

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/1426/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35039-2019
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	08.04.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/201
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 825 - Kaiserplatz, Heinrichsallee - hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
29.04.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
14.05.2020	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:

Vorbemerkung:

Die Vorlage wurde bereits im November bzw. Dezember 2019 beraten und beschlossen. (FB 61/1328/WP17)

Die Offenlage hat im Januar 2020 stattgefunden. Es wurden keine Bedenken vorgebracht. Die Abgrenzung des Plangebietes war an zwei Stellen nicht korrekt, so dass die Offenlage einschließlich der Beschlüsse dazu wiederholt werden muss.

Der nachfolgende Vorlagentext ist identisch mit dem Vorlagentext zum Änderungs- und Offenlagebeschluss aus dem Jahr 2019. In den Schriftlichen Festsetzungen wurde aufgrund der Eingabe des Landschaftsverbandes Rheinland die Denkmalliste bereits aktualisiert.

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 Nr. 825 ausgeschlossen werden.

Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

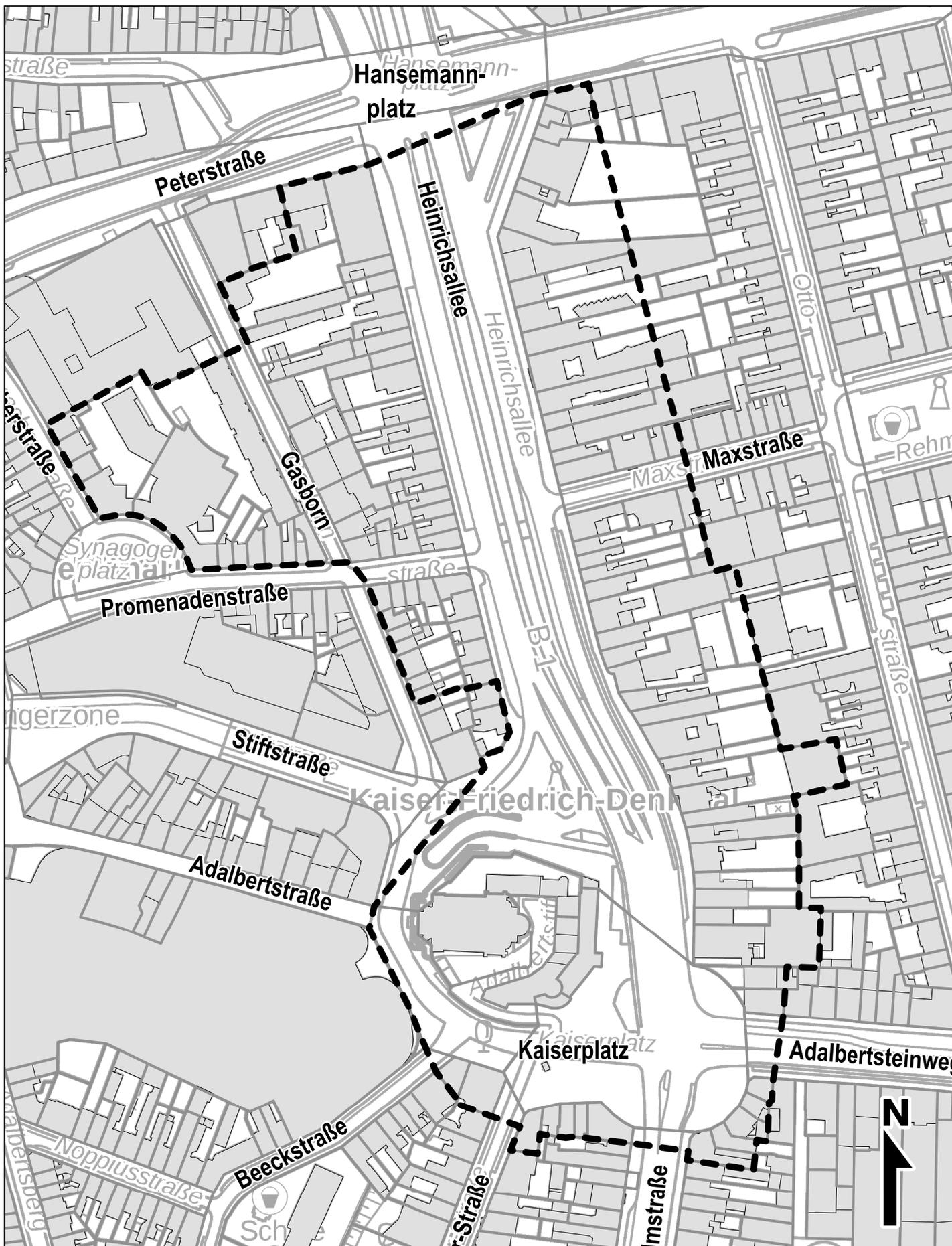
2. Beschlussempfehlung

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 die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplanentwurf zur I. Änderung
4. Entwurf der schriftlichen Festsetzungen zur I. Änderung
5. Entwurf der Begründung zur I. Änderung
6. BP Nr. 825 Rechtsplan
7. BP Nr. 825 Schriftliche Festsetzungen
8. BP Nr. 825 Begründung

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

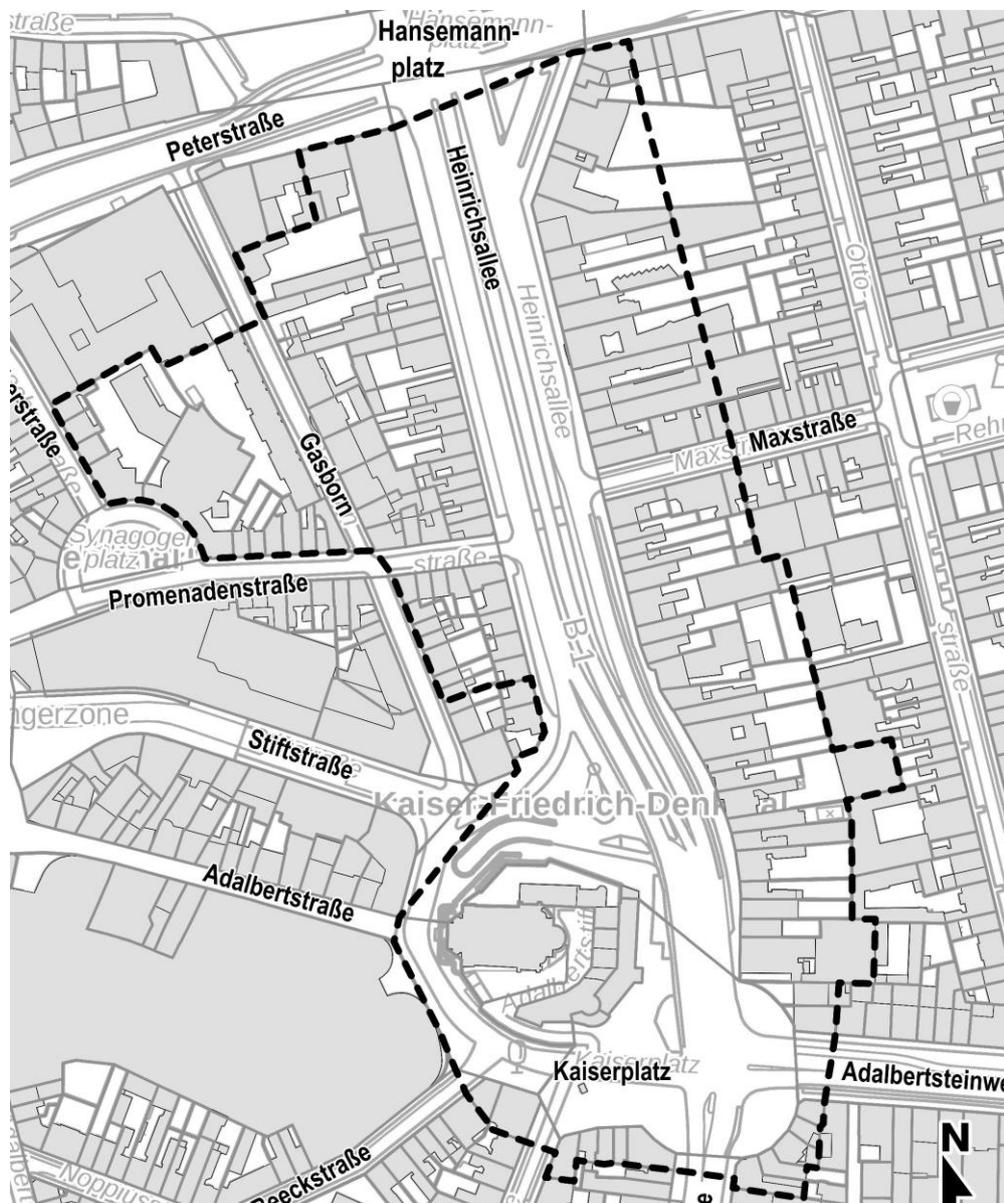


I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 825 - Kaiserplatz / Heinrichsallee -



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, Bodendenkmale und Denkmalbereiche

Denkmale gem. § 2 Abs. 2 DSchG NRW

Folgende Objekte sind in die Denkmalliste der Stadt Aachen vom 08.04.2020 aufgenommen:

Adalbertsteinweg Nr. 2

Adalbertstift o. Nr. (Kath. Pfarrkirche St. Adalbert), o. Nr. (Höhenmarke der Preuß. Landesaufnahme im Sockel des Baudenkmals St. Adalbert), Nr. 6 (Bastionsturm, Rest der Zweiten Stadtmauer)

Heinrichsallee o. Nr. (Reiterdenkmal Kaiser Friedrich III.), Nrn. 8, 9, 10, 11, 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 Nrn. 5, 6

Maxstrasse Nr. 2

Gasborn Nrn. 21, 23, 25, 31

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

Schumacherstraße Nrn. 6, 8

Bodendenkmal gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW

„Mittelalterliches Stadtviertel mit Stadtumweh rung, Stiftsimmunität St. Adalbert, Aquis Plaza“ (Adalbertstraße, Beeckstraße, Adalbertsberg, Harscampstraße, Kaiserplatz)

Denkmalbereich gem. § 5 DSchG NRW

Aachen-Innenstadt, hier Bereich des Kaiserplatzes

1. 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 Rahmendienstezeiten 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.

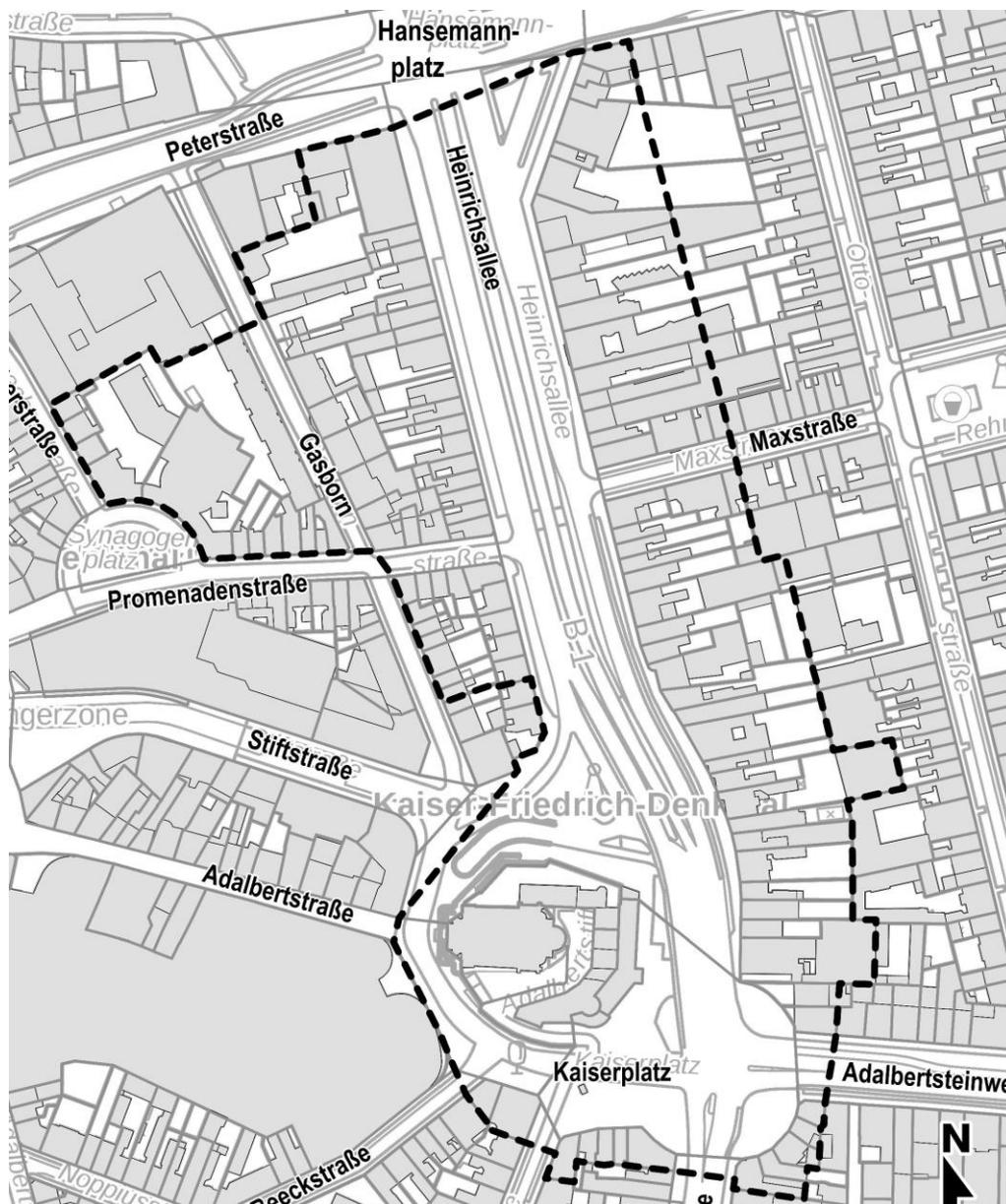
(kampfmittel@mail.aachen.de)

2. 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 I. 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. 7,9 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.

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: 7,9 ha

Bebauungsplan Nr. 825

Kaiserplatz und Heinrichsallee

(Nur schriftliche Festsetzungen)

- Zeichenerklärung:**
-  Planungsbereich
 -  Teilflächenabgrenzung
 - MI** Mischgebiet
 - MK** Kerngebiet
 - D** Denkmalwertes Gebäude gemäß Denkmalschutzgesetz NW

GEMARKUNG Aachen
FLUR 72 und 80

1:1000

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 19.10.2000 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den 26.10.2000

Der Oberbürgermeister
im Auftrag:
gez. Kriesel

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.01.2001 bis 23.02.2001 öffentlich ausgelegen.

Aachen, den 28.02.2001

Der Oberbürgermeister
im Auftrag:
gez. Günther

Der Rat der Stadt Aachen hat in der Sitzung am ... beschlossen, diesen Plan aufgrund von Bedenken und Anregungen zu ändern. Die Änderungen sind in roter Farbe eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... öffentlich ausgelegen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am 30.05.2001 als Satzung beschlossen worden.

Aachen, den 05.06.2001

Der Oberbürgermeister
in Vertretung:
gez. Möller

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Aachen, den 07.06.2001

gez. Dr. Linden
Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß Verfügung vom AZ: gemäß § 10(2) BauGB genehmigt worden

Köln, den

Bezirksregierung Köln
im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10(3) BauGB mit der am 28.06.2001 erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses / der Stellung der Genehmigung in Kraft getreten.

Aachen, den 02.07.2001

Der Oberbürgermeister
im Auftrag:
gez. Kriesel

Schriftliche Festsetzungen
zum
Bebauungsplan Nr. 825 - Kaiserplatz/Heinrichsallee -
im Stadtbezirk Aachen-Mitte

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1998 sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet

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

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 ausnahms-
weise zulässigen Vergnügungsstätten mit den o.g. Zweckbestimmungen gemäß § 1 Abs.
6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind.

1.2 Kerngebiet

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

2. Spielhallen
2. Sex-Darbieten und/oder
Sex-Filme und/oder
Sex-Videovorführungen

gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig sind.

Diese Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am 30.05.2001 den
Bebauungsplan Nr. 825 „Kaiserplatz, Heinrichsallee“ als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den 31.05.2001

In Vertretung



(Lars Möller)

Beigeordneter

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 825 „Kaiserplatz/Heinrichsallee“

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

1. Planungsanlass und -ziel

Die Stadt Aachen hat in ihrer Sitzung vom 28.06.1988 das „Entwicklungskonzept der Stadt Aachen betreffend die planungsrechtliche Regelung für die Genehmigung/Ablehnung von Spielhallen und Vergnügungsstätten“ beschlossen. Planerische Zielsetzung dieses Konzeptes ist es, im Stadtgebiet Aachen Spielhallen in den besonderen Wohngebieten, Misch- und Kerngebieten nicht zuzulassen. Vielmehr sollen nur in der Aachener Innenstadt in Teilbereichen der Peterstraße zwischen dem Hansemannplatz und der Kurhaus-/Blondel-Strasse sowie der Monheimsallee Spielhallen zugelassen werden.

Das Plangebiet weist bereits heute eine Vielzahl von Vergnügungsstätten auf, es handelt sich dabei sowohl um Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Sex-Darbietungen als auch um sonstige Vergnügungsstätten, Neben diesen z. T. störenden Nutzungen hat sich der Kaiserplatz zu einem Treffpunkt der Drogenszene sowie der Nichtseßhaftenszene entwickelt.

Eine Ansiedlung von weiteren Spielhallen und Einrichtungen für Sex-Vorführungen ist für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Gebietes nicht zuträglich. Ziel der Planung ist es, mit einem Bebauungsplan die weitere Ansiedlung von Spielhallen, Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen in dem Bereich vom Hansemannplatz bis einschließlich zum Kaiserplatz sowie westlich angrenzend bis einschließlich zur Synagoge zu verhindern. Für die vorhandenen Einrichtungen dieser Art besteht Bestandsschutz.

2. Städtebauliche Situation

Charakteristisch für das 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 (siehe unter 6. Hinweise). 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 Hansemanplatz sind geprägt durch eine Mischung aus reinen Wohngebäuden, Läden, Vergnügungsstätten und Gastronomie, vereinzelt sind auch Dienstleistungsbetriebe vertreten. Auf Grund der hier vorhandenen Häufung der Vergnügungsstätten (Sex-Kino mit Zugang von der Peterstrasse sowie der Heinrichsallee, Tanzbar, Billardsalon, Peep-Show mit Verbindung zu einem Sex-Kino in der Strasse Gasborn) und der typischen auffälligen Außenwerbung derartiger Einrichtungen wird dieser Bereich jedoch bereits durch die Vergnügungsstätten dominiert. Ergänzt wird dieser Eindruck durch die „Kneipenszene“ in den benachbarten Straßen Gasborn und der Promenadenstraße.

Im gesamten Plangebiet befinden sich insgesamt vier Sex-Kinos, zwei Spielhallen und zwei Bars mit Tanzvorführungen, Schwerpunkte dieser Einrichtungen sind der südliche Bereich des Hansemanplatzes und der südliche Abschnitt des Kaiserplatzes.

Der Kaiserplatz wird in seiner Randbebauung durch Gebäude aus der Nachkriegszeit geprägt, aufgrund der Nähe zur Fußgängerzone Adalbertstraße überwiegen hier Einzelhandelsbetriebe überwiegend aus dem unteren Preisniveau. Vereinzelt Gastronomiebetriebe sowie ein z.Z. leerstehendes altes Kino („Gloria-Palast“) ergänzen die Nutzung. Rund um die Kirche St. Adalbert befinden sich, teilweise von der Pfarre genutzte, Wohngebäude.

Die Gebäude am Fuß des Adalbertfelsens werden zum einen neben Läden und Gastronomiebetriebe genutzt, zum anderen hat die Drogenberatung mit dem Cafe Relax ihre zentrale Einrichtung für Drogenabhängige und Obdachlose eingerichtet. Aus diesen Gruppen halten sich täglich ca. 50 Personen auf dem Kaiserplatz auf. Dies führt zu Konflikten mit den Anwohnern, denen in gemeinsamen Gesprächen und mit Maßnahmen zur Verbesserung der Situation entgegengewirkt werden soll. Mit dem Einsatz des planungsrechtlichen Mittel „Ausschluß von Vergnügungsstätten“ soll ein Beitrag dazu geleistet werden, dass weitere Absinken des Niveaus des Gebietes zu verhindern.

3. Bestehendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet des Bebauungsplan Nr. 825 Mischbaufläche dar.

Das Plangebiet überlagert 16 Fluchtlinienpläne, die, sofern sie noch Rechtskraft besitzen, parallel mit dem Aufstellungsverfahren aufgehoben werden.

Westlich angrenzend trifft zum einen der Bebauungsplan Nr. 555 auch Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung für den nordwestlichen Bereich des Kaiserplatzes.

Dieser Bebauungsplan wird mit der III. Änderung dahingehend geändert, dass die entsprechenden Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

Für den Bereich zwischen der Schumacherstraße und Gasborn trifft der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 15 - Alter Bushof - Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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 den Bereich des leer stehenden Gloria-Kinos und das angrenzende Gebäude wird Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung hält die Möglichkeit offen, das Kinogebäude ggf. im Zusammenhang mit dem Innenbereich des gesamten Baublocks z.B. für Einzelhandel zu nutzen. Auch in dem Kerngebiet werden einzelne Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen um für das z. Zt. Leerstehende Gebäude die Umwandlung in ein Sexkino oder eine Spielhalle zu verhindern.

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil der Einkaufs- und Geschäftsbereiche des Oberzentrums Aachen. Die weitere Ansiedlung von Spielhallen und den genannten Vergnügungsstätten kann die vorhandenen Strukturen verändern, indem zum einen die für die Funktion der Innenstadt wichtigen Geschäfte mit höher wertigem Warenangebot verdrängt werden und zum anderen die Anziehungskraft des Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereiches insbesondere am südlichen und westlichen Rand des Kaiserplatzes gemindert und somit dem Charakter des Plangebietes und der Umgebung weiter abgewertet werden.

Durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alter Bushof“ sollen auch in diesem Umfeld die städtebauliche Situation aufgewertet und auch die Wohnqualität

erhöht werden. Eine weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesen Planungsabsichten widersprechen.

Da in dem Plangebiet ein großer Anteil 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 ist oft geprägt von aufdringlicher Werbung, wodurch das Ensemble der benachbarten Denkmäler gestört wird. Um die weitere, für das Gebiet schädliche Ansiedlung von Spielhallen und Vergnügungsstätten mit Sex-Darbietungen zu verhindern, wird festgesetzt, dass diese Nutzungen nicht zulässig sind.

5. Auswirkungen der Planung

Mit einem einfachen Bebauungsplan nach § 30 (3) BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben, soweit der Bebauungsplan Festsetzungen trifft, nach diesen. Im Übrigen werden geplante Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt.

Der Bebauungsplan „Kaiserplatz/Heinrichsallee“ trifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, Vorhaben sind demnach zulässig, sofern sie diesen Festsetzungen nicht widersprechen und sich im Übrigen unter Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und des Ortsbildes in die nähere Umgebung einfügen.

Entschädigungsansprüche entstehen durch die Planung nicht.

6. Hinweise

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.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat am 30.05.2001 den Bebauungsplan Nr. 825 „Kaiserplatz, Heinrichsallee“ als Satzung beschlossen hat.

Aachen, den 31.05.2001


(Dr. Jürgen Linden)

