

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1050/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:		Status:	öffentlich
		AZ:	
		Datum:	01.10.2018
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
<p><b>Bebauungsplan Nr. 983 - Trierer Straße/ Ellerstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand beidseitig der Trierer Straße, zwischen Karl-Kuck-Straße und Ringstraße und Freunder Landstraße bis Kolpingstraße</b>  <b>hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB</b></p>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
10.10.2018	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt den Bebauungsplan Nr. 983 - Trierer Straße/ Ellerstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand beidseitig der Trierer Straße, zwischen Karl-Kuck-Straße und Ringstraße und Freunder Landstraße bis Kolpingstraße gem. §10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

Der Inhalt der Vorlagen

FB61/0835/WP17 – Offenlagebeschluss und

FB61/1019/WP17 – Empfehlung zum Satzungsbeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Der Bebauungsplan Nr. 983 - Trierer Straße / Ellerstraße - wird aufgestellt, um Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, aber auch Sexkinos, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution auszuschließen. Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren auf Grundlage des § 9 (2b) BauGB durchgeführt, der die Möglichkeit bietet, in einem Bebauungsplan Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten auszuschließen, sofern sie eine Beeinträchtigung für die städtebauliche Funktion eines Gebietes darstellen, die sich aus der vorhandenen Nutzung ergibt. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachhaltige Häufung von Vergnügungsstätten zu befürchten ist.

Der Planungsausschuss hatte hierzu auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Brand in seiner Sitzung am 22.06.2017 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Am 22.02.2018 beschloss der Ausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes, nachdem die Bezirksvertretung Aachen-Brand dies am 31.01.2018 aus bezirklicher Sicht empfohlen hatte.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 983 erfolgte in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 25.05.2018. Parallel wurden 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Weder seitens der Öffentlichkeit noch seitens der beteiligten Behörden wurden Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden einige redaktionelle Änderungen in der Begründung vorgenommen, um die bedeutende Funktion des Plangebiets als Stadtteilzentrum vertiefter darzustellen. Der Bebauungsplan wurde nicht geändert.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand hat dem Rat der Stadt in ihrer Sitzung am 12.09.2018 empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 983 – Trierer Straße/ Ellerstraße – in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss wird am 04.10.2018 beraten, über das Beratungsergebnis wird in der Ratssitzung mündlich berichtet.

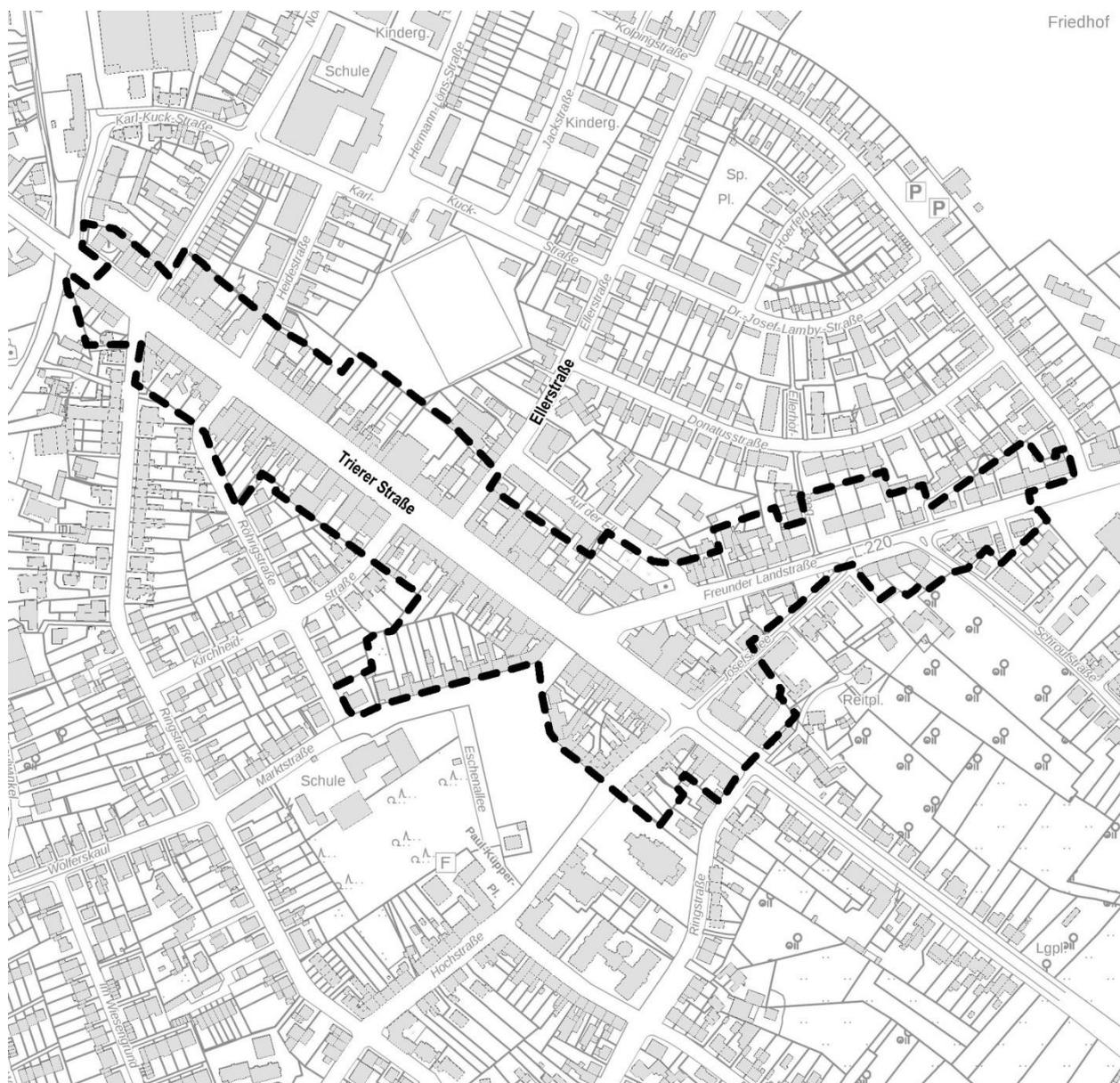
## **Anlage/n:**

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 983 – Trierer Straße / Ellerstraße –

für den Bereich beidseitig der Trierer Straße, zwischen Karl-Kuck-Straße und Ringstraße und Freunder Landstraße bis Kolpingstraße  
im Stadtbezirk Aachen-Brand  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Brand, im Bereich der Trierer Straße, zwischen Karl-Kuck-Straße und Ringstraße und Freunder Landstraße bis Kolpingstraße. Die Fläche hat eine Größe von rund 10 ha.

### **1.2 Heutige städtebauliche Situation**

Das Gebiet ist geprägt durch eine überwiegend III-IV-geschossige geschlossene Blockrandbebauung mit Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschossen und Wohnungen, überwiegend in den Obergeschossen. Die Einzelhandelsbetriebe in dem Bereich bieten ein breit gefächertes Sortimentsangebot für den täglichen und mittelfristigen Bedarf und erfüllen eine Versorgungsfunktion weit über den Stadtteil hinaus. Die Trierer Straße ist seit langem ein Mittelpunkt des Aachener Stadtteils Brand. Die Gestaltung des Straßenraumes sowie des angrenzenden Marktplatzes bieten entsprechende Aufenthaltsqualitäten.

### **1.3 Planungsrechtliche Situation**

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (FNP 1980), sowie der Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen 2030, stellen den Geltungsbereich als „gemischte Baufläche“ dar.

Informelle Planungen:

Der Bereich ist aufgrund seiner guten Einzelhandelsausstattung und städtebaulichen Lage im Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzept (2015) als Stadtteilzentrum festgelegt.

Bebauungspläne:

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans.

## **2. Anlass der Planung**

Das Plangebiet wird durch zwei Hauptnutzungsformen geprägt. In den Erdgeschossen dominieren gemischte Nutzungen, insbesondere Einzelhandel und Gastronomie. Durch die Wohnnutzung, überwiegend in den Obergeschossen, ist der Bereich gleichzeitig auch Wohnstandort. Der Anlass der Planung ist das Bestreben, die heutige vielfältige Nutzungsmischung zu erhalten und zu stärken. Spielhallen und Wettbüro Nutzungen, die zu einer städtebaulichen und sozialen Abwertung des Plangebiets, dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“, führen, werden hier daher ausgeschlossen.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

Der Stadtbezirk Brand ist mit knapp 17.000 Einwohnern der nach Einwohnern zweitgrößte Stadtbezirk Aachens. Brand nimmt eine so genannte mittelzentrale Funktion für den Aachener Süden ein. Der Bereich der Trierer Straße und der Brander Marktplatz bilden das Zentrum des Stadtbezirks. Dieses zeichnet sich durch seine Mischung aus kleinteiligem Einzelhandel (z.B. Bekleidungsgeschäfte, Schuhgeschäfte, Buchhandlungen, Einrichtungsgeschäfte, Optiker, Blumenläden, Bäckereien, Fleischereien, Drogeriemarkt, Apotheke) und Gastronomie (z.B. Restaurants, Bistros, Eisdiele, Café) aus. Im Bereich der Freunder Landstraße befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe und ein Vollsortimenter. Um die Funktion des Stadtteilzentrums weiter zu stärken, wurden die Trierer Straße und der Marktplatz in den letzten Jahren umfassend umgestaltet und der öffentliche Raum aufgewertet. Die Trierer Straße bildet mit täglich 37.000 Fahrzeugen die Haupteinfahrachse des Stadtbezirks. Die Einkaufslage profitiert nicht nur von der Einwohnerstärke des Versorgungsbereiches, sondern auch von dem großen Einzugsbereich, der bis zu den umliegenden Siedlungsbereichen wie Krauthausen, Kornelimünster, Walheim und Oberforstbach reicht.

In den letzten Jahren gab es in dem Gebiet immer wieder Anfragen zur Errichtung von Wettbüros und Spielhallen. Ein Wettbüro wurde bereits ohne Genehmigung eingerichtet. Im Bereich des Plangebiets wurde bereits 1988 der Aufstellungsbeschluss A97 gefasst, mit dem Ziel, Vergnügungsstätten im Allgemeinen und speziell Spielhallen zu verhindern. Anlass war damals die vermehrte Anfrage von Interessenten an Spielhallen. Die aktuelle Situation hat sich dahingehend geändert, dass neben Spielhallen immer häufiger Anfragen zur Einrichtung von Wettbüros gestellt werden. Die Tatsache, dass diese Problematik nunmehr seit rund 30 Jahren besteht, zeigt, dass der Planbereich für jene Einrichtungen attraktiv ist und somit als besonders gefährdet angesehen werden kann. Wettbüros können in diesem Zusammenhang zu den Vergnügungsstätten gezählt werden, sofern Anreize für den Verbleib und eine kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund stehen.

Vergnügungsstätten fügen sich meist nicht in die Struktur von Stadtteilzentren ein. Durch eine Häufung von Vergnügungsstätten wird das Straßenbild deutlich beeinträchtigt. Das äußere Bild von Spielhallen und Wettbüros ist überwiegend durch geschlossene, verklebte Schaufensterbereiche geprägt, um Einblicke in die Innenräume zu vermeiden. Dadurch gibt es keine Orientierung hin zum öffentlichen Raum und es bilden sich „tote Zonen“. Des Weiteren unterscheidet sich die Klientel von Spielhallen und Wettbüros in der Regel von den sonstigen Besuchern des Stadtteils. Vergnügungsstätten werden vorrangig in den Abendstunden aufgesucht, wodurch keine Kopplungen sowie Synergien mit angrenzenden Geschäften entstehen können. Da Vergnügungsstätten bei eher geringem Investitionsbedarf regelmäßig vergleichsweise hohe Gewinne erzielen können, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Dies trifft insbesondere auf kleinteiligen Einzelhandelsbesatz zu. In Einkaufs- und Geschäftsbereichen kann die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros somit die vorhandenen Strukturen verändern und die Attraktivität der Geschäftsbereiche mindern. Eine Konzentration mehrerer dieser Einrichtungen in einem kleinräumigen Stadtraum führt zwangsläufig zur Verdrängung der dortigen Nutzungen, was einen starken Trading-Down-Effekt zur Folge hat. Dies hat sich bereits im Aachener Ostviertel gezeigt, wo durch die Ansiedlung mehrerer Wettbüros das „Versorgungszentrum Elsassstraße“ in seiner Funktion nachhaltig beeinträchtigt wurde.

Nutzungsempfindliche Bereiche, wie z.B. kirchliche Einrichtungen, Schulen und sonstige soziale Infrastruktureinrichtungen, können durch die negative Strahlkraft von Spielhallen oder Wettbüros in ihrer Nutzung eingeschränkt werden. Dies kann sich beispielsweise dadurch äußern, dass in Kinderbetreuungseinrichtungen oder Schulen die Anmeldezahlen aufgrund des negativ geprägten städtebaulichen Umfelds zurückgehen. Im Abstand von unter 200 m zum Plangebiet befinden sich 2 Grundschulen und eine Jugendeinrichtung, im Abstand von etwa 350 m eine Gesamtschule. Außerdem liegen in der Trierer Straße zwischen Nordstraße und Freunder Landstraße zwei Bushaltestellen, die gegebenenfalls Teil des Schulwegs sind.

Um das lebendige Stadtteilzentrum mit seinem breit gefächerten Sortimentsangebot zu erhalten und die Wohnqualität insbesondere für Familien mit Kindern zu sichern, soll mit der Planung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten zukünftig vorbeugend entgegen gewirkt werden.

#### **4. Begründung der Festsetzung**

Die heutige Nutzungsmischung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 983 -Trierer Straße / Ellerstraße- soll erhalten und gegen mögliche Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt werden. Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt. Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten ist hier zum einen der in § 9 Abs. 2b, Satz 1 BauGB genannte Schutz vor Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung, zum anderen aber auch der in Satz 2 aufgeführte Schutz, der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, nämlich der Schutz des Stadtteilzentrums Brand mit

einer lebendigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Auf dieser Grundlage schließt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-, Videovorführungen sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten, oder Lotterien angeboten werden, aus. Eine akute Gefährdung und Notwendigkeit von Handlungsmaßnahmen wird einerseits durch eine erste Wettbüroansiedlung deutlich. Andererseits liegen der Stadtverwaltung bereits seit rund 30 Jahren immer wieder Spielhallen- und Wettbüroanfragen für diesen Standort vor. Ebenfalls ist zu befürchten, dass sich neben den Spielhallen und Wettbüros weitere Nutzungen ansiedeln, die diese Entwicklung ihrerseits verstärken. Hierzu gehören auch Sexkinos, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution. Da Einrichtungen wie diese denselben Trading-Down-Effekt zur Folge haben wie Spielhallen und Wettbüros, werden auch diese Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Diese Vorgehensweise entspricht auch den Zielen des Konzeptes zur Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet Aachen, welches der Rat der Stadt Aachen am 14.09.2016 beschlossen hat.

## **5. Umweltaspekte**

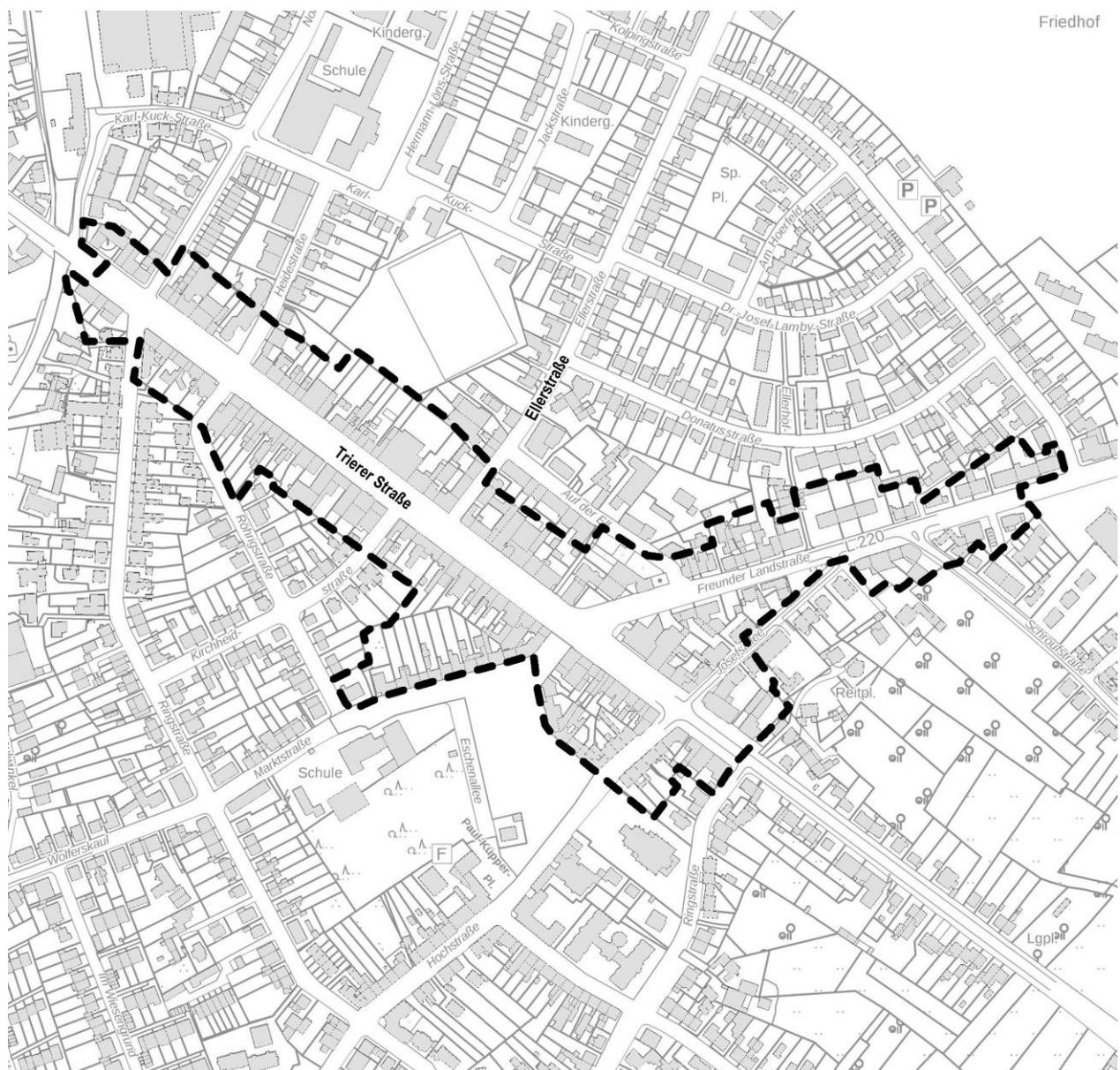
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind Umweltbelange nicht betroffen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, dass die heutige gebietstypische Nutzungsmischung erhalten wird. Durch den Ausschluss der o.g. Vergnügungsstätten besteht die Möglichkeit, entsprechende Anträge ablehnen zu können, sodass andere Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel bessere Ansiedlungsvoraussetzungen vorfinden.

## Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 983 – Trierer Straße / Ellerstraße –

für den Bereich beidseitig der Trierer Straße, zwischen Karl-Kuck-Straße und Ringstraße und Freunder Landstraße  
bis Kolpingstraße  
im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

**Gemäß §9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) sowie der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der  
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. Bordelle oder bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
2. Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbietten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Videovorführungen.
3. Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten, oder Lotterien angeboten werden.

### **Hinweise**

#### **Kampfmittel**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet.  
Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich ist eine erneute Vorlage der Bauantragsunterlagen bei der Bauverwaltung, - B03/10 -, erforderlich.  
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.  
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden.