

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0002/WP18
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35035-2019
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	16.11.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 995 -Blondelstraße/Promenadenstraße-; hier: Offenlagebeschluss			
Ziele:			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
02.12.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
10.12.2020	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie stellt fest, dass aus bezirklicher Sicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann und empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 995 - Blondelstraße / Promenadenstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er stellt fest, dass auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann und beschließt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 995 - Blondelstraße / Promenadenstraße - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Im Bereich Blondelstraße / Peterstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, ein Kerngebiet und ein Urbanes Gebiet festzusetzen, um hier insbesondere Vergnügungsstätten steuern zu können.

Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen Mitte haben am 29.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Blondelstraße / Promenadenstraße im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung gefasst. Die Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung erfolgte in der Sitzung des Planungsausschusses am 05.09.2019 und im Bezirk Aachen Mitte am 11.09.2019.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,88 ha und liegt damit deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 13a Abs. 1 BauGB von zulässiger Grundfläche. Daher wird das Bebauungsplanverfahren aufgrund seiner innerstädtischen Lage im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Offenlagebeschluss

Anlass der Planung ist ein Antrag für ein Wettbüro an der Blondelstraße. Das Ziel ist es, in diesem Baublock zwischen Blondelstraße, Promenadenstraße und Schumacherstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern und den Charakter des Baublocks zu erhalten.

Der Baublock Blondelstraße / Peterstraße ist geprägt durch eine hohe Dichte und heterogene Nutzungsstruktur. Entlang der Peterstraße befinden sich überwiegend Bürogebäude mit Einzelhandelsnutzungen, aber auch Spielhallen und ein Wettbüro im Erdgeschoss. Der übrige Baublock weist eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen auf, dabei nimmt der Anteil der Wohnnutzung Richtung Promenadenstraße immer mehr zu.

Eine Grundlage für die Steuerung von Vergnügungsstätten ist das Aachener Spielhallenkonzept. Planerische Zielsetzung des Aachener Spielhallenkonzepts ist es, Spielhallen im Stadtgebiet Aachens, insbesondere in sensiblen Bereichen wie Wohn- und Mischgebieten, aber auch in Kerngebieten nicht zuzulassen. In der Aachener Innenstadt sollen nur in einem Teilbereich der Peterstraße zwischen dem Hansemannplatz und der Blondelstraße Spielhallen zugelassen werden. Der obere Bereich des Plangebiets entlang der Peterstraße liegt innerhalb dieses Erlaubnisbereichs. In diesem oberen Bereich befinden sich Einzelhandelsnutzungen, Schnäppchenmärkte, Dienstleistungen, aber auch Spielhallen und ein Wettbüro. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung die Ausnahme, überwiegend sind hier Büroflächen anzutreffen. Durch diese Nutzungsstruktur ist die Peterstraße bereits negativen Einflüssen, dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ ausgesetzt. Zusätzlich zu den vorhandenen Vergnügungsstätten wäre eine Ansiedlung von Einrichtungen für Sex-Vorführungen etc. für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Gebietes nicht zuträglich. Ein Ziel der Planung ist es, für den Bereich Peterstraße entsprechend dem Spielhallenkonzept Nutzungen wie Spielhallen sowie Wettbüros weiterhin zuzulassen und die Ansiedlung von Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen in dem

Abschnitt zu verhindern. Darüber hinaus soll eine Wohnnutzung auch in den Obergeschossen gefördert werden, um den innerstädtischen Wohnstandort zu stärken.

Der südliche Bereich weist eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Büros und Dienstleitungen auf, dabei nimmt der Anteil der Wohnnutzung Richtung Promenadenstraße immer mehr zu. Hier soll negativen Entwicklungen wie dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ vorgebeugt werden, die in der oben genannten angrenzenden Peterstraße bereits vorhanden sind. Dies bedeutet einen Wandel hin zu minderwertigen Nutzungen und weiteren Vergnügungsstätten mit den entsprechenden negativen städtebaulichen Folgen. 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. Ein weiteres Ziel ist es, die in diesem Bereich vorhandene vielfältige Nutzungsmischung zu erhalten und zu stärken, mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung. Vergnügungsstätten sollen hier daher künftig ausgeschlossen werden.

Weiterhin soll vermieden werden, dass bestehender Wohnraum in Ferienwohnungen umgewandelt werden. Zur Stärkung des Wohnquartiers sollen diese im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

Die Verwaltung empfiehlt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 995 - Blondelstraße / Promenadenstraße - in der vorliegenden Form zu beschließen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Geltungsbereich des Spielhallenkonzeptes