

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1501/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35017-2020
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	15.07.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Beschluss über eine Veränderungssperre für das Grundstück Antoniusstraße 30, Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück 1459, im Stadtbezirk Aachen-Mitte</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
19.08.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
20.08.2020	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
26.08.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für das Flurstück 1459, Flur 83, Gemarkung Aachen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, für das Flurstück 1459, Flur 83, Gemarkung Aachen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB zu beschließen.

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung über eine Veränderungssperre für das Flurstück 1459, Flur 83, Gemarkung Aachen im Stadtbezirk Aachen- Mitte.

## Erläuterungen:

### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

Der erste Aufstellungsbeschluss für den nördlichen Bereich ohne Parkhaus wurde am 01.12.2005 gefasst mit dem Ziel der „Aufwertung und der Steuerung von Vergnügungsstätten, Spielhallen und Bordellnutzung“. Gleichzeitig liefen die Planungen zum Abriss des Parkhauses und zur Neubebauung an.

Der Aufstellungsbeschluss vom 28.02.2013 ergänzte den o.g. Aufstellungsbeschluss um das Ziel, die Realisierung einer Kerngebietsnutzung im gesamten Plangebiet zu ermöglichen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen. Mit Beschluss vom 05.12.2013 (FB61/1018/WP16) wurde als geänderte städtebauliche Zielsetzung die städtebauliche Aufwertung und Realisierung einer Kerngebietsnutzung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde die Konzentration der vorhandenen Bordelle in einem Laufhaus favorisiert.

2015 wurde der städtebauliche Wettbewerb „Altstadtquartier Büchel“ ausgelobt. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wurde die städtebauliche Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses am 25.02.2016 (FB61/0358/WP17) konkretisiert und 2017 eine frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren auf dieser Grundlage durchgeführt (FB61/0673/WP17).

Nach Rückzug der Hauptinvestoren aus dem Projekt 2019 wurden das Parkhaus sowie weitere Grundstücke von der Stadt Aachen bzw. der neu gegründeten Stadtentwicklungsgesellschaft erworben. Eine neue Projektstruktur unter Federführung der Stadt entstand.

Am 11.07.2019 wurde im Planungsausschuss ein Überblick über den Stand der Planungen gegeben und gleichzeitig die Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Antoniusstraße / Mefferdatisstraße beschlossen (FB61/1239/WP17). Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen soll die Grundlage für die Entscheidung über die Anwendung des Sanierungsrechtes bilden, insbesondere über den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB.

Am 09.01.2020 wurde das Projekt Altstadtquartier Büchel im Planungsausschuss öffentlich vorgestellt. Zum einen wurden die städtebaulichen Ziele des Innenstadtkonzeptes dort bestätigt:

- städtebauliche Neuordnung des Viertels
- Neubebauung des Parkhausgrundstücks und seiner Umgebung mit einer Mischnutzung
- Ausweitung der Fußgängerbereiche in der Altstadt
- flächenmäßige Reduzierung der Prostitutionsnutzung

Zum anderen wurden die Themen „Wissen“, „Wohnen“ und „Wiese“ als beispielhafte, imagestärkende Planungsbausteine vorgestellt. Der Ausschuss hat die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel in der vorgestellten Form weiterzuführen.

In gleicher Sitzung soll unter dem Tagesordnungspunkt - Bebauungsplan Antoniusstraße / Mefferdatisstraße - ein Beschluss über die Neufassung der städtebaulichen Zielsetzung der Planung gefasst werden (FB 61/1500/WP17).

Das Grundstück Antoniusstraße 30 befindet sich im räumlichen Geltungsbereich jedes der vorstehend dargestellten Beschlüsse.

## **2. Anlass für den Erlass der Veränderungssperre**

Im Oktober 2019 wurde für das Gebäude Antoniusstraße 30 ein Antrag auf Legalisierung einer ohne entsprechende Genehmigung ausgeübten Bordellnutzung gestellt. Der Antrag wurde bis zum 24.01.2021 zurückgestellt.

Der Zeitraum der Zurückstellung reicht nicht aus, um einen Bebauungsplan oder eine Sanierungssatzung zu beschließen und den Antrag auf dieser Grundlage zu bescheiden. Die Planungsprozesse und die Umsetzung in Planungsrecht in diesem sehr heterogenen Altstadtquartier mit seinen sehr unterschiedlichen Belangen und Interessenslagen werden komplex und zeitaufwendig sein.

Somit soll begleitend zum Bebauungsplanverfahren eine Veränderungssperre für das Grundstück Antoniusstraße 30 beschlossen werden. Mit dieser Veränderungssperre soll sichergestellt werden, dass die Realisierung der mit dem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren verfolgten Ziele durch eine Genehmigung nicht wesentlich erschwert bzw. unmöglich gemacht werden.

## **3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanverfahrens den Erlass einer Veränderungssperre.

### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Satzungstext
4. Geltungsbereich

# Veränderungssperre im Stadtbezirk Aachen-Mitte, Antoniusstraße 30



# Veränderungssperre im Stadtbezirk Aachen-Mitte, Antoniusstraße 30



**Satzung über eine Veränderungssperre  
für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen- Mitte  
im Bereich des Grundstücks Antoniusstraße 30**

Aufgrund § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am                    folgende Satzung beschlossen:

**§ 1**

Für das nachstehend näher bezeichnete Gebiet, für das der Planungsausschuss der Stadt am 28.02.2013 die Aufstellung eines Bebauungsplanes und am 05.12.2013 die Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen hat, wird eine Veränderungssperre beschlossen. Dieses Gebiet umfasst die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Aachen, Flur 83 Flurstück 1459

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

1. Vorhaben i.S. des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

**§ 3**

Wenn überwiegend öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

**§ 4**

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

**§ 5**

Die Veränderungssperre tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

**Bestandteil der Satzung über eine Veränderungssperre im  
Stadtbezirk Aachen-Mitte, Antoniusstraße 30**



----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
7 von 7 in Zusammenstellung  
(als Bezug ist die Mitte der Strichstärke maßgebend)