Bereich des Bebauungsplanes denkbar, um das gesamte Umfeld des Altstadtquartiers in den Fußgängerzonenkomplex Innenstadt einzubinden und die bestehende Lücke zwischen den benachbarten Fußgängerzonen zu schließen. In diesen Bereichen hat der Fußgänger absoluten Vorrang. Neben den üblichen werktäglichen Ladezeiten von 06.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 18.30 Uhr bis 21.00 Uhr sind auch die Erreichbarkeit von Grundstücken mit Grundstückszufahrten (z.B. Garagen, Parkplätze, Ladebereiche auf Privatgelände) zu prüfen. So könnte hier eine Lösung wie im Bereich Rennbahn/Klosterplatz/Schmiedstraße denkbar sein. Diese Form kann ohne große bauliche Umgestaltung des Straßenraumes grundsätzlich eingerichtet werden.

Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches ist nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr möglich und setzt die völlige Umgestaltung des Straßenraumes voraus, da die Verkehrsflächen Mischflächen sein müssen, die von Fußgängern, Fahrzeugen und spielenden Kindern gleichzeitig genutzt werden dürfen. In einem verkehrsberuhigten Bereich ist grundsätzlich das Parken ausschließlich auf dafür gekennzeichneten Flächen möglich. Die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches im für die Prostitutionsnutzung vorgesehen Bereich der Antoniusstraße ist zu prüfen. Grundsätzlich sind alle Verkehrsarten in einem solchen Bereich zugelassen, so dass die Erschließung der Anliegergrundstücke gewährleistet ist.

Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches ist bei einer Dichte von Geschäften auch denkbar, wenn trotz erheblichen Fußgängerverkehrs der Fahrzeugverkehr keine untergeordnete Bedeutung hat. In diesen Bereichen kann die Geschwindigkeit auf 20 km/h als Zone festgelegt werden. Weitere Verkehrseinschränkungen kommen gegenüber einer 30 km/h-Zone nicht vor.

Die wesentlichen Vorgaben ergeben sich aus der tatsächlichen Widmung und dem § 45 Abs. 1 der Straßenverkehrsordnung, die dann eine Einzelfallprüfung erfordern.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebiets und die Einbindung in das gesamtstädtische Verkehrsgefüge wird im weiteren Verfahren betrachtet.

Mobilitätskonzept

Die Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel versinnbildlicht den Paradigmenwechsel von der autogerechten Stadt hin zu einer menschen- und klimagerechten Stadt, vom Parkhaus hin zu einer Freifläche. Insoweit sind die Fragen zum Wandel der Mobilität von zentraler Bedeutung und auch unmittelbar mit der städtebaulichen Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel verbunden. Im Bauleitplanverfahren sind die Mobilitätsparameter zu prüfen und zu bewerten, um auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes zu einer spezifischen Lösung zu führen. Als Ergebnis dieser Auseinandersetzung können im Bebauungsplan von der Stellplatzsatzung abweichende Festsetzungen getroffen werden. Durch die Aufstellung eines Mobilitätskonzeptes innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans besteht somit die Möglichkeit, die Qualität und Anzahl der Mobilität an die konkreten örtlichen Verhältnisse und Bedürfnisse der Nutzungen anzupassen und zukunftsorientiert aufzustellen. Das Mobilitätskonzept für den Teilbereich der Neuentwicklungen im Altstadtquartier Büchel (siehe Anlage 3 / Karte 2) sieht allgemeine Maßnahmen vor, die zu einem angepassten Stellplatzbedarf für KFZ-Verkehre und für Fahrräder, abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen, führt.

Hierzu zählen insbesondere das öffentliche Angebot von Car- und Bikesharing sowie die sehr gute Erreichbarkeit des öffentlichen Personennahverkehrs, von Fahrradservicestationen, einer Paketabholstation, das Angebot für Jobtickets für Beschäftigte im Quartier und die Installation einer Mobilitäts-App mit einem Mobilitätsbudget für Bewohner*innen (siehe Anlage 3/ Karte 2).

Grundsätzlich muss bezüglich der Umsetzbarkeit der Mobilitätsmaßnahmen von zwei Bereichen im Plangebiet ausgegangen werden. Die Umsetzung der vorgesehenen alternativen Mobilitätsmaßnahmen kann ausschließlich durch vertragliche Regelungen gesichert werden. Festsetzungen zu konkreten Mobilitätsmaßnahmen durch den Bebauungsplan sind gem. § 9 BauGB nicht möglich. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt und eine Vielzahl von Eigentümer*innen betroffen sind, ist eine Regelung durch einen einzelnen städtebaulichen Vertrag ebenfalls unmöglich. Bei den Vorhaben auf den Grundstücken im Eigentum der SEGA ist eine Regelung der alternativen Mobilitätsmaßnahmen durch die Grundstückskaufverträge oder Erbbaurechtsverträge denkbar. So kann hier eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze durch örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan erfolgen. Für die übrigen Vorhaben ist zur Berechnung der notwendigen Stell- und Abstellplätze die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen anzuwenden.

Im weiteren Bauleitplanverfahren ist zu prüfen, ob für Bauvorhaben auf weiteren Flächen des Geltungsbereichs Mobilitätskonzepte alternative Mobilitätsmaßnahmen definieren und die Grundlage für eine Reduzierung von Stell- und Abstellplätzen schaffen kann. Die Sicherung der Umsetzung der alternativen Mobilitätsmaßnahmen zum Umstieg auf Verkehrsarten des Umweltverbundes ist an die Kooperationsbereitschaft der Vorhabenträgerschaft und den jeweiligen Abschluss einer vertraglichen Regelung im Baugenehmigungsverfahren gebunden.

Die vorhandenen baulastgesicherten Stellplätze auf einzelnen Grundstücken im Plangebiet werden im weiteren Bauleitplanverfahren betrachtet und Lösungen zur Verlagerung der Stellplätze erarbeitet.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb bestehender Ver- und Entsorgungsnetze. Nach aktueller Kenntnislage sind die Ver- und Entsorgungskapazitäten der vorgelagerten Netze für die vorgesehene Planung im Wesentlichen ausreichend leistungsfähig, die weiteren Planungen werden mit den Ver- und Entsorgungsträgern umfassend abgestimmt. Für die geplante Bebauung im zentralen Bereich zwischen Büchel, Mefferdatisstraße, Antoniusstraße und Nikolausstraße werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen errichtet werden müssen. Dies erfolgt ebenfalls in Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern. Die Möglichkeit der energetischen Nutzung des vor Ort vorhandenen Thermalwassers soll geprüft werden. Auf geeigneten Dachflächen ist die Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen. Für den im Zuge des Parkhausabbruchs rückgebauten Transformator für die Stromversorgung wird/werden im Plangebiet Ersatzstandort/e in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorgesehen. In den Straßen Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße und Mefferdatisstraße liegen Fernwärmeleitungen, die für eine Versorgung der Gebäude mit Wärme genutzt werden können. In der Nikolausstraße und der Antoniusstraße sind keine Fernwärmeleitungen vorhanden, so dass die Wärmeversorgung ggf. dezentral (z.B. durch Wärmepumpen) klimaneutral erfolgen könnte.

3.4 Freiflächenkonzept

Als zentrale, die einzelnen Stadtbausteine des geplanten Quartiers verbindende Freifläche sieht das städtebauliche Konzept der „offenen Wiese“, eine zentrale großzügig angelegte Grün- und Freifläche vor, die sich von Süden nach Norden zwischen Büchel und Antoniusstraße erstreckt und in West-Ost-Richtung den „Bahkauv“ mit der Mefferdatisstraße verbindet. Diese aus einer bisher nahezu vollständigen Überbauung herausgelöste Freifläche ist ein maßgeblicher Beitrag zur Erhöhung des Erholungswertes und der Aufenthaltsqualität im Quartier und der Innenstadt insgesamt und soll zu einer verbesserten Klimaresilienz des Quartiers und der umliegenden Innenstadtbereiche beitragen. Der Vegetationsbestand des Plangebietes wird gegenüber dem Zustand vor dem Parkhausabbruch durch die Freifläche deutlich erhöht. Hierdurch wird der Bildung weiterer Hitzeinseln in der ohnehin dicht bebauten Umgebung entgegengewirkt und ein Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels geleistet. Ebenso werden die negativen Folgen von Starkregenereignissen durch geeignete Maßnahmen verringert. Darüber hinaus kommt der Freifläche eine wichtige Funktion als Begegnungsstätte sowie attraktive Fläche für Kinder und Jugendliche zu. Aufgrund der ansonsten dichten Bebauung im zentralen Innenstadtbereich wird diese Fläche als Grün-, Aufenthalts- und Begegnungsraum für möglichst viele Zielgruppen ausgestaltet. Die Gestaltung der Freifläche und der angrenzenden Straßenräume wurde in einem wettbewerblichen Planungsverfahren konkretisiert. Von den Teilnehmenden am Verfahren wurden neben der gestalterischen Hauptaufgabe unter anderem Lösungsvorschläge zur Integration der benötigten, barrierefreien Erschließung (auch Anlieferung und Abtransport, Rettungswege), der Nutz- und Erlebbarmachung des Thermalwassers sowie zur Wasserrückhaltung und dem Schwammstadtprinzip erwartet.

Der erstplatzierte Wettbewerbsbeitrag schlägt eine Gliederung der Freifläche in vier grünen Quartiersterrassen vor, die wie Stufen in der vorhandenen Topografie des Büchels wirken, unterschiedliche Charaktere aufweisen und diverse Funktionen aufnehmen. Die Quartiersterrassen sind durch Wege gegliedert und verbunden, die sich entlang des ausgeprägten Höhenunterschieds schlängeln und den Büchel im Süden mit der Antoniusstraße im Norden verbinden. Zusätzlich zu den geplanten grünen Terrassen werden Plätze in den Zwischenräumen zwischen den Terrassen und der geplanten Bebauung angelegt, die ebenfalls vielfältige Rollen und Qualitäten übernehmen. Vier Plätze nehmen die Nutzenden und Besuchenden in Empfang und sind an den Rändern der Freifläche, an der Ecke Antonius- und Nikolausstraße, am Büchel in der Nähe zum Bahkauv, an der Mefferdatisstraße und im östlichen Teil des Büchels platziert. Diese bilden die Eingänge zur Freifläche und bieten Aufenthaltsqualitäten in Verbindung zu den Erdgeschossnutzungen und die Möglichkeiten zum Verweilen an. Ein größerer, vor dem geplanten Baustein „Wissen“ und an der neuen Wegeverbindung zwischen Mefferdatisstraße und Innenstadt zentral gelegener Platz bietet Raum für Veranstaltungen, Bespielung durch die Nutzungen in den Erdgeschosszonen des angrenzenden Gebäudes und soll zum Treffpunkt im Quartier werden.

Die vier Terrassen sind in ihrer Funktion klar gegliedert. Auf der untersten Terrasse wird das Regenwasser der Quartiersmitte gesammelt, das eine blühende Wildwiese sowie eine ökologische Schwammlandschaft entstehen lässt. Das

Regenwasser soll rückgehalten werden und verdunsten. Zusätzlich ist für das überschüssige Wasser eine Speicherung zu Zwecken der Bewässerung der Bepflanzung vorgesehen.

Die drei nördlich gelegenen Terrassen sollen Freizeitaktivitäten, Spielplätze auf den baumüberstandenen Rasenflächen und Sitzmauern an ihren Rändern aufnehmen. Die Grünflächen werden mit unterschiedlichen klimaresilienten Gehölzen bepflanzt, die in Gruppen komponiert für unterschiedliche Szenerien und Lebendigkeit auf den Quartiersterrassen sorgen. Die Baumgruppen werden so eingesetzt, dass wichtige Blickbeziehungen zum Dom und den Rathaustürmen nicht verstellt werden.

Das Element „Wasser“ wird an mehreren Stellen in unterschiedlichen Gestaltungsformen inszeniert. Vor dem Baustein „Wissen“ und entlang der mittleren, grünen Quartiersterrassen sollen linienförmige Wasserspiele mit Thermalwasser entstehen und Richtung Süden und Bakhauv mit dem Platzgefälle fließen. Wasser- bzw. Nebeldüsen sollen auf dem Platz für Abkühlung und für die Entstehung eines „cool spots“ in der stark versiegelten Innenstadt sorgen. Besondere Gehölze sollen die verschiedenen Platzflächen atmosphärisch absetzen und von der geplanten Vegetation auf den Grünflächen kontrastieren. Im Osten der Quartiersterrassen entlang des Bausteins „Wissen“ ist eine Treppenanlage vorgesehen, die zur Überwindung des Höhenunterschieds eine Alternative zum schlängelnden Weg bietet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich fünf Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallen. Vier Bäume sind nicht zu erhalten und müssen gemäß Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet kompensiert werden. Ein Baum auf dem Grundstück Mefferdatisstraße 12 ist äußerlich vital und gesund. Es handelt sich um eine Zeder in einem privaten Gartenbereich. Der Baum soll im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden.

In der weiteren Planungsphase soll das Freiraumkonzept der erstplatzierten Entwurfsarbeit möglichst weiterverfolgt werden. Mit den weiteren Preisträgern werden jedoch auch Verhandlungsgespräche für eine mögliche Weiterbearbeitung geführt.

3.5 Soziale Infrastruktur

Die Flächen für die neu zu errichtenden Gebäude werden über Konzeptverfahren, bei denen ein vielfältiges Nutzungskonzept im Vordergrund steht, den neuen Nutzer*innen an die Hand gegeben. Durch das differenzierte Wohnungs- und Nutzungsangebot wird die soziale Integration und Mischung verschiedener Bewohner- und Nutzergruppen ermöglicht. Die Vorgaben der Stadt Aachen zur Integration von öffentlich geförderten Wohnungen werden bei den Planungen berücksichtigt. Vor allem Bevölkerungsgruppen mit besonderen Anforderungen an das Wohnen profitieren von dem Zugewinn an erschwinglichem Wohnraum in innerstädtischer Lage.

Die neue Freifläche, welche der Bewohnerschaft sowie der Öffentlichkeit als Grün-, Aufenthalts- und Begegnungsraum für vielfältige Aktivitäten zur Verfügung stehen wird, trägt zur Attraktivitätssteigerung dieses Bereichs der Aachener Innenstadt besonders für Kinder und Jugendliche bei.

Durch die geplante Konzentration der Prostitution im östlichen Teil der Antoniusstraße und die Schaffung von Übergangsbereichen zu diesen Nutzungen werden zur Nikolausstraße und zur Mefferdatisstraße hin Stadträume ohne Prostitution geschaffen, die zu verträglichen Nachbarschaften mit Wohnungsnutzung in den Obergeschossen überleiten. Hierdurch wird die Wohnqualität im Altstadtquartier Büchel zusätzlich gesteigert. Des Weiteren wird es Aufgabe der vertiefenden Freiraumplanung sein, Gestaltungsideen für den Übergangsbereich der Antoniusstraße zur Freianlage zu entwickeln, um so eine Stärkung der sozialen Kontrolle durch Belebung und positive Gestaltung zu befördern.

Der durch das Bauvorhaben ausgelöste Mehrbedarf an Flächen für Kita- und Schulplätzen kann voraussichtlich durch die vorhandenen Kapazitäten im Stadtteil und dessen Umgebung gedeckt werden. Die mögliche Integration neuer sozialer Einrichtungen wird darüber hinaus im weiteren Verfahren geprüft.

4. Umweltbelange

Im weiteren Bauleitplanverfahren wird ein Umweltbericht gemäß den Vorgaben des § 2a Baugesetzbuch erstellt. In dem Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben, bewertet und Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen dargestellt. Als Teil des Umweltberichtes wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes erfüllt. Nachfolgend werden die Umweltbelange entsprechend den vorliegenden Informationen dargestellt.

4.1 Immissionsschutz

Schallimmissionen

Die Einwirkung von Verkehrslärm durch die umliegenden Straßen (Mefferdatisstraße, Büchel, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße) sowie etwaige Lärmeinwirkung durch Gewerbenutzungen sind im weiteren Verfahren zu überprüfen und zu bewerten. Der nördlich des Plangebiets gelegene Abschnitt des Seilgrabens zwischen Neupforte und Großkölnstraße wird im Lärmaktionsplan der Stadt Aachen (Integrierter Lärmaktionsplan für die Stadt Aachen, gemäß § 47d BImSchG und nach EU-Umgebungslärmrichtlinie, Richtlinie 2002/49/EG, 3. Runde, Stand / Fassung: 12. November 2020) als ein Lärmschwerpunkt geführt. Durch die horizontale und vertikale Gliederung der Baugebiete wird die Schallproblematik durch die Wahl der Baugebietskategorien und der Nutzungsebenen positiv beeinflusst. Ob darüber hinaus zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich werden, muss untersucht werden.

Geruchs- und Lichtimmissionen

Im Einfahrtsbereich der Tiefgaragen sollen schädliche Immissionen für die umliegenden Nutzungen vermieden werden. Darüber hinaus darf eine Blendung durch rangierende Fahrzeuge bei Ein- und Ausfahrt nur gering sein. Dies wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Beeinträchtigungen von Geruchsmissionen sind nicht zu erwarten.

4.2 Schutzgut Boden / Altlasten

Relief

Das Plangebiet weist einen deutlichen Höhenunterschied auf, der von Osten nach Westen und von Süden nach Norden ansteigt. (Siehe 1.1 Beschreibung des Plangebietes, Topografie.). Im Bereich der geplanten Freifläche bestehen Höhenunterschiede von rund 6,0 m. Hier erfolgt eine Überformung und Anpassung des Reliefs zwischen den bestehenden und neuen Straßenverläufen sowie der geplanten Bebauung.

Boden

Es liegen keine schutzwürdigen Böden in dem Planbereich vor und aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die Planung im zentralen Bereich des Plangebietes sieht einen erheblichen Anteil an unversiegelter Fläche und eine umfangreiche Grünfläche vor. Eine Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen mit einem hohen Wasserspeichervermögen im Bereich des ehemaligen Parkhauses kann durch den Aufbau einer durchwurzelbaren Bodenschicht erreicht werden. Im Falle des im Plangebiet vorliegenden anthropogen veränderten und stark verdichteten Bodens sind die alleinige Entsiegelung von Flächen und der Auftrag von wenig unbelastetem Oberboden nicht ausreichend, um die Bodenfunktionen wiederherzustellen und die Begrünung dauerhaft zu erhalten.

Daher soll für die geplanten Grün- und Freiflächen ein sorgsamer Bodenaufbau geplant und ausgeführt werden. Hierfür wird in weiteren Verfahren ein Bodenschutzkonzept erstellt. Der Bodenaufbau soll möglichst eine Mindestmächtigkeit von 60 cm aufweisen. Oberhalb der Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses kann ein Substrataufbau erfolgen, dessen Mächtigkeit mindestens 1,0 m betragen soll, um Gehölzanpflanzungen zu ermöglichen.

Altlasten

Das Plangebiet wird als Altlastenverdachtsfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) eingestuft. Für sieben Verdachtsflächen wurden 2016 orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt (Fachbereich Klima und Umwelt Untere Bodenschutzbehörde, 24. Januar 2022: Neuplanung Altstadtquartier Büchel, Stellungnahme Untere Bodenschutzbehörde (Projektnummer FB 36/20 – UVP 900). Es handelt sich um das Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen, Altstandort Nummer AS 1418, 1419 1420, 1422, 2888, 2982, 3396. Der Altlastenverdacht beruht auf den ehemaligen gewerblichen Nutzungen, die auf einzelnen Grundstücken bereits seit 1881 stattfanden. Im Jahr 2016 durchgeführte Testsondierungen stellten auf allen Grundstücken anthropogen veränderte Böden fest, d.h. es wurden überall Auffüllungsböden mit technologischen Beimengungen (Erdaushub mit wechselnden Anteilen aus Beton, Ziegelbruch etc.) erbohrt. Solche Bodenverhältnisse sind typisch für innerstädtische Bereiche. Die Untersuchungen ergaben keine konkreten Hinweise auf eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser. In zwei kleinen Teilbereichen konnten aufgrund massiver Bohrhindernisse und ungeklärter Leitungsverläufe im Untergrund keine ausreichenden Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Im Rahmen der weiteren Entwicklungen im Plangebiet ist davon auszugehen, dass Eingriffe in den Boden stattfinden. Die Erdarbeiten im Zuge dieser Entwicklungen werden unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt werden.

Für das Grundstück Antoniusstraße 12-14 konnte zwar eine Gefährdung ausgeschlossen werden, aber nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass sich die Tanks der ehemaligen Tankanlage noch im Boden befinden. Der Rückbau der Tankstelle wird deshalb unter gutachterlicher Begleitung stattfinden, vor allem da kleinräumige Restbelastungen im unmittelbaren Umfeld der Tanks nicht völlig ausgeschlossen werden können.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch konnte aufgrund der Art der Nutzung und der gewerblichen Aufbauten keine Beprobung gemäß den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) vorgenommen werden. Die vorliegenden Ergebnisse können aber für eine orientierende Bewertung und damit für die geplante zukünftige Nutzung als Wohnbebauung herangezogen werden. Da sich auf allen Grundstücken (mit Ausnahme des Parkhauses) anthropogene Aufschüttungen befinden, ist davon auszugehen, dass in dem Auffüllungsmaterial über die gesamte Mächtigkeit immer wieder Prüfwertüberschreitungen für die Nutzung Kinderspielflächen/Wohngebiet/Park- und Freizeitanlagen nachgewiesen werden können, so dass Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind.

In den Teilbereichen, wo Auffüllungsmaterialien verbleiben, wird auf offenen Bodenflächen (z.B. Park- und Grünanlagen, Spielflächen) eine Abdeckung mit mind. 0,35 m unbelastetem Bodenmaterial (empfohlene Mindestmächtigkeit der ein- bzw. aufzubringenden Bodenschicht (Gemeinsamer Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 14.3.2005 (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insb. Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren) gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als ausreichender Schutz für den Wirkungspfad Boden-Mensch vorgesehen. Die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gemäß § 12 BBodSchV werden beachtet. Die Vorsorgewerte des Anhangs 2 der BBodSchV werden hierbei eingehalten. Unter der Voraussetzung, dass diese Überdeckung eingehalten wird, kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden. Im gesamten Plangebiet werden sämtliche Erdarbeiten durch eine(n) Sachverständige(n) für Altlasten/Bodenschutz überwacht.

4.3 Wasser

Grundwasser

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz innerhalb des Plangebietes oder daran angrenzend. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. drei Meter unter Flur. Das bedeutet, dass bereits eingeschossige Unterkellerungen möglicherweise ins Grundwasser einbinden können. In diesem Falle sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor hohem Grundwasser, erforderlich. Diese Maßnahmen sollen dann durch einen Gutachter benannt und Lösungsansätze ermittelt und beschrieben werden. Arbeiten, die so

tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind der Unteren Wasserbehörde (UWB) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie z.B. das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden sind.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wurm. Unterhalb des Stadtgebietes Aachen besteht weiterhin Hochwassergefahr an der Wurm. Die Entsiegelung in Teilen des Plangebiets (ehemalige Parkhausfläche) und die damit einhergehende Vergrößerung der versickerungs- bzw. retentionsfähigen Fläche im Vergleich zum Ausgangsbestand bzw. die Vergrößerung des Retentionsvolumens stellt einen Beitrag zum Hochwasserschutz dar.

Entwässerung

Eine rechnerische Überprüfung sowie gegebenenfalls eine Anpassung der Entwässerung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

Grundsätzlich entsteht durch das Bauvorhaben eine im Vergleich zum Bestand deutlich bessere Entwässerungssituation bezogen auf die Ableitung von Regenwasser vor Ort. Der Flächenanteil versickerungs- bzw. retentionsfähigen Bodens wird deutlich erhöht. Somit werden die städtische Kanalisation und die angeschlossenen Abwasserreinigungsanlagen im Regen- und Starkregenfall entlastet.

Thermalwasser

Das Plangebiet liegt vollständig im höchst sensitiven Bereich des Aachener Thermalquellzugs. Der ehemalige Standort des Parkhauses befindet sich direkt auf der Quelllinie zwischen den genutzten Thermalquellen Kaiserquelle und Rosenquelle, die jeweils knapp außerhalb des Planbereiches liegen. Die beiden ungenutzten Thermalquellen Nikolausquelle und Großer Monarch befinden sich auf der Quelllinie innerhalb des Plangebietes. Eine negative Beeinträchtigung des Quellzuges kann im sensiblen Bereich in wenigen Tagen erfolgen, so dass das Schutzerfordernis in diesem Bereich sehr hoch anzusetzen ist. Insbesondere Eingriffe in den Untergrund bedürfen einer sehr kritischen Überprüfung. Unter anderem zum Schutz des Thermalquellzugs wurde die Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses im Boden belassen.

Die Maximaltiefe des Aushubniveaus inklusive Fundamente etc. (= absolute Baugrubensohle) wird derzeit in den jeweiligen Planungszonen 1a bis 2b zwischen 157,70 m und 160,00 m ü. Normalhöhennull (NHN) bis hin zu keiner Einschränkung für die Gründungstiefe (Planungszone 3) gesehen.

Die Festlegungen zum Thermalwasserschutz werden im weiteren Verfahren getroffen.

4.4 Luft

Vorbelastungen durch Emissionen aus den umgebenden Verkehrswegen (Straße und Schiene) sind anzunehmen (Stickstoffdioxide und Feinstaub). Für das Stadtgebiet besteht ein Luftreinhalteplan (Bezirksregierung Köln, Entwurf Stand 2015). Zur Verringerung der Schadstoffimmissionen wurde eine Umweltzone innerhalb des Aachener Außenrings eingerichtet. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Zone.

4.5 Klima

Stadtklima/Klimaanpassung

Das Plangebiet gehört zum stadtklimatisch belasteten Innenstadtbereich Aachens (FNP-Signatur „Schutzbereich Stadtklima“), der durch eine vergleichsweise hohe Überwärmung, herabgesetzten Luftaustausch sowie erhöhte

Schadstoffbelastung gekennzeichnet ist. Dieser Sachverhalt ist v.a. der Tatsache geschuldet, dass im umliegenden Innenstadtbereich eine hohe Bebauungsdichte und ein hoher Versiegelungsgrad mit einem niedrigen Anteil an Grünflächen vorliegen. Im Zuge des Klimawandels ist in den zentralen Innenstadtbereichen von einer weiteren Erhöhung der Überwärmung bzw. Hitzebelastung in den Sommermonaten auszugehen. Da Teile des Plangebietes durch die Bestandsbebauung auch zukünftig eine hohe Versiegelung von annähernd 100% aufweisen werden, werden vor allem im ehemaligen Parkhausbereich weitestgehend unversiegelte Flächen geschaffen, wodurch die gemäß FNP nicht zu überschreitenden 60 % Versiegelungsgrad für das Gesamtgebiet erreicht werden.

Das gesamtstädtische Klimagutachten rechnet den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Klimatop „Stadtklima“ zu. Der Planbereich liegt nicht im Bereich von Kaltluftbahnen, welche eine nächtliche Kaltluftzufuhr gewährleisten. Das Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel (Stadt Aachen | Fachbereich Umwelt, BKR Aachen Noky & Simon Partnerschaft Stadtplaner, UmweltpLANER, Landschaftsarchitekt, RWTH Aachen, Geographisches Institut, Oktober 2014: Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel) verortet das Plangebiet, wie den gesamten Zentrumsbereich Aachens, im „mehrfach belasteten Bereich“. Belastungen durch Luftverunreinigungen überlagern sich räumlich mit Wärmebelastung mittags, abends und nachts.

Grundsätzlich entsteht durch die möglichen Entwicklungen im Geltungsbereich eine im Vergleich zur Ausgangslage (bestehendes Parkhaus) deutlich bessere klimatische Situation insbesondere bezogen auf Kaltluftentstehungsflächen. Der Flächenanteil unversiegelter Flächen erhöht sich durch das bereits abgerissene Parkhaus und die Planung einer Freifläche stark.

Um den Herausforderungen des Klimawandels und dem Klimaschutz gerecht zu werden, soll auf den dafür geeigneten Dachflächen eine intensive Dachbegrünung und eine Belegung mit Solarelementen erfolgen. Zudem soll durch Fassadenbegrünung ein weiterer Beitrag zur Klimaanpassung erfolgen. Fassadenteile, die nicht begrünt werden, werden nach Möglichkeit eine Albedo von über 50 % aufweisen.

Bei der Anlage von Grünflächen wird eine Wasserversorgung der Pflanzen z.B. durch eine gezielte Regenrückhaltung, Wasserbevorratung im topographisch höher gelegenen Bereich oder ein durch Meliorationsmaßnahmen erhöhtes Bodenwasserspeichervermögen eingesetzt, um die Kühlung durch städtisches Grün an heißen Tagen zu gewährleisten. Die Begrünung des Planareals wird in Kombination mit der Grünfläche am Elisenbrunnen einen sehr positiven kleinräumigen Effekt auf diesen Bereich der Innenstadt haben.

Die Beleuchtung des Areals erfolgt unter Berücksichtigung von Aspekten des Immissionsschutzes. Darunter fallen z.B. eine Lichtfarbe von maximal 3000 Kelvin, keine Bewuchsanstrahlung oder konturenscharfe Gebäudeanstrahlung.

Klimaschutz

Auf geeigneten Dachflächen sollen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in Kombination mit Gründächern installiert werden. Die Wärmeversorgung wird möglichst klimafreundlich gestaltet, dazu wird Fernwärme genutzt. Alternativ kann die Wärmeversorgung durch Wärmepumpen sichergestellt werden (ggf. in Verbindung mit Nahwärmenetz). Diese können in Kombination mit Energie und Wärme aus erneuerbaren Energien betrieben werden. Die Wärme des Thermalwassers soll im Rahmen des Zulässigen genutzt werden.

Zur Vermeidung von Emissionen sollen in Tiefgaragen Elektro-Lademöglichkeiten für Pkws und Pedelecs installiert werden. Weiterhin werden Abstellmöglichkeiten für Fahrräder- und Carsharing Angebote geschaffen.

Für die Errichtung der Gebäude und die Bereitstellung der dafür notwendigen Materialien wird Energie benötigt. Bei der Bilanz dieser „grauen Energie“ (und der damit verbundenen „grauen Treibhausgase“) spielt das Baumaterial eine entscheidende Rolle. Metalle und mineralische Baustoffe wie Beton sind mit einem hohen Energieaufwand verbunden. Nachwachsende Baustoffe wie Holz sind mit einem geringen Energieaufwand bei der Herstellung verbunden.

4.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Naturraum und potenzielle natürliche Vegetation

Das Untersuchungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Aachener Hügelland“ (NR-561) der Großlandschaft „Eifel-Siebengebirge“. Als potenziell natürliche Vegetation würde sich in diesem Raum ein „Rasenschmielen-Hainsimsen-Buchenwald“ (L60) entwickeln.

Biotope

Das Plangebiet wird nicht vom Landschaftsplan und nicht von der Biotopkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) erfasst. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Biotope. Das Plangebiet ist bereits zu großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Durch den Abriss des Parkhauses entfällt das ehemals größte Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs. Auf einigen wenigen Grundstücken bestehen im Gebäuderückseitenbereich unversiegelte, kleine Teilflächen, die mit wenigen einzelnen Solitärbäumen bewachsen sind (siehe Baumbestand, Baumschutzsatzung). Die umliegend angrenzenden Bereiche sind ebenfalls städtisch geprägt und größtenteils bebaut. Im Bereich der Straße „An der Nikolauskirche“ nördlich des Plangebiets sowie im südlich gelegenen Elisengarten befinden sich Baum- und Gehölzbestände.

Tiere, Artenschutz

In Vorbereitung des Abbruchs des ehemaligen Parkhauses Büchel wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Im Ergebnis lagen für den Abbruchbereich keine Indizien vor, die einen Rückschluss auf das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten (Fledermausquartiere, Niststätten gebäudebrütender Vogelarten) zulassen. Aufgrund dessen ist eine artenschutzfachliche Prüfung für das Plangebiet nicht erforderlich.

Eine Artenschutzprüfung wird auf der Ebene des Bebauungsplans nicht gefordert. Bei etwaigen künftigen Abrissmaßnahmen ist der Artenschutz erneut zu prüfen. Somit kann die Artenschutzuntersuchung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

4.7 Landschaft

Schutzgut Landschaft/Ortsbild, Baumschutz, Grün- und Freiflächen

Landschaft/Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch eine für die Altstadt typische hohe Bebauungsdichte mit hohem Anteil versiegelter Flächen und einer Unterversorgung an Grünflächen. Bezogen auf die Nutzungen stellt sich der Planbereich als städtisch bzw. gewerblich geprägt dar. Gliedernde Landschaftselemente wie z.B. Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Zur Verbesserung des Ortsbildes wird der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Bestand reduziert und werden Freiflächen bzw. Grünflächen im Plangebiet geschaffen. Relevante Sichtbeziehungen / Sichtachsen bleiben erhalten und/oder werden durch die Festlegungen im Bebauungsplan geschaffen und betont (siehe Kulturgüter / Denkmalschutz).

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriff-Ausgleichsbilanzierung nach dem „Aachener Leitfaden“ erstellt.

Grün- und Freiflächen

Aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrades im Umfeld des Plangebietes (innerer Alleening), stellt die Schaffung einer neuen Grünfläche eine erhebliche Verbesserung dar. Das Plangebiet gehört zum Schutzbereich Stadtklima (Signatur FNP AACHEN* 2030), so dass Maßnahmen zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation angezeigt sind. Die geplante Grünfläche mit einer Größe von ca. 4.400 m² wird zu einer Verbesserung der lokalen stadtklimatischen Verhältnisse führen und zu einer Minderung der Wärmebelastung und Minderung der lufthygienischen Belastung beitragen. Unter Berücksichtigung der Möglichkeit, auf der Grünfläche Bäume zu pflanzen, lässt sich eine positive stadtklimatische und stadtoökologische Wirkung erzielen. Grünräume leisten durch Schatten und Verdunstung einen wichtigen Beitrag zur lokalen Klimaanpassung. Ebenfalls positiv werden die Effekte gesehen, die die Schaffung einer offenen Grünfläche auf die Belüftung und

Belichtungsverhältnisse in der direkten Umgebung hat. Gemäß dem städtischen Freiraumkonzept „Grüne Krone“ gehört das Areal im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlich nutzbaren Grünanlagen der Kategorie „nicht versorgt“ (kleiner 0,1 m² pro Einwohner) an. Die nächstgelegene Grünfläche ist der Elisengarten. Die hohe Frequentierung dieser wichtigen Grünfläche zeigt, dass es an innerstädtischen Grünflächen mangelt und eine neue zusätzliche Grünfläche von Bedeutung ist.

Im Sinne einer klimaresilienten Planung wird der Grünanteil möglichst überwiegen und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten werden. Die Pflanzenauswahl wird mit Vorrang für eine standortgerechte Bepflanzung erfolgen. Dabei wird z.B. durch Blühpflanzen die Biodiversität in der Stadt gesteigert, nach Möglichkeit sollen Nistkästen und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel geschaffen werden. Die Bewässerung der geplanten Grünstrukturen soll soweit möglich durch Regenwassernutzung oder Regenwasserspeicherung erfolgen.

Das Thermalwasser soll – wenn möglich - in geeigneter Form erlebbar gemacht werden. Die Freiräume und Dachflächen werden den Bewohnerinnen und Bewohnern der Gebäude und so weit wie möglich auch der Öffentlichkeit als Erholungsflächen für Menschen aller Altersklassen, zur Rekreation, zum Spielen und gegebenenfalls zum Gärtnern dienen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird der Anteil an Grünflächen, auch in Form von Dach- und Fassadenbegrünung im Vergleich zum Bestand erhöht werden. Die Vorgaben der Grün- und Gestaltungssatzung (GGS) werden beachtet. Die über die GGS hinausgehenden Anforderungen (z.B. intensive Dachbegrünung mit möglichst allgemein zugänglichen Dachgärten, Fassadenbegrünung an möglichst vielen Gebäudeteilen, insbesondere für das zentrale Gebäude Wissen/Bildung) werden im Rahmen der Konzeptverfahren berücksichtigt.

Der Innenstadtbereich ist mit Spielplatzflächen unterversorgt, daher waren Spielpunkte und Freizeitsportpunkte Bestandteil der Vorgaben des Freianlagenwettbewerbs. Durch neu geschaffene Wegeverbindungen wird die Vernetzung von Grünflächen ermöglicht und eine gute barrierefreie Durchwegung in alle Richtungen, insbesondere zur östlichen Innenstadt, sichergestellt.

4.8 Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baum auf dem Grundstück Mefferdatisstraße 12, der im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden soll. Es handelt sich um eine Zeder in einem privaten Gartenbereich, der äußerlich vital und gesund ist und dessen Äste in das städtische Grundstück hineinragen.

Vier Bäume, die unter die Bestimmungen der Baumschutzsatzung fallen, sind nicht zu erhalten und müssen gemäß Baumschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen im Plangebiet kompensiert werden.

4.9 Kultur- und Sachgüter

Baudenkmalerschutz

Die Planung berücksichtigt die Forderungen des „Denkmalbereiches Innenstadt“ nach Erhalt und Abbildung der mittelalterlichen Stadtstruktur. Die vorhandene Parzellierung wird an der neuen aufgehenden Bebauung entlang der bestehenden Straßen ablesbar sein. Welterbe-Belange und die geschützten Sichtachsen auf das Welterbe werden nicht berührt. Die direkten Sichtbezüge auf Dom und Rathaus werden gestärkt. Die geplante Höhenentwicklung ist nachvollziehbar und fügt sich in die vorhandene Umgebung ein. Die Abfolge von sehr engen und weiten städtebaulichen Räumen ermöglichen überraschende Blickbezüge. Diese sind typisch für eine mittelalterliche Stadtstruktur. Die vorhandenen Baudenkmäler sind in der Planung angemessen berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung für die Erhaltung des „Denkmalbereiches Innenstadt“. Das Plangebiet liegt in Gänze im Schutzbereich des Bodendenkmals „Römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel“, innerhalb dessen eine handwerklich geprägte Nutzung (vor allem Eisenproduktion) von der Römerzeit bis ins Mittelalter

nachgewiesen werden konnte. Die archäologische Substanz ist in den Hinterhöfen gut erhalten, so dass bei künftigen Bau-
maßnahmen damit zu rechnen ist, dass zum Erhalt dieser Substanz Umplanungen nötig werden. Darüber hinaus befindet
sich das Plangebiet innerhalb der Pufferzone des UNESCO Welterbes Aachener Dom bzw. im Denkmalsbereich Innenstadt,
der diese Pufferzone bildet. Im Denkmalsbereich Innenstadt sind alle (städte-)baulichen Änderungen von denkmalpflegeri-
scher Bedeutung und somit erlaubnispflichtig. Die historischen Straßen sind mit Blockrandbebauung zu erhalten, wobei wei-
tere Wegeverbindungen, Plätze und Freiflächen möglich sind. Bei baulichen Entwicklungen sind die Sichtbeziehungen auf
Dom und Rathaus zu erhalten und bei Höhenentwicklungen die Sichtachsen Haarener Kreuz und Eilendorf Prunkweg her-
anzuziehen.

Im Plangebiet bzw. unmittelbar an dieses angrenzend befinden sich 7 Baudenkmäler, die berücksichtigt werden:

- Antoniusstraße 18 (ehemalige Schlosserei)
- Antoniusstraße 32
- Mefferdatisstraße 8
- Mefferdatisstraße 4/6
- Kleinkölnstraße 18 (Stadtpalais Londoner Hof)
- Nikolausstr. 17
- Büchel 41

Bodendenkmalschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt in Gänze den Bereich des Bodendenkmals Nr. B00057 – Stadtviertel
„Büchel“ der Denkmalliste der Stadt Aachen. Aufgrund des Schutzstatus unterliegen Veränderungen, insbesondere Boden-
eingriffe einem präventiven Verbot und bedürfen einer gesonderten Erlaubnis nach § 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW.
Grundsätzlich muss beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmale mit deren Erhalt in situ zu rechnen. Um mögli-
che Konflikte zwischen den geplanten Eingriffen in den Boden und vorhandener archäologischer Substanz besser einschät-
zen zu können, soll im weiteren Verfahren recherchiert werden auf welchen Flächen und in welchen Tiefen bereits Boden-
eingriffe stattgefunden haben, um die weitgehend unberührte Flächen zu identifizieren zu können. Diese Flächen bieten das
größte archäologische Schutzpotential und sollen vor der Offenlage des Bebauungsplans prospektiert werden.

5. Klimaschutz und Klimaanpassung

5.1 Mindestanforderung

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 5 BauGB, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a sowie § 1a Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden. Darüber hinaus sind negative Auswirkungen des Vorhabens auf das globale Klima zu minimieren bzw. Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, umzusetzen.

Das gesamtstädtische Klimagutachten rechnet den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Klimatop ‚Stadtklima‘ zu (Stadt Aachen | Fachbereich Umwelt – Integriertes Klimaschutzkonzept – Juni 2020). Gemäß ‚Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel‘ (Stadt Aachen | Fachbereich Umwelt - Anpassungskonzept an die Folgen des Klimawandels im Aachener Talkessel – Oktober 2014) liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Belastungsschwerpunktes, für den Maßnahmen zur Verbesserung des Lokal- und Bioklimas empfohlen werden. Diese Einstufung beruht auf einer erhöhten lufthygienischen Belastung, Überwärmungstendenzen in der Mittags- und Abendzeit und einer verringerten nächtlichen Kaltluftversorgung in Teilen des Gebietes. Die beschriebenen Überwärmungseffekte werden vor allem klimawandelbedingt verschärft. Sommerliche Hitzeperioden können im Plangebiet zu Belastungssituationen führen. Vor diesem Hintergrund liegt der Planbereich auch im Schutzbereich Stadtklima, der im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 dargestellt ist.

Vor dem Rückbau des Parkhauses lagen überdurchschnittliche Belastungen vor, die zum einen alleine durch den Abbruch des Parkhauses stark reduziert sind und denen zum anderen zukünftig mit klimawirksamen Maßnahmen begegnet wird. Dementsprechend ist für das Plangebiet eine klimaoptimierte Bautypologie mit hohem Freiflächen- und Vegetationsanteil vorgesehen. Durch den Rückbau von bisher versiegelten Verkehrsflächen und der Realisierung des städtebaulichen Planungskonzepts „offene Wiese“ wird der Grünanteil innerhalb des Plangebiets und des näheren Umfelds signifikant erhöht. So wird innerhalb der dicht bebauten Innenstadt Aufheizungseffekten und Wärmebelastung entgegengewirkt. Bestandsgebäude wie z.B. im Bereich Nikolaus- und Mefferdatisstraße werden erhalten und in die neue städtebauliche Konzeption integriert.

Bei der Realisierung des städtebaulichen Konzepts „offene Wiese“ handelt es sich um eine Baumaßnahme der Innenentwicklung. Ein zuvor nahezu komplett versiegeltes und weitestgehend mit Verkehrsinfrastruktur bebautes Innenstadtgrundstück wird überwiegend entsiegelt und einer höherwertigen, zeitgemäßen Nutzung zugeführt.

Durch die Realisierung neuer Wohnungen und weiterer Nutzungen im Zentrumsbereich Aachens wird eine Alternative zur Neuversiegelung im Stadtrandbereich aufgezeigt. Ebenfalls werden deutliche Anreize für den Verzicht auf einen Privat-PKW gesetzt. Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, Nahversorgungsangebote und ÖPNV-Haltepunkte sind vom Altstadtquartier Büchel aus fußläufig zu erreichen.

In einem freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren unter Landschaftsarchitekt*innen erfährt die „offene Wiese“ eine Konkretisierung, auch für die architektonische Gestaltung der Neubauten sind qualitätssichernde Planungsverfahren vorgesehen. Aspekte des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung (u.a. Maßnahmen zur Kühlung, Retentionsflächen, Schwammstadtprinzip, klimaresiliente Vegetation, Biodiversität, Fassaden- und Dachbegrünung, Einsatz erneuerbarer

Energien, ressourcenschonende Materialien (insb. Holzbauweise)) sind bei allen Qualifizierungsverfahren zentrale Bestandteile der Aufgabenstellung.

5.2 Standortwahl der Bebauung

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Durch die Aufgabe der baulichen Großstruktur des Parkhauses entsteht im Stadtzentrum ein großes Nachverdichtungspotential, das einer weiteren Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegenwirkt. Die Stadt Aachen hat sich jedoch auch aus Gründen der Klimafolgenanpassung gegen eine verdichtete Bauweise in dem vollständig erschlossenen Bereich entschieden und schafft neben baulichen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentliche Grünfläche. Mit der Umsetzung der Planung werden sich die kleinklimatischen Bedingungen verbessern und die sommerliche Hitzebildung verringern. Der Bebauungsplan Nr. 999 – Antoniusstraße / Mefferdatisstraße – ermöglicht dementsprechend im Bereich einer ehemals städtebaulich minderwertig genutzten Fläche im Zentrumsbereich Aachens eine erhebliche Qualitätssteigerung durch Maßnahmen der Entsiegelung, Nachverdichtung und Durchwegung. Die Planung sieht eine erhebliche Steigerung des ökologischen Wertes der Fläche vor, welche mit einer Erweiterung des Wohnungsangebots, verbunden mit Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomieangeboten sowie einer Erholungsfunktion besonders im Bereich der zentralen Freifläche einhergeht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in innerstädtischer Lage und ist sehr gut an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Es besteht ein fußläufiger Anschluss zu zahlreichen Buslinien (Qualitätsstufe 1 gemäß Nahverkehrsplan). Zudem besteht Anschluss an die innerstädtische Radinfrastruktur. Nahversorger liegen in weniger als 350 bzw. 700 m, die nächstgelegenen Kindertageseinrichtungen und Grundschulen in weniger als 500 m Entfernung. Der Elisengarten, als weiterer innerstädtischer Freiraum bildet in ca. 200 m Entfernung einen weiteren grünen Trittstein in der sonst „steinernen“ Altstadt.

Die vorgesehene Nutzungsmischung entspricht dem Ideal der „Stadt der kurzen Wege“ und schafft ein vielfältiges Angebot aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie und Freiraum, wobei die einzelnen Nutzungsbausteine voneinander profitieren und besonders im Bereich der Freiflächenversorgung einen wichtigen Beitrag im bisher dicht bebauten Zentrumsbereich Aachens leisten. Zugleich können bereits bestehende Versorgungsinfrastrukturen (Fernwärme, Strom, Wasser und Abwasser) genutzt werden. Das städtebauliche Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich und innerhalb bereits verkehrlich erschlossener Flächen wird erfüllt.

5.3 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf greift bestehende Blockrandstrukturen der umliegenden, historischen Stadtstruktur auf und kombiniert diese mit einem großzügigen, zusammenhängenden Freiraum. Innerhalb der dichten Innenstadtbebauung Aachens werden somit neue Wegeverbindungen und Freiflächen geschaffen. Neubauten und Freiflächen bilden eine räumliche Struktur, die sich sowohl an den mittelalterlichen Stadtgrundriss als auch gleichermaßen an die örtlichen, klimatischen und ökologischen Anforderungen orientieren. Die Ausrichtung der Gebäude ist soweit möglich so gestaltet, dass sie einen positiven Einfluss auf Tageslichtbelichtung und Heizwärmebedarf der einzelnen Räume hat, wodurch der Heizenergiebedarf reduziert werden kann. Ebenfalls ist ein Großteil der Gebäude aufgrund ihrer Ausrichtung gut für die Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet.

Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung flossen somit in die städtebauliche Struktur ein, wodurch sich die Stadträume gezielt an die Klimawandelauswirkungen und die sommerliche Überhitzung anpassen. In den Obergeschossen, welche überwiegend dem Wohnen dienen, sollen durch die Dimensionierung der Fensteröffnungen und eine Optimierung der Fensterorientierung gut belichtete Räume mit optimalen Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie eine maximale Nutzung der Sonnenenergie in den Wintermonaten erreicht werden. Verschattungen durch bauliche Maßnahmen und durch

Vegetation sollen übermäßige Sonneneinstrahlung und die damit einhergehende Überhitzung der Wohnräume in den Sommermonaten verhindern. Besonders durch die Verbindung nahezu aller Neubauten zur zentralen Freifläche ergeben sich günstige Ausgangsbedingungen bezüglich optimaler Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse mit positiven Auswirkungen auf das Binnenklima der Neubauten.

Durch den hohen Anteil an Grün- und Freiflächen im Plangebiet und umfangreiche Maßnahmen der Dachbegrünung kann Regenwasser versickern bzw. zurückgehalten werden, anstatt vollständig abgeleitet zu werden, was für zusätzliche Abkühlung und für eine Erhöhung der Menge an Grundwasser sorgt.

5.4 Kubatur der Gebäude

Die besondere Lage im Stadtzentrum und die vielfältigen Anforderungen an den Standort (Weltkulturerbe, Stadtbild, Nutzungsvorgaben, Konzept zur Konzentration der Prostitution) schränken eine freie Wahl möglicher Gebäudekubaturen ein. Dennoch sollen im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Vorgaben hinsichtlich einer verbindlichen Höhe baulicher Anlagen und der Lage auf dem Grundstück geschaffen werden. Durch die Festsetzung von Mindesthöhen sollen die vorhandenen Grundstücksbebauungen langfristig in einheitliche und ortstypische Bautypen entwickelt werden. Insbesondere in der Antoniusstraße und der westlichen Nikolausstraße ist Aufstockungspotential vorhanden, das auch den energetischen Anforderungen einer kompakten Gebäudekubatur entgegenkommt. Durch eine Optimierung des Verhältnisses der thermischen Hüllfläche zum Raumvolumen bei der Planung der Neubauten soll ein relevanter Faktor für das thermische Verhalten der Innenräume Berücksichtigung finden. Alle Neubauten sollen – in Abwägung mit weiteren Qualitätsaspekten der Nutzung wie Loggien oder zurückspringenden Eingangsbereichen – ein möglichst geringes Verhältnis von Hüllfläche zum Innenraum aufweisen, wodurch die Auskühlung im Winter und Aufheizung im Sommer gleichermaßen minimiert werden können. Neben Geometrie, Bauphysik und Nutzungsart sind Sonneneinstrahlung und lokale Umgebungstemperatur die wesentlichen Einflussfaktoren auf das thermische Gebäudeverhalten. Sowohl die Sonneneinstrahlung als auch die lokale Umgebungstemperatur werden wesentlich durch die Kubatur und die Lage des Gebäudes bedingt. Die städtebauliche Struktur innerhalb des Plangebiets bietet somit das Potenzial, sowohl zum Klimaschutz durch Energieeinsparung im Winter als auch zur Klimaanpassung an sommerliche Hitze beizutragen. Bei der Neubebauung der Grundstücke sollen die Ziele klimaangepasster Bauweisen neben den Festsetzungen im Bebauungsplan möglichst durch vertragliche Regelungen ergänzt werden.

5.5 Erneuerbare Energiegewinnung

Auf geeigneten Dachflächen ist die Nutzung solarer Strahlungsenergie entsprechend den Anforderungen des politischen Beschlusses zum Integrierten Klimaschutzkonzept vorzusehen. Dabei sind gemäß politischem Beschluss von 2021 mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen solarenergetisch zu nutzen. Die Übernahme der Festsetzung über die Nutzung solarer Energiegewinnung für den gesamten Geltungsbereich betrifft auch den Gebäudebestand insoweit, als das bei Abriss und Neubau die Festsetzungen anzuwenden sind. Auch bei extensiv begrünten Dächern bietet sich die Möglichkeit einer Solardachnutzung an, dabei wird das Gründach mit Photovoltaik- oder Solarthermiemodulen kombiniert. Die kühlere Dachoberfläche im Vergleich zu konventionellen Dächern steigert die Effizienz der Anlage. Gleichzeitig können durch begrünte Dächer das Wassermanagement und die ökologische Wertigkeit verbessert werden.

Die Möglichkeiten, das örtlich vorhandene Thermalwasser geothermisch als erneuerbare Energien zu nutzen und auf diesem Wege CO₂-Emissionen zu senken und die lokale Luftqualität zu verbessern, müssen im Rahmen der Hochbauplanung auf Machbarkeit untersucht werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im höchst sensiblen Bereich des Aachener Thermalquellenzugs ist die Gewinnung von Erdwärme mittels konventioneller Geothermieanlagen (Bohrungen) unzulässig. Allerdings werden die Möglichkeiten der energetischen Nutzung des noch ungenutzt zur Verfügung stehenden Thermalwassers im weiteren Verfahren geprüft, um einen Beitrag zum Klimaschutz für die geplanten Neubebauungen zu leisten. Jeglicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserentnahme) ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Ob und unter

welchen Bedingungen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann, liegt im Ermessen der Unteren Wasserbehörde.

Der Geltungsbereich liegt im Versorgungsbereich des örtlichen Versorgungsträgers mit Fernwärme. Durch die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) leistet die Fernwärme aktuell einen Beitrag zur Schonung der Ressourcen und soll potenziell durch Nutzung von Geothermie den Weg zur Klimaneutralität beschreiten. Insoweit besteht auch für die Bestandsgebäude eine gute Perspektive, die Wärmeversorgung entsprechend verschärften gesetzlichen Anforderungen klimaneutral zu gestalten.

Das Plangebiet wird an das Fernwärmenetz des örtlichen Versorgungsträgers angeschlossen und darüber die künftige Wärmeversorgung sichergestellt. Die derzeitige Fernwärmeerzeugung beruht auf einer Kraft-Wärme-Kopplung, deren regenerativer Energieträgeranteil künftig für das gesamte Stadtgebiet erhöht wird. Entsprechend dem Beschluss zur Nutzung solarer Energiegewinnung bei Neubauvorhaben in Bebauungsplänen soll eine Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich aufgenommen werden. Damit wird auch der Gebäudebestand einbezogen und die Pflicht zum Bau entsprechender Anlagen besteht somit auch, wenn ein Bestandsgebäude abgerissen und neu erstellt wird, sowie für wesentliche Änderungen, die die Bausubstanz tangieren.

5.6 Umgang mit Freiflächen

Die geplante zentrale Grünfläche mit einer Größe von ca. 4.400 m² trägt entscheidend zu einer Verbesserung der lokalen stadtklimatischen Verhältnisse bei. Durch den Freiraum erfolgt eine Minderung der Wärmebelastung und der lufthygienischen Belastung, wodurch die Innenstadt über die Neugestaltung des Büchel an stadtklimatischer Wertigkeit gewinnt. Die Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse der Neubauten und Bestandsgebäude in direkter Umgebung werden positiv beeinflusst. Der hohe Grünanteil im Plangebiet hat positive Auswirkungen auf das Binnenklima der angrenzenden Gebäude. Besonders durch die verschatteten Bereiche des Freiraums in den Randbereichen werden positive stadtklimatische und stadtoökologische Wirkungen erwartet und kann die sommerliche Überhitzung gemindert werden. Die Verschattung von Aufenthaltsbereichen und Wegen kann die Aufheizung von Oberflächen mindern und zu einer Verbesserung des Mikroklimas, insbesondere in Hinblick auf den thermischen Komfort in den Sommermonaten führen. Durch die Verringerung der direkten Strahlungsleistung kann die „gefühlte“ Temperatur deutlich gesenkt und damit das Wohlbefinden der Menschen gesteigert werden. Versiegelte Flächen innerhalb des Freiraums sollen – in Abwägung mit den geplanten Nutzungen - auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden, wodurch die Robustheit u.a. gegenüber Starkregenereignissen erhöht wird. Der zentrale Bereich des Freiraums ist als offene, vegetationsbedeckte Flächen gestaltet und sorgt für eine optimale Durchlüftung zwischen den Gebäuden und den notwendigen Kühlungseffekt durch entstehende Verdunstungskälte in den Abend- und Nachtstunden. Somit wird das Gebiet künftig das Potenzial entfalten, als kleinräumige Belüftungsbahn zu wirken.

Die Kombination der bestehenden innerstädtischen Grünanlagen mit der im Plangebiet neu entstehenden Freifläche ermöglicht Wechselwirkungen im Sinne sich wechselseitig unterstützender innerstädtischer „Cool-Spots“. Im weiteren Verfahren werden die potenziellen klimatischen Auswirkungen des neuen Freiraums und mögliche Wechselwirkungen, auch mit dem Element Wasser untersucht und nach Möglichkeiten der Umsetzung gesucht.

5.7 Umgang mit Wasser

Im weiteren Verfahren wird eine Ideenstudie zum Umgang mit und zu möglichen Nutzungsformen von Oberflächen-, Grund-, Regen- und Thermalwasser für große Teile des Geltungsbereichs erstellt. Bauliche Maßnahmen werden wasserrechtlich begleitet.

5.8 Umgang mit Niederschlagswasser

Das Plangebiet war vor dem Abriss des Parkhauses und ist in den weiteren Teilbereichen der Bestandsbebauung in hohem Maß versiegelt. Der Versiegelungsgrad im Bereich des ehemaligen Parkhauses reduziert sich mit Umsetzung der Planung erheblich. Zu schneller und zu viel Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird durch entsprechende Maßnahmen verhindert, wodurch ein lokaler Beitrag zur Verringerung der Hochwassergefahr geleistet wird. Elemente aus dem Schwammstadtprinzip, besonders die Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser kommen sowohl im Hochbau (Neubau) als auch in der Freiflächengestaltung zum Tragen. Innerhalb eines Großteils des Plangebiets ist eine gezielte Versickerung nur eingeschränkt möglich, da u.a. der geologische Bodenaufbau sowie die im Erdreich verbleibenden Teile der Bodenplatte des ehemaligen Parkhauses dem entgegensteht. Es befindet sich zudem kein Gewässer in der Nähe, in welches anfallendes Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte. Nach Rückhaltung und Nutzung wird darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Seitens des Wasserverbandes Eifel-Rur bestehen dabei keine weiteren Anforderungen an den Hochwasserschutz.

Der Rückhaltung von Starkregenereignissen im Plangebiet dienen die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (Dach- und Freiflächenbegrünung). Um auch ein 100-jähriges Regenereignis im Plangebiet zurückhalten zu können, sollen entsprechend der oberirdischen Fließwege Flächen für die Rückhaltung oder oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser am südlichen Rand des Planungsgebiets nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vorgesehen werden. Im Rahmen einer ersten Abschätzung wurde überschlägig ein Rückhaltevolumen von ca. 315 m³ bei einer Gesamtfläche des Betrachtungsraums von 6.700 m² berechnet. Aufgrund der Geländetopografie und der oberirdischen Fließwege bietet sich eine Volumenbereitstellung am südlichen Rand des Planungsgebiets an.

6. Plandaten

Gesamtplangebiet:	ca. 27.500 m ²
bebaute Fläche (Bestand und Neu)	ca. 15.100 m ²
öffentliche Grünfläche:	ca. 4.400 m ²
private Innenhöfe:	ca. 2.000 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 6.000 m ²