

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1190/WP17-1 Status: öffentlich AZ: 35001-2019 Datum: 21.11.2019 Verfasser: FB 61/010 // Dez. III						
<b>Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße/Schönforststraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte entlang der Trierer Straße zwischen Neuhausstraße und Madrider Ring hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB</b>							
<b>Beratungsfolge:</b>  <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 757 379 786">Datum</th> <th data-bbox="387 757 954 786">Gremium</th> <th data-bbox="962 757 1374 786">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 790 379 819">11.12.2019</td> <td data-bbox="387 790 954 819">Rat der Stadt Aachen</td> <td data-bbox="962 790 1374 819">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	11.12.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
11.12.2019	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung					

**Beschlussvorschlag:**

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

Er beschließt den Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße/Schönforststraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte entlang der Trierer Straße zwischen Neuhausstraße und Madrider Ring gem. §10 Abs. 1 BauGB in der vorgelegten Fassung als Satzung und die Begründung hierzu.

## **Erläuterungen:**

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.01.2019 nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte beschlossen, zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten – insbesondere von Wettbüros und Spielhallen – einen Bebauungsplan für den Bereich Trierer Straße/ Schönforststraße aufzustellen.

Da das Verfahren auf Grundlage des § 9 (2b) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird, konnte auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ebenso verzichtet werden wie auf die Durchführung einer Umweltprüfung.

Am 06.06.2019 beschloss der Planungsausschuss die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr.989; die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte am 09.05.2019 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße/Schönforststraße - fand in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 23.08.2019 statt. Während dieser Zeit sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit bzw. Behörden eingegangen.

Aus diesem Grund ist weder in der Bezirksvertretung noch im Planungsausschuss eine erneute Beratung notwendig, beide Gremien wurden über das Ergebnis der Offenlage informiert.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 989 – Trierer Straße/ Schönforststraße – in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

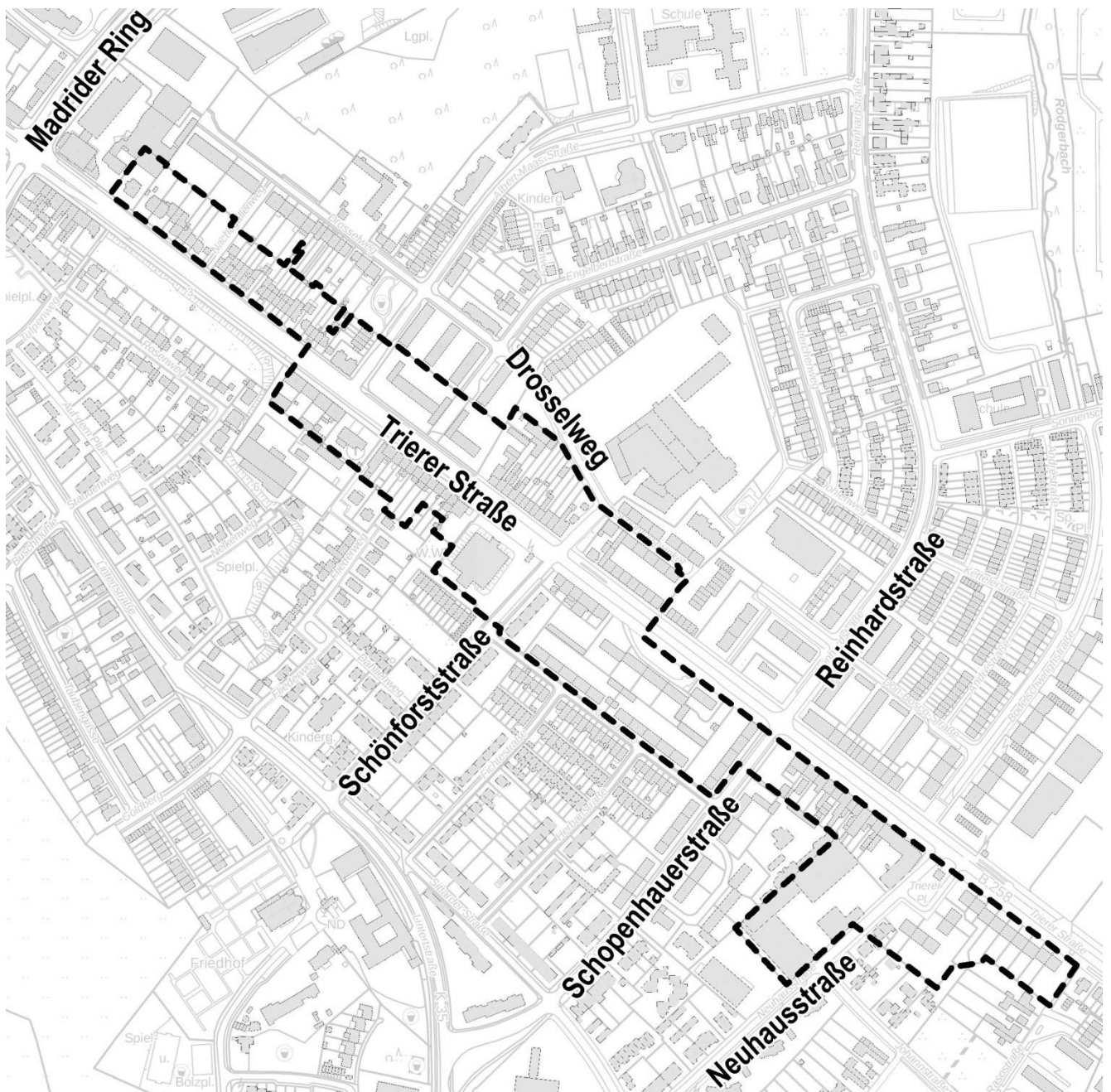
## **Anlage/n:**

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße -

für den Bereich entlang der Trierer Straße zwischen Neuhausstraße und Madrider Ring  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes .....	3
1.2	Heutige städtebauliche Situation.....	3
1.3	Planungsrechtliche Situation.....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltaspekte</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>

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

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das ca. 10,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Aachen-Mitte, im Bereich beidseitig der Trierer Straße, zwischen Madrider Ring und Neuhausstraße.

### **1.2 Heutige städtebauliche Situation**

Das Gebiet ist weitestgehend durch eine III bis IV geschossige Blockrandbebauung geprägt, die sich aus Gebäuden aus der Gründerzeit des 19. und 20. Jahrhunderts und Nachkriegsbauten zusammensetzt. Die unterschiedlich durchmischte Nutzung im Geltungsbereich zeichnet sich vor allem durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen aus. Es dient teilweise der Nahversorgung der umgebenden Wohnbebauung, erfüllt teilweise den täglichen und mittelfristigen Bedarf der Wohnbevölkerung. Der Bereich um den Trierer Platz ist im Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzept als Nahversorgungszentrum festgelegt. In den übrigen Straßen dominiert die Wohnfunktion. Das Straßenbild der Trierer Straße wird hauptsächlich durch die breite Verkehrsachse dominiert, die als Ausfallstraße in Richtung Brand / Kornelimünster / Eifel ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

### **1.3 Planungsrechtliche Situation**

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (FNP 1980), sowie der Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen 2030, stellen den Geltungsbereich teilweise als „Wohnbaufläche“ und teilweise als „gemischte Baufläche“ dar. Darüber hinaus befindet sich im Kreuzungsbereich Trierer Straße / Schönforststraße eine Fläche für Versorgungsanlagen.

Informelle Planungen

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

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt momentan kein Bebauungsplan vor. Im Plangebiet liegt der ehemaligen Aufstellungsbeschluss A 90 - Trierer Straße -, dessen Aufhebung seit 28.03.2019 bekanntgemacht wurde.

## **2. Anlass der Planung**

Die Trierer Straße 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. Diese Nutzungsmischung könnte allerdings durch eine Vermehrung von minderwertigen Einrichtungen, wie Spielhallen und Wettbüros gefährdet werden und die dortigen Nutzungen verdrängen. Dies hätte einen so sogenannten „Trading-Down-Effekt“ und einen negativen Umstrukturierungsprozess zur Folge. Dies hat sich in Aachen bereits im nahe gelegenen Bereich um den Adalbertsteinweg gezeigt, wo durch die Ansiedlung mehrerer Wettbüros das im Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzept festgelegte Hauptversorgungszentrum mit Wohnnutzung in seiner Funktion aber auch Qualität nachhaltig beeinträchtigt wurde. Um die vielfältige und lebendig durchmischte städtebauliche Struktur zu erhalten und zu stärken, wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros, die diesen unerwünschten Wandel beschleunigen würden, ausgeschlossen werden.

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

Der Bereich des Bebauungsplans 989 bildet ein lebendiges Nahversorgungszentrum mit gemischtem Einzelhandel (z.B. Bekleidungsgeschäfte, Spielwarengeschäfte, Bäckerei, Sonnenstudio, Orthopäde), Dienstleistungen (z.B. Banken, Versi-

cherung, Taxiunternehmen) und Gastronomie (z.B. Kiosk, Restaurants, Café) in den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Trierer Straße. In den Obergeschossen dominiert eine intensive, innenstadtnahe Wohnnutzung. Diese Nutzungsmischung könnte aber durch eine Konzentration mehrerer „Billigläden“, Kioske und Vergnügungsstätten in einen kleinräumigen Stadtraum schnell verdrängt werden, was zu einem starken Trading-Down-Effekt führen würde.

Im Bereich des Plangebiets wurde bereits 1988 der Aufstellungsbeschluss A90 gefaßt, mit dem Ziel, Vergnügungsstätten im Allgemeinen und speziell Spielhallen zu verhindern. Anlass war damals die steigende Anfrage von Interessenten an Spielhallen. Heute hat sich die Situation entsprechend geändert, dass neben Spielhallen immer mehr Anfragen zur Errichtung von Wettbüros gestellt werden. Ein Wettbüro wurde bereits ohne Genehmigung errichtet. Um diese Entwicklung aufzuhalten und weiteren unerwünschten Wandel vorzubeugen wird hier ein Bebauungsplan aufgestellt. Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Vergnügungsstätten dieser Art aufzuhalten und zukünftig vorbeugend entgegen zu wirken, da die Trierer Straße für jene Einrichtung 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. Auch in Bezug auf Jugend- und Familienfreundlichkeit trägt ein Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einem stabilen Wohnumfeld bei und sichert die Wohnqualität insbesondere für Familien mit Kindern bzw. Jugendlichen.

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

Die heutige Nutzungsmischung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 989 soll erhalten und gegen mögliche Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt werden. Gemäß § 9 Abs. 2b Nr.1 des BauGBs können Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden, sofern sie eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung darstellen. Ein weiterer Grund für einen Ausschluss gemäß § 9 Abs. 2b Nr.2 des BauGBs ist, wenn sich eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion ergibt. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu befürchten ist. In diesem Fall wäre zu befürchten, dass es zu einer negativen Umstrukturierung des momentan lebendig durchmischten Plangebiets kommt. Auf dieser Grundlage schließt der Bebauungsplan Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Film und/oder Sex-, Videovorführungen sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinn 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.

In den letzten Jahren hat sich schon ein Betrieb illegal angesiedelt. Dies könnte bereits einen Verdrängungs- und Trading-Down-Prozess zur Folge haben, wenn sich weitere Betriebe ansiedeln. Darüber hinaus liegen der Stadtverwaltung Spielhallen- und Wettbüroanfragen schon seit rund 30 Jahren immer wieder für diesen Bereich vor. Ebenfalls ist zu befürchten, dass sich neben den Spielhallen und Wettbüros weitere Nutzungen ansiedeln, die diese Entwicklung ihrerseits verschärfen und sogar zu weiteren sozialen Probleme führen. Hierzu gehören auch Sexkinos, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution. Da solche Einrichtungen ebenso Trading-Down-Effekte auslösen, wie Spielhallen und Wettbüros, werden auch diese Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das Konzept für Spielhallen und Vergnügungsstätten der Stadt Aachen bekräftigt diese Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 989 Trierer Straße / Schönforststraße.

Das am 14.09.2016 vom Rat der Stadt Aachen beschlossene Spielhallenkonzept sieht in Bezug auf Spielhallen einen Ansiedlungsbereich in der Innenstadt vor. Insofern entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße – den Zielen dieses Konzeptes.

#### **5. Umweltaspekte**

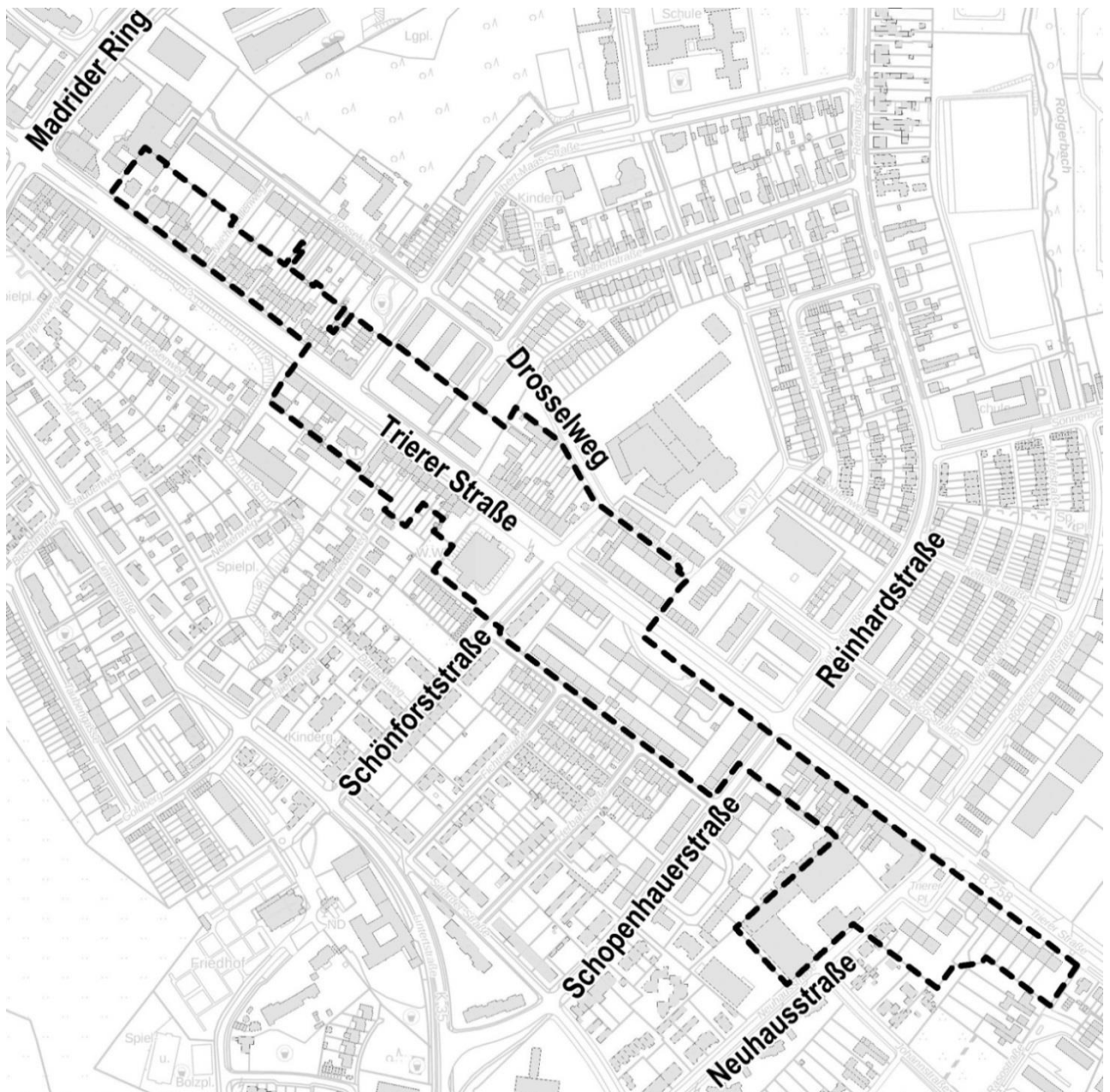
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind Umweltbelange nicht betroffen.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, dass die heutige gebietstypische Nutzungsmischung erhalten wird. Durch den Ausschluss der in den schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen – wie z.B. Spielhallen und Wettbüros wird die Möglichkeit geschaffen, entsprechende Anträge ablehnen zu können, sodass andere Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel bessere Chancen zur Ansiedlung haben und das Quartier insgesamt gestärkt werden.

# Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße -

für den Bereich entlang der Trierer Straße zwischen Neuhausstraße und Madrider Ring  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



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-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.

#### **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.