

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1328/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35039-2019
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	27.11.2019
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 825 -Kaiserplatz, Heinrichsallee- hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
18.12.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
19.12.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs.1 BauGB die vereinfachte Änderung und gemäß § 3 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825– Kaiserplatz, Heinrichsallee - für den Bereich zwischen dem Hansemannplatz und dem Kaiserplatz in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB die vereinfachte Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825– Kaiserplatz, Heinrichsallee - für den Bereich zwischen dem Hansemannplatz und dem Kaiserplatz in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Tippannahmestelle in ein Wettbüro innerhalb eines Gebäudes am Hansemannplatz vor. Der Bebauungsplan Nr. 825 aus dem Jahr 2001 setzt im Wesentlichen Mischgebiet mit Ausschluss von Spielhallen, Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen fest. Wettbüros wurden in den damaligen Festsetzungen nicht ausdrücklich ausgeschlossen, da diese Form der Vergnügungsstätten damals nicht in der Häufigkeit beantragt wurde, wie es heute der Fall ist. Dieser Nutzungsausschluss soll mit der Änderung des Bebauungsplanes nun erfolgen.

Das Ziel der Planung ist, dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ mit den entsprechenden negativen städtebaulichen Folgen entgegen zu wirken. Im Plangebiet soll die vielfältige Nutzungsmischung erhalten und gestärkt werden. Der Bereich Heinrichsallee, Kaiserplatz ist auch ein innerstädtischer Wohnstandort, der durch die geplanten Festsetzungen geschützt werden soll. Das Plangebiet ist dauerhaft negativen Einflüssen ausgesetzt und befindet sich in einer städtebaulich angespannten und instabilen Situation. Diese Entwicklung wirkt sich wiederum nachteilig auf das Image des Bereiches aus. Zudem befinden sich zahlreiche Gebäude in einem mäßigen Zustand. Zusätzlich wird dieser Qualitätsverlust durch den Anstieg der sozialen Problemlagen verschärft. Besonders in dieser Situation besteht eine große Gefahr, dass vermehrt Spielhallen und Wettbüros in diese Lagen drängen.

Ein weiteres Ziel ist der Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereiche vor einem Übergreifen unerwünschter Nutzungen.

Wettbüronutzungen, die eine städtebauliche und soziale Abwertung des Plangebietes beschleunigen würden, sollen daher im Gebiet des BP Br. 825 ausgeschlossen werden.

Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

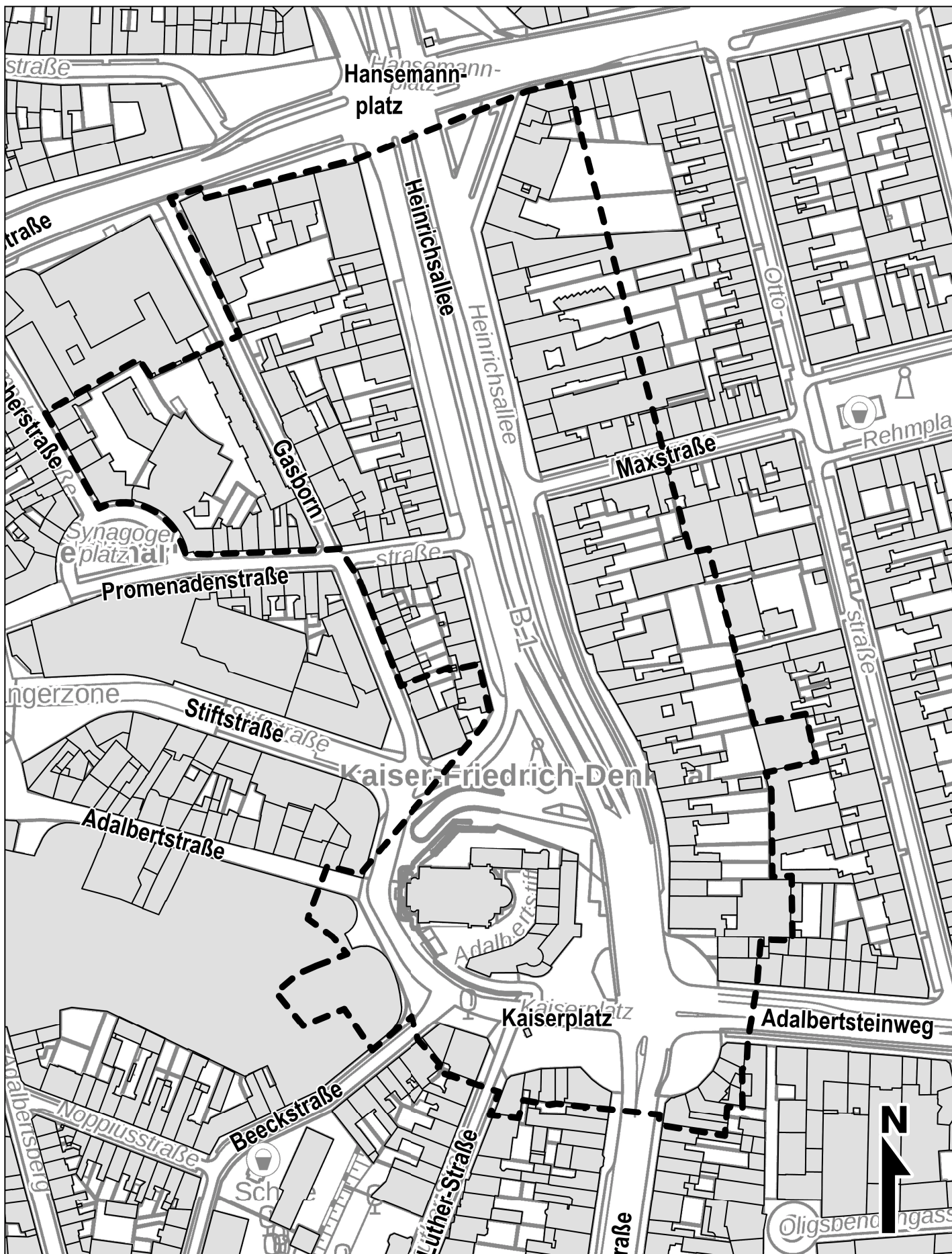
2. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt, zur Ergänzung und Konkretisierung der Steuerung von Vergnügungsstätten den Bebauungsplan Nr. 825 entsprechend im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB zu ändern (nur schriftliche Festsetzungen) und öffentlich auszulegen. Durch die Änderung werden Grundzüge der Planung nicht berührt.

Anlage/n:

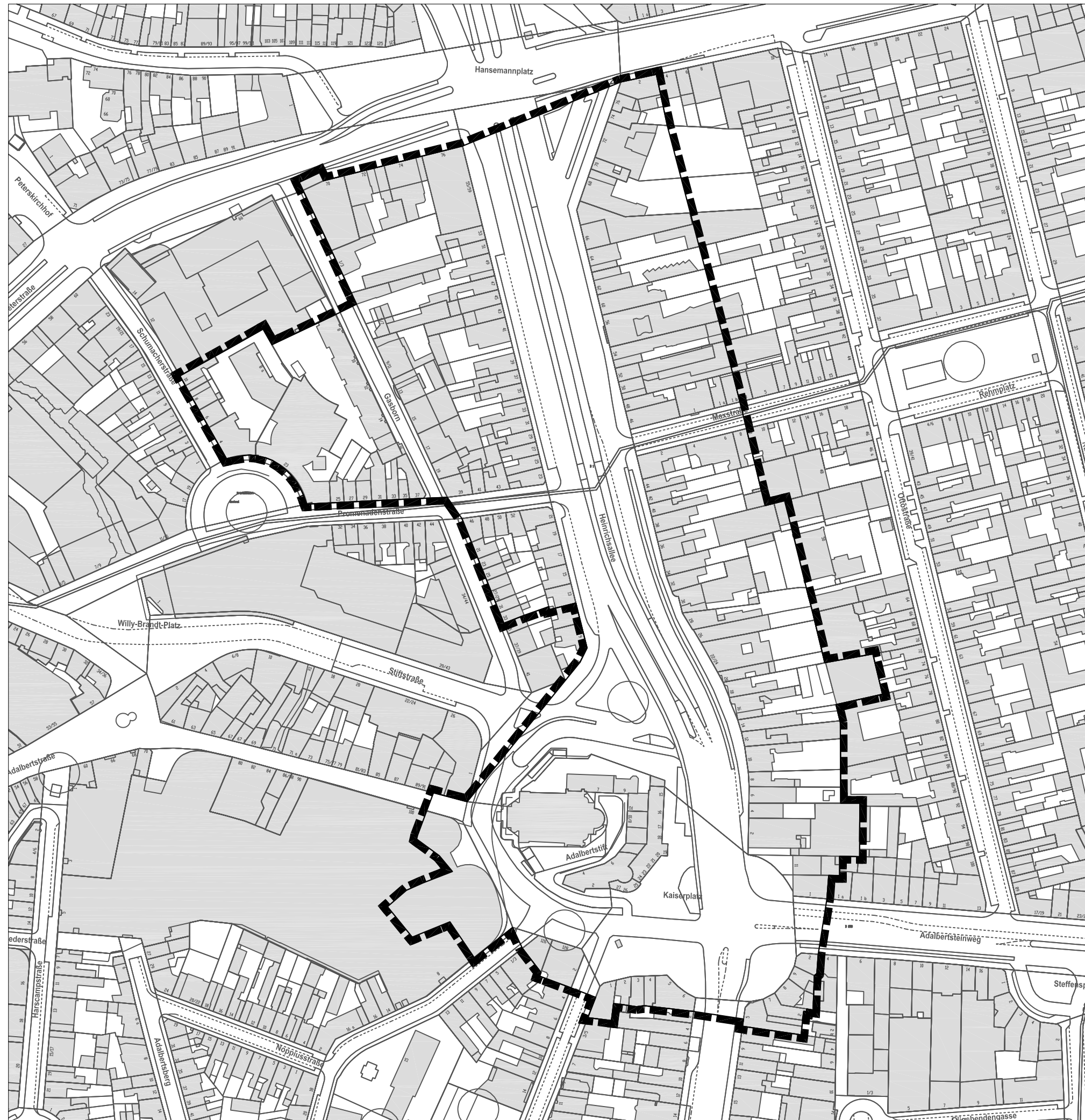
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Entwurf der schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825 - Kaiserplatz / Heinrichsallee -



I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825 - Kaiserplatz / Heinrichsallee -





I. Änderung Bebauungsplan Nr. 825

Kaiserplatz / Heinrichsallee (nur schriftliche Festsetzungen)

M 1:2000  Geltungsbereich

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am
gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB
die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom bis
öffentlich ausgelegen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-
ändert worden. Die Änderungen sind eingetragen.
Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in
Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit
vom bis
öffentlich ausgelegen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat
der Stadt Aachen am als Satzung
beschlossen worden.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht
und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet
worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

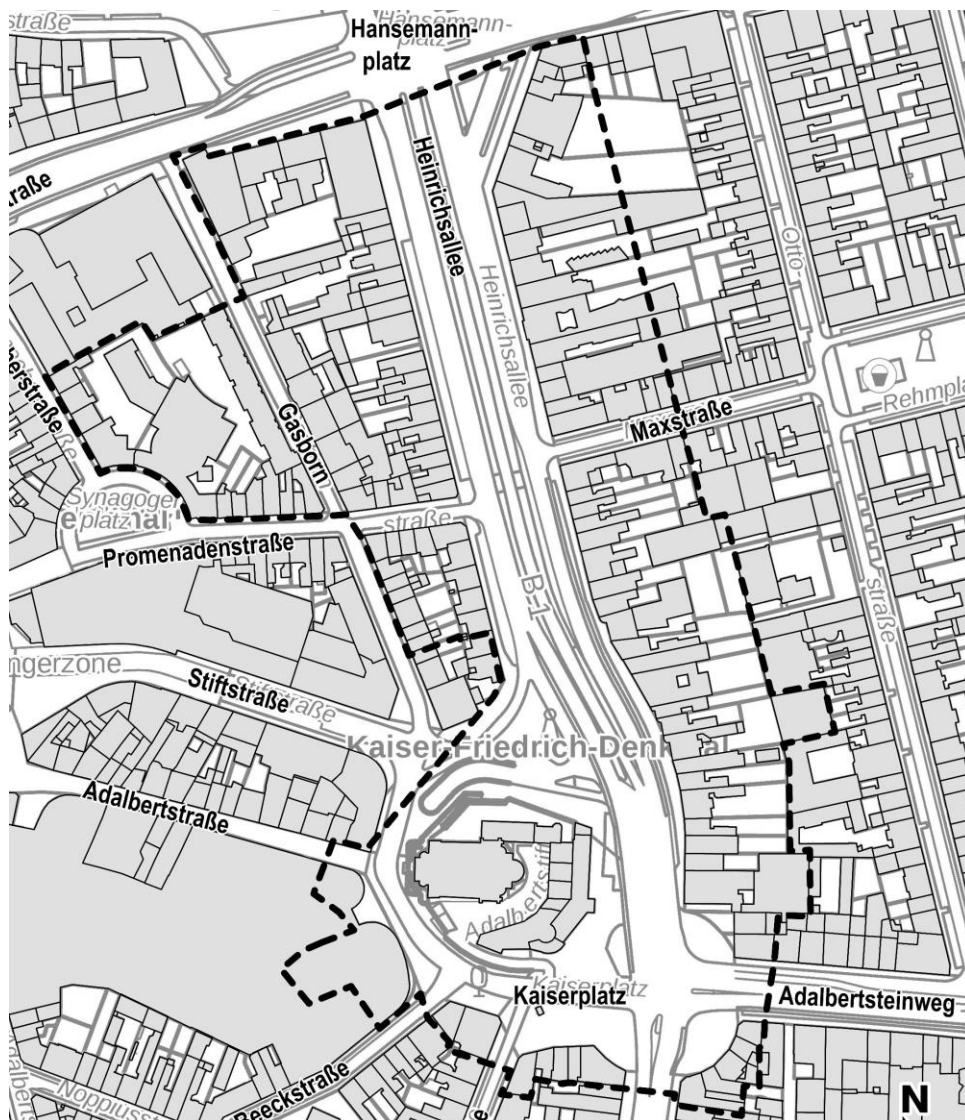
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am
erfolgten Bekanntmachung des
Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Schriftliche Festsetzungen zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825 -Kaiserplatz, Heinrichsallee-

für den Bereich zwischen Hansemannplatz und Kaiserplatz
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete

Für den mit MI bezeichneten Teil des Plangebietes wird Mischgebiet festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten mit folgenden Zweckbestimmungen

1. Spielhallen
2. Sex-Darbieten 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, gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten mit den o.g. Zweckbestimmungen gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind.

1.2 Kerngebiete

Für den mit MK bezeichneten Teil des Plangebietes wird Kerngebiet festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten mit folgenden Zweckbestimmungen

1. Spielhallen
2. Sex-Darbieten 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, gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale

Denkmal gem. § 2 Abs. 2 DSchG NRW

Folgende Gebäude sind in die Denkmalliste der Stadt Aachen vom 07.02.1998 aufgenommen:

Adalbertstift Nr. 6

Bastionsturm der Stadtmauer, Pfarrkirche St. Adalbert Adalbertsteinweg Nr. 2

Heinrichsallee Nr. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 47 (Teile), 49, 50, 51, 52, 60, 70, 72

Kaiserplatz Nr. 6

Maxstrasse Nr. 2

Gasborn Nr. 21, 23, 25, 31

Promenadenstraße Nr. 25, 27, 29, 35, 41, 46, 48

Schumacherstraße Nr. 6, 8.

2. Kampfmittel

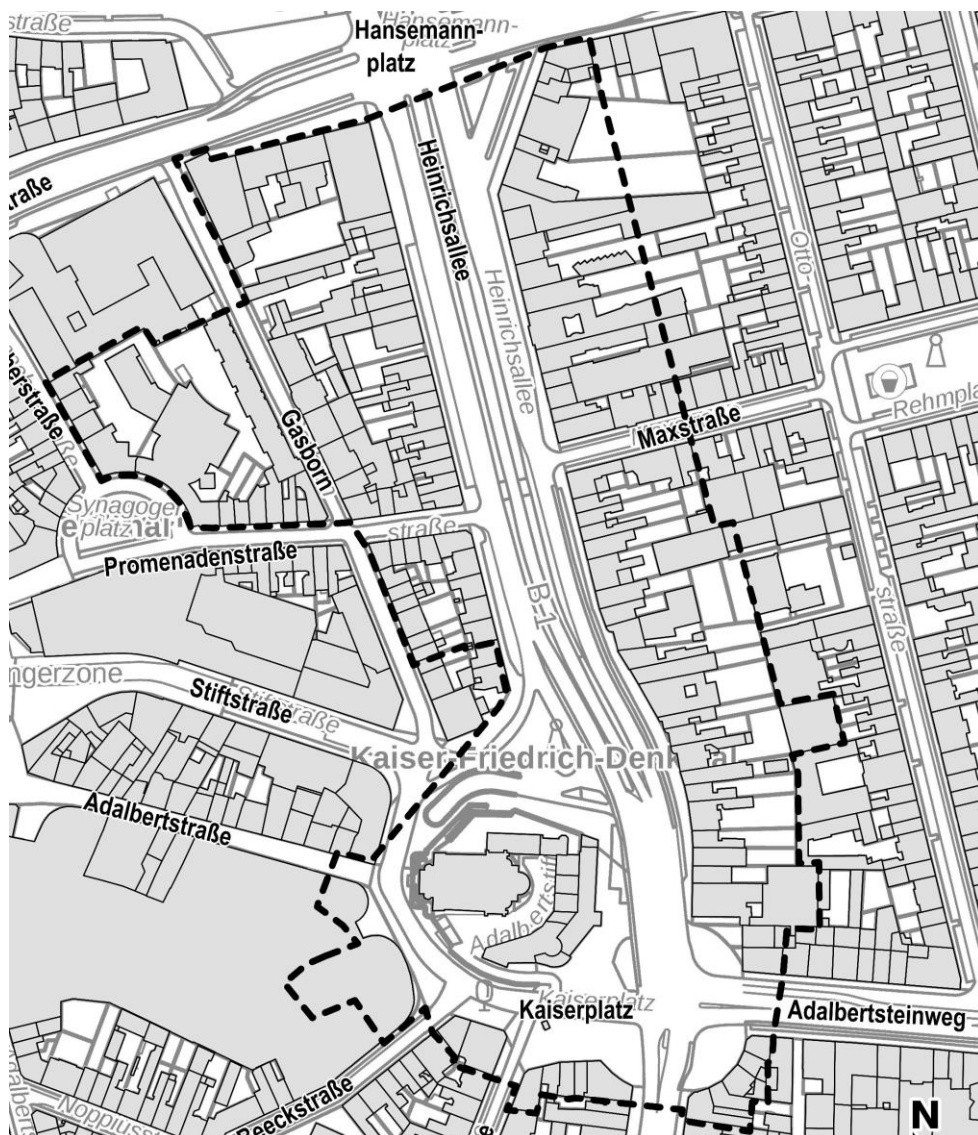
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (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.
(kampfmittel@mail.aachen.de)

3. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnischen Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825 -Kaiserplatz, Heinrichsallee-

für den Bereich zwischen Hansemannplatz und Kaiserplatz
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.3	Rahmenplanungen.....	3
1.4	Bebauungspläne	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Ziel der Planung	4
4.	Begründung der Festsetzungen	4
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
5.	Umweltbelange	5
6.	Auswirkungen der Planung	5
7.	Kosten	5
8.	Plandaten	5

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Charakteristisch für das ca. 8,2 ha große Plangebiet ist die Lage am Rand der Aachener Innenstadt zwischen den Hauptverkehrsachsen Jülicher Straße und Adalbertsteinweg. Das Plangebiet umfasst mit dem Kaiserplatz, der Heinrichsallee und dem südlichen Abschnitt des Hansemannplatzes einen Teil des Alleenringes; für die aus östlicher und südöstlicher Richtung kommenden Verkehrsströme bilden diese Bereiche das „Tor“ zur Aachener Innenstadt. Die Heinrichsallee ist geprägt durch gründerzeitliche Bebauung, zahlreiche Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz. Insbesondere an der östlichen Seite wurden zahlreiche Wohnungen in Büros für Ärzte, Anwälte, Steuerberater und ähnliche Dienstleistungsbetriebe umgewandelt. Zwischen der Maxstraße und der Jülicher Straße befinden sich zudem ein Altenheim, ein Hotel, Läden sowie auch einzelne Gastronomiebetriebe. Der nordwestliche Abschnitt der Heinrichsallee sowie die Randbebauung des Hansemannplatzes sind geprägt durch eine Mischung aus reinen Wohngebäuden, Läden, Vergnügungsstätten und Gastronomie, vereinzelt sind auch Dienstleistungsbetriebe vertreten. In der Heinrichsallee befinden sich verschiedene Vergnügungsstätten, allerdings sind einzelne seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 825 inzwischen geschlossen worden. In den benachbarten Straßen Gasborn und der Promenadenstraße existiert eine „Kneipenszene“, die allerdings teilweise auch bereits eine Aufwertung erfahren hat und breitere Schichten der Bevölkerung anspricht.

1.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt das Plangebiet entlang der Verkehrsflächen als "Gemischte Baufläche" dar, während östlich angrenzende Bereiche als "Wohnbaufläche" ausgewiesen werden. Im FNP 2030 ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

1.3 Rahmenplanungen

Teile des Plangebietes liegen in innerhalb der Rahmenplanung „Gasborn und Suermondviertel“ aus dem Jahr 2010. Das Viertel Gasborn, Promenadenstraße, Synagogenplatz ist eines der heterogenen Stadtquartiere in Aachen mit den Einrichtungen der jüdischen Gemeinde, den Angeboten fürs Nachtleben einschließlich Rotlichtmilieu und der multikulturellen Promenadenstraße.

1.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 825 vor, der am 28.06.2001 rechtskräftig wurde und in diesem Verfahren geändert werden soll. In diesem Bebauungsplan wird der Großteil der Fläche als "Mischgebiet" festgesetzt. Lediglich der Teil der durch das heutige Einkaufszentrum am Kaiserplatz überbaut ist, ist als „Kerngebiet“ festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 825 regelt als einfacher Bebauungsplan die Art der Nutzung. Im Weiteren wird über die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB entschieden.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 825 schließt einzelne Vergnügungsstätten aus, trifft aber keine Festsetzungen zu Wettbüros. Auf dem Plangebiet liegt ein Ansiedlungsdruck dieser Einrichtungen, der mit der Änderung des Bebauungsplanes gesteuert werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 825 aus dem Jahr 2001 setzt im Wesentlichen Mischgebiet mit Ausschluss von Spielhallen, Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen fest. Wettbüros wurden in den damaligen Festsetzungen nicht ausdrücklich ausgeschlossen, da diese Form der Vergnügungsstätten damals nicht in der Häufig-

keit beantragt wurde, wie es heute der Falle ist. Dieser Nutzungsausschluss soll mit der Änderung des Bebauungsplanes nun erfolgen.

3. Ziel der Planung

Das Ziel der Planung ist es, dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ mit den entsprechenden negativen städtebaulichen Folgen entgegen zu wirken, der durch eine vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Wettbüros zu erwarten ist.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur überwiegend Mischgebiet festgesetzt. Die vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe soll auch für die zukünftige Entwicklung des Gebietes planerisch gesichert werden. Lediglich für Teil eines Einkaufszentrums am Kaiserplatz und eine angrenzende Fläche wird Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der heutigen Nutzung des gesamten Baublockes für Einzelhandel. Auch in dem Kerngebiet wurden einzelne Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, daran soll festgehalten werden. Auch in diesem Bereich sollen zusätzlich Wettbüros ausgeschlossen werden, weil diese Nutzungen sich negativ auf das Plangebiet auswirken.

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der Einkaufs- und Geschäftsbereiche des Oberzentrums Aachen. Die Ansiedlung von Wettbüros kann die vorhandenen Strukturen verändern, indem zum einen die für die Funktion der Innenstadt wichtigen Geschäfte mit höherwertigem Warenangebot verdrängt werden und zum anderen die Anziehungskraft des Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereiches gemindert und somit der Charakter des Plangebietes und der Umgebung weiter abgewertet werden. Durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alter Bushof“ (rechtskräftig seit dem 12.07.2002) wurde in der Vergangenheit bereits auch in diesem Umfeld die städtebauliche Situation aufgewertet und auch die Wohnqualität erhöht. Ergänzt wird dies durch die Ziele der Rahmenplanung „Gasborn und Suermondviertel“ aus dem Jahr 2010. Eine Ansiedlung von Wettbüros würde diesen Planungsabsichten widersprechen.

Das Plangebiet ist bereits heute durch seine Lage und vorhandene Nutzungen (Billigläden, Shisha-Bars, Spielhalle) dauerhaft negativen Einflüssen ausgesetzt und befindet sich in einer städtebaulich angespannten und instabilen Situation. Diese Entwicklung wirkt sich wiederum nachteilig auf das Image des Bereiches aus. Im Plangebiet soll die vielfältige Nutzungsmischung erhalten und gestärkt werden. Der Bereich Heinrichsallee, Kaiserplatz ist auch ein innerstädtischer Wohnstandort, der durch die geplanten Festsetzungen geschützt werden soll. Zudem befinden sich zahlreiche Gebäude in einem mäßigen Zustand. Zusätzlich wird dieser Qualitätsverlust durch den Anstieg der sozialen Problemlagen verschärft. Besonders in dieser Situation besteht eine große Gefahr, dass vermehrt Spielhallen und Wettbüros in diese Lagen drängen.

Ein weiteres Ziel ist der Schutz des Plangebietes und der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereiche vor einem Übergreifen unerwünschter Nutzungen. Der Bereich Heinrichsallee, Kaiserplatz ist auch ein innerstädtischer Wohnstandort, der durch die geplanten Festsetzungen geschützt werden soll

Zahlreiche Gebäude befinden zudem sich in einem mäßigen Zustand. Zusätzlich wird dieser Qualitätsverlust durch den Anstieg der sozialen Problemlagen verschärft. Besonders in dieser Situation besteht eine große Gefahr, dass vermehrt Spielhallen und Wettbüros in diese Lagen drängen.

Ziel der Planung ist im Weiteren das Bestreben, eine vielfältige Nutzungsmischung zu erhalten und zu stärken. Wettbüro- und Vergnügungsnutzungen, die eine städtebauliche und soziale Abwertung des Plangebietes, den sogenannten „Trading-down-Effekt“ mit den entsprechenden negativen städtebaulichen Folgen beschleunigen würden, sollen daher hier ausgeschlossen werden.

Da Vergnügungsstätten regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden

Da in dem Plangebiet ein großer Anteil an Wohnnutzung vorliegt, kann durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten insbesondere die Nahversorgungsfunktion der vorhandenen Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfs eingeschränkt werden. Durch die Erhöhung des Bodenwertes in der Folge der ungleich höheren Gewinnspanne bei Vergnügungsstätten (bedingt durch den relativ geringen Aufwand) entsteht eine Verminderung der Wettbewerbsfähigkeit des vorhandenen Einzelhandels.

Zahlreiche Gebäude innerhalb des Plangebietes, insbesondere im Einmündungsbereich von Promenadenstraße und Maxstraße in die Heinrichsallee sowie in der Straße Gasborn, stehen unter Denkmalschutz. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Nachbarschaft von historischen Gebäuden fügt sich aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes derartiger Einrichtungen nicht in die Umgebung ein. Das äußere Erscheinungsbild von Vergnügungsstätten wie Wettbüros ist oft geprägt von aufdringlicher Werbung, wodurch das Ensemble der benachbarten Denkmäler gestört wird.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten zum Schutz empfindlicher Bereiche ist nur dann möglich, wenn andererseits Möglichkeiten zur Ansiedlung in unempfindlichen Bereichen zur Verfügung stehen.

Mit dem Beschluss des Konzeptes zur Steuerung von Vergnügungsstätten aus dem Jahr 2016 mit der Festlegung eines Erlaubnisbereiches in der Peterstraße hat sich dort eine Konzentrationsfläche entwickelt, wo die mit der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825 ausgeschlossenen Wettbüros angesiedelt werden können.

5. Umweltbelange

Durch die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 825 sind Umweltbelange nicht betroffen.

6. Auswirkungen der Planung

Die I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 825 trägt dazu bei, 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 und die innerstädtische Wohnfunktion besser geschützt werden kann

7. Kosten

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825 entstehen keine Kosten

8. Plandaten

Gesamtplangebiet: 8,2 ha