

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0032/WP18
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35022-2020
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	22.12.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - hier: - Offenlagebeschluss			
Ziele:			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
13.01.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
14.01.2021	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

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

Sie stellt fest, dass gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, auf der Grundlage der Konzeption zur Konzentration der Prostitution die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 999 A - Antoniusstraße - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er stellt fest, dass gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Er beschließt auf der Grundlage der Konzeption zur Konzentration der Prostitution die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 999 A - Antoniusstraße - gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße -

hier: Offenlagebeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens / Beschlusslage

Bebauungsplan Nr. 999 - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße -

Der erste Aufstellungsbeschluss für den Bereich zwischen der Kleinkölnstraße, der Mefferdatisstraße und dem Büchel einschließlich der Antoniusstraße 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 (A 250) ergänzte den o.g. Aufstellungsbeschluss um das Ziel, die Realisierung von Kerngebietsnutzungen 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 Bordelle in der östlichen Antoniusstraße 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 (SEGA) 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 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.

Am 26.08.2020 hat der Rat nach Empfehlungsbeschluss im Planungsausschuss vom 20.08.2020 (FB 61/1500/WP 17) die neuen Planungsziele für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 - Antoniusstraße / Mefferdatisstraße -wie folgt beschlossen:

- städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadtypischen Nutzungsangebot

Die neuen Planungsziele für den Teilbereich um die Antoniusstraße wurden wie folgt beschlossen:

- Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
- Umnutzung von Teilbereichen für andere altstadtypische Nutzungen (ohne Prostitution)
- Verbesserung der Situation im Konzentrationsbereich
- Verringerung der negativen Auswirkungen („Trading-Down-Effekt“) der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung
- bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz

Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzung und unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange (Soziales, Sicherheit...), der Belange der Eigentümer und der dort Tätigen sollte die Verwaltung ein Konzept erarbeiten, das klärt, in welchem Bereich der Antoniusstraße durch eine Konzentration der Prostitution möglichst viele Belange berücksichtigt werden.

Bebauungsplan Nr. 999 A –Antoniusstraße – nach § 13 a BauGB

Für den Teilbereich um die Antoniusstraße soll gemäß Beschluss des Rates vom 26.08.2020 (FB61/1500/WP17) zum einen ein Konzept zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße und zum anderen ein eigener Bebauungsplan für den Teilbereich Antoniusstraße erarbeitet werden. Grund für dieses zeitlich vorab laufende Verfahren sind dringende Entscheidungen im Bereich der Antoniusstraße in Bezug auf die Zulässigkeit von Bordellen, insbesondere eine auslaufende Veränderungssperre, die am 16.05.2018 beschlossen und mit Beschluss am 18.03.2020 um ein weiteres Jahr verlängert wurde.

2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 999 A – Antoniusstraße -

Der vorliegende Bebauungsplan hat das Ziel, in erster Linie die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke in der Antoniusstraße zu steuern. Es werden Baugebiete gemäß Baunutzungsverordnung festgesetzt, die räumlich in gestaffelte Zonen differenziert werden. Dies sind eine Kerngebiets-Zone MK 1 (im östlichen Teil der Antoniusstraße), die Prostitution beherbergen kann, eine weitere Kerngebiets-Zone MK 2 (westlich davon) mit Ausschluss der Prostitutionsnutzung aber Zulässigkeit der sonstigen Nutzungen eines Kerngebietes und Urbane Gebiete MU (in den Eckbereichen zur Nikolausstraße und zur Mefferdatisstraße), zu deren Nutzungen neben Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen auch Wohngebäude gehören.

Dadurch, dass kein Maß der baulichen Nutzung, keine überbaubaren Flächen und keine örtlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden, handelt es sich um einen nicht qualifizierten (einfachen) Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Das Maß der baulichen Nutzung wird nach wie vor durch § 34 BauGB bestimmt.

Die Art der Nutzung lässt sich allein über schriftliche Festsetzungen regeln, sodass keine zeichnerischen Festsetzungen getroffen werden. In der Planzeichnung werden die Flächen mit unterschiedlichen Nutzungsfestsetzungen gekennzeichnet.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Größe der zulässigen Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist, kann ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden und auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße

Eine wesentliche Grundlage bildet die „Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße“ von Dezember 2020, welche von der Verwaltung erarbeitet wurde (siehe Anlage 6). Das Konzept stellt mehrere Planungsalternativen dar und kommt aufgrund bestimmter städtebaulicher, sozialer und sicherheitstechnischer Kriterien zu dem Ergebnis, dass die Festlegung einer Konzentrationszone im östlichen Abschnitt des Plangebietes am sinnvollsten ist. Darin heißt es als Fazit: „Unter Maßgabe städtebaulicher und sozialer Ziele und unter Einbindung der Akteure aus dem Runden Tisch Prostitution wird im Ergebnis empfohlen, die Prostitution in einem Straßenabschnitt im Osten zu konzentrieren und den westlichen Teilbereich zukünftig von Prostitution freizuhalten.“

3. Bisherige Bürger- und Behördenbeteiligung zum Planbereich - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße

Frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung von 2017

Am 18.05.2017 wurde die Programmberatung beschlossen (FB 61/0673/WP 17) und in der Zeit vom 03.07. bis 14.07.2017 das städtebaulichen Konzept, welches aus dem Wettbewerbsergebnis von 2015 hervorgegangen ist, öffentlich ausgestellt. Am 10.07.2017 wurde eine Bürgeranhörung durchgeführt und gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden beteiligt.

Das städtebauliche Konzept sah vor, dass die heutige Bordellnutzung sich zukünftig auf den östlichen Teil der Straße beschränken und dort konzentriert werden sollte. Dabei sollte die Anzahl der Bordellzimmer gleich bleiben. Etwa die Hälfte sollte in einem größeren, zentralen Bordell untergebracht werden, die andere Hälfte sollte über mehrere Gebäude beidseitig der Straße verteilt werden. Aufgrund der geplanten Konzentration der Bordellbetriebe in der Osthälfte der Antoniusstraße sah der städtebauliche Entwurf ein bis zu zweigeschossiges Gebäude vor, das diesen Teil der Straße von der Westhälfte abtrennte. Diese Maßnahme sollte dazu dienen, den Bordellbereich optisch so vom Rest des Plangebiets abzuschirmen, dass die Chance besteht, diesen einer anderen, höherwertigen Nutzung zuzuführen. Wie dieses Gebäude im Einzelnen ausgebildet werden sollte, sollte Gegenstand der Hochbauplanung für das neue zentrale Bordell sein.

Es liegen von 7 Behörden Stellungnahmen vor. Von der Möglichkeit, sich zu äußern, haben 15 Bürger*innen Gebrauch gemacht. 80 Bürger*innen haben an der Anhörungsveranstaltung

teilgenommen. Am 22.02.2018 wurde dem Planungsausschuss das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt (FB 61/0860/WP 17), ohne jedoch eine formelle Entscheidung über die Bewertung der Stellungnahmen zu treffen.

Fazit aus der damaligen Beteiligung

Zusammenfassend sprach sich die Polizei gegen eine Beibehaltung der Prostitution unter den geplanten Bedingungen in der Antoniusstraße aus und sah einen großen Vorteil in der Auslagerung an einen neuen Standort außerhalb der Innenstadt. Es wurden Ordnungs- und Sicherheitsgefahren gesehen. Die Verkleinerung der Toleranzzone wurde wegen der Konzentration des gesamten milieutypischen ungeordneten Geschehens auf der Straße und der Häufung von Kriminaldelikten bzw. deren Verlagerung in benachbarte Straßen abgelehnt. Auch die räumliche Abtrennung wurde wegen der Uneinsehbarkeit, der Bildung einer Sackgassensituation und der fehlenden Anfahbarkeit aus beiden Richtungen negativ beurteilt. Wegen des geplanten Abrisses des Parkhauses wurden auch Verkehrsverstöße durch unzulässiges Parken angenommen.

Die Staatsanwaltschaft hat Daten zu Strafanzeigen in der Antoniusstraße und Nachbarstraßen geliefert, aus denen hervorgeht, dass die Deliktzahlen in der Antoniusstraße zwar im Verhältnis zur Gesamtstadt relativ hoch sind, gegenüber den Zahlen beispielsweise der Peterstraße oder der Blondelstraße wiederum weniger hoch sind.

Stellungnahmen des Arbeitskreises Prostitution (bestehend aus Verwaltung und Politik) und der SOLWODI (Solidarity with Women in Distress – Solidarität mit Frauen in Not) NRW e.V. sprachen sich stark gegen eine Auslagerung der Prostitution aus der Innenstadt aus, da die Sozialisation der Prostituierten und Betreuung durch Gesundheits- und Sozialdienste hier sehr viel besser seien. Die jetzige Anbahnung über die Straße werde von vielen Prostituierten als wichtiger Bestandteil der Arbeit gesehen und sollte nicht entfallen, somit sei ein Umzug in ein Bordell an einem Standort außerhalb der Innenstadt für einige Prostituierten keine Alternative. Die Verkleinerung der Toleranzzone, in der Bordellbetriebe und im öffentlichen Raum angebaute Prostitution zulässig sind, könne eine Verlagerung in die (evtl. illegale) Wohnungsprostitution bedeuten, was nicht wünschenswert sei. Eine Zunahme von Kriminaldelikten und eine Verschärfung der Gefahren- oder Sicherheitssituation wurden hingegen nicht gesehen. Eine bauliche Abtrennung und das Vermeiden von Zutritt bzw. Einblick durch Kinder und Jugendliche wurden vielmehr befürwortet.

Viele Bürger*innen haben sich – vor allem bei der Anhörungsveranstaltung im Juli 2017 – gegen einen Verbleib der Bordellnutzung am heutigen Standort ausgesprochen (Lärmbelästigung, Verunreinigung, Sicherheitsbelange). Weiterhin wurde die damals geplante Kindertagesstätte kritisiert.

Von einem Eigentümer in der westlichen Antoniusstraße wurde eine sehr umfangreiche Stellungnahme abgegeben, die die Beeinträchtigung der Eigentümerbelange durch einen planungsrechtlichen Ausschluss der Prostitution auf dem in seinem Eigentum stehenden Grundstück betont. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Nutzung auf diesem Grundstück wird bevorzugt und das größere Bordell auf einem Fremdgrundstück ablehnt.

Ergänzende Stellungnahme des Fachbereichs Sicherheit und Ordnung

Es gibt für die Stadt Aachen eine Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes, erlassen 2009 von der Bezirksregierung Köln, die es verbietet, in einem festgelegten

Bezirk („Sperrbezirk“) der Stadt Aachen auf Straßen, Wegen, Plätzen, die öffentlich sind oder von der Öffentlichkeit eingesehen werden, der Straßenprostitution nachzugehen. Von diesem Sperrbezirk ist die Antoniusstraße ausgenommen, der ausgenommene Bereich in der Antoniusstraße wird als Toleranzzone bezeichnet. Eine Anpassung des Sperrbezirks an die Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens kann nur durch die Bezirksregierung erfolgen.

Der Fachbereich Sicherheit und Ordnung sprach sich gegen die damalige Sackgassenlösung aus und für eine Ausweitung der seinerzeit geplanten sehr geringen Anbahnungsflächen im Straßenraum. Anderenfalls sei nicht mit einer derartigen Erweiterung des Sperrbezirks durch die Bezirksregierung zu rechnen, die für die Umsetzung des Konzeptes erforderlich wäre.

Sämtliche Einwendungen und Beteiligungen bezogen sich in erster Linie auf die konkrete Planung von 2017. Diese fließen in die neue Planung ein.

Fazit für die derzeitige Planung

Die Planung wurde 2020 aktuell erarbeitet. Die Auswirkungen der aktuellen Planung stellen sich gegenüber denen der Planung von 2017 als erheblich ausgewogener für die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Belange dar. Sowohl für die Prostituierten, für die sonstige Bevölkerung und auch für die Sicherheitsbehörden stellt sich die Lösung positiver dar.

Die sicherheitstechnische Bedenken der Polizei und auch des Fachbereichs Sicherheit und Ordnung gegen die starke Verkleinerung der Toleranzzone auf ca. 30 m und die bauliche Abtrennung können durch die aktuelle Planung mit einer Konzentrations-Zone von ca. 65 m und ohne bauliche Abtrennung entkräftet werden. Der Vorschlag der grundsätzlichen Verlagerung in Gewerbegebiete wird nicht weiterverfolgt.

Aus Sicherheitserwägungen und sozialen Aspekten heraus gab es starke Bekundungen von der Interessenvertretung der Prostituierten (SOLWODI) und des Arbeitskreises Prostitution für eine Erhaltung der Prostitution in der Antoniusstraße mit Anbahnung über den öffentlichen Straßenraum. Diesem Interesse kommt die aktuelle Planung entgegen.

Aktuelle Gespräche mit der Polizei zeigen, dass die Auslagerung an einen Standort außerhalb der Innenstadt seitens der Polizei weiterhin favorisiert wird. Wenn die Prostitution in der Antoniusstraße verbleibt, kann von der Polizei einem größeren Bordell zwar zugestimmt werden, gewünscht wird allerdings eine Aufweitung der Antoniusstraße für Einsatzfahrzeuge.

Der Verein SOLWODI betont in einer aktuellen Stellungnahme, dass bei Reduzierung der Prostituierten-Arbeitsplätze die Verlagerung in Wohnungsprostitution befürchtet wird, die wegen der fehlenden sozialen und gesundheitlichen Betreuung als negativ eingeschätzt wird. In dem von der Verwaltung erarbeiteten Konzentrationskonzept (siehe Anlage 6) wird dargestellt, dass und auf welcher Grundlage davon auszugehen ist, dass 100 Prostituierten-Arbeitsplätze auskömmlich sind, um keine Verdrängung zu bewirken und wie diese mit dem aktuellen Bebauungsplanentwurf zwar innerhalb der Antoniusstraße verlagert, aber erhalten werden können. Die Planung beeinflusst die Zahl der Arbeitsplätze nicht unmittelbar, sondern schafft nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Bordelle und andere Kerngebietsnutzungen in bestimmten Bereichen. Sie geht von einer langfristigen Verlagerung der Arbeitsplätze innerhalb der Antoniusstraße aus. Das Szenario wird in der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (Anlage 6) erläutert.

Die Meinung vieler Bürger gegen die Beibehaltung der Prostitutionsnutzung ist zwar nachvollziehbar, die Diskussion mit den sachverständigen Beteiligten, Fachbereichen und Behörden und Interessensvertretern der Prostituierten hat jedoch die vielen Vorteile der Beibehaltung der Nutzung dort ergeben. Die Verdrängung in andere Stadtbezirke oder in Wohnungsprostitution wäre mit vielen Nachteilen, insbesondere für die Prostituierten, verbunden und durch die Konzentration im östlichen Teilbereich ist eine höhere Verträglichkeit zu erwarten.

Den privaten Interessen von Eigentümern und Betreibern von Bordellen wird insofern Rechnung getragen, dass der östliche Teil der Antoniusstraße weiterhin in der Konzentrationszone mit möglicher Prostitution liegt. Dort, wo städtebaulich die größten Missstände vorherrschen und die größten Chancen für eine Neuentwicklung und Umstrukturierung des Altstadtquartiers bestehen, soll den öffentlichen Belangen Vorrang gegeben und keine Prostitutionsnutzung zugelassen werden. Die Eigentumsbelange werden als Ansprüche gesehen und auch berücksichtigt. Es besteht zum einen Bestandsschutz für genehmigte und zulässige Nutzungen. Darüber hinaus werden Nutzungsmöglichkeiten für alle Grundstücke für eine renditestarke Innenstadtnutzung ermöglicht.

4. Ergebnis der Fachbereichsbeteiligung

Mitte September 2020 wurden die städtischen Fachbereiche um Stellungnahme zum derzeitigen Stand der Planung gebeten. Aus dieser Fachbereichsbeteiligung wurden keine Bedenken geäußert, lediglich auf folgende Aspekte (erneut) hingewiesen:

- Belange des Denkmalschutzes
- Notwendiger Erhaltung der Prostitution in der Innenstadt
- Hoher Bedarf an Wohnungen in der Innenstadt, vorzugsweise Studierendenwohnungen
- Integration des Bereichs in das Stadtentwicklungskonzept „Östliche Innenstadt“ im Rahmen des Innenstadtkonzepts 2022.
- Berücksichtigung einer starken Nutzungsmischung mit Angeboten für diverse Altstadtbesucher und Bewohner, auch mit Wohnungen im Bereich ohne Prostitution.
- Fernhaltung der Prostitution von der Mefferdatisstraße als Teil der Altstadt-Rundlauffroute für Altstadtbesucher*innen
- Berücksichtigung von Spielmöglichkeiten für Kinder, sofern Grün- und Aufenthaltsflächen geschaffen werden
- Aufwertung der Straßenräume und öffentliche Parkplätze nur für Bewohner, Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung, auch in Ost-West-Richtung, um die Prostitutionsbereiche meiden zu können.
- Hinweise auf mögliche Kampfmittel im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet.

Die Aspekte wurden, soweit im einfachen Bebauungsplan möglich, einbezogen. Das Anliegen des Fachbereichs Wirtschaftsförderung, den Prostitutionsbereich möglichst weit von der Mefferdatisstraße fernzuhalten, konnte nicht vollständig berücksichtigt werden, jedoch werden jedenfalls die Eckgebäude zur Antoniusstraße demnächst ohne Prostitution sein. Zum Thema Fußwegeverbindungen kann der einfache Bebauungsplan derzeit noch keine Lösungen anbieten, das wäre im nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplan zu berücksichtigen.

5. Verzicht auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 13 a BauGB

Für den Teilbereich der Antoniusstraße gemäß § 13 a BauGB auf die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet werden, um ein beschleunigtes Verfahren zur Umsetzung von Zielen der Innenentwicklung durchzuführen.

Aus 2017 liegen bereits zahlreiche Stellungnahmen von Bürgern und Behörden vor, deren Inhalte im vorliegenden Verfahren Berücksichtigung finden werden. Außerdem wurden für das neue Planungskonzept die für diese spezielle Aufgabenstellung maßgeblichen Stellen wie Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Polizei, Arbeitskreis Prostitution, Verein SOLWODI beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wird mit dem vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 999 A durchgeführt.

6. Klimanotstand

Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Weiterhin ist gemäß Ratsbeschluss vom 26.08.2020 die Klimarelevanz darzustellen.

Der Planbereich ist überwiegend bebaut und damit bereits stark versiegelt. Er liegt innerhalb des Belastungsbereichs der Innenstadt, für den eine maximale Versiegelung von 60 % und Dachbegrünungen empfohlen werden. Der einfache Bebauungsplan enthält nur Festsetzungen zur Art und nicht zum Maß der Bebauung, somit wird kein Einfluss auf die Versiegelung genommen und auch keine Dachbegrünung festgesetzt. Die übrigen Maßstäbe ergeben sich aus den Anforderungen des § 34 BauGB. Die städtische Grün- und Gestaltungssatzung gilt davon unabhängig bereits jetzt. Bei einer weiteren Qualifizierung des Planbereichs über einen späteren qualifizierten Bebauungsplan kann auf diese Aspekte mehr Rücksicht genommen werden.

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/ Bedeutung der Maßnahmen für die Klimafolgenanpassung

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:	keine		positiv		negativ		nicht eindeutig	x
Der Effekt auf die CO2-Emissionen ist:	gering		mittel		groß		nicht ermittelbar	x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz	keine		positiv		negativ		nicht eindeutig	x
------------------------------------	-------	--	---------	--	---------	--	-----------------	---

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO2-Emissionen erfolgt:

vollständig	überwiegend (50-99%)	Teilweise (1-49%)	nicht	nicht bekannt	x
-------------	----------------------	-------------------	-------	---------------	---

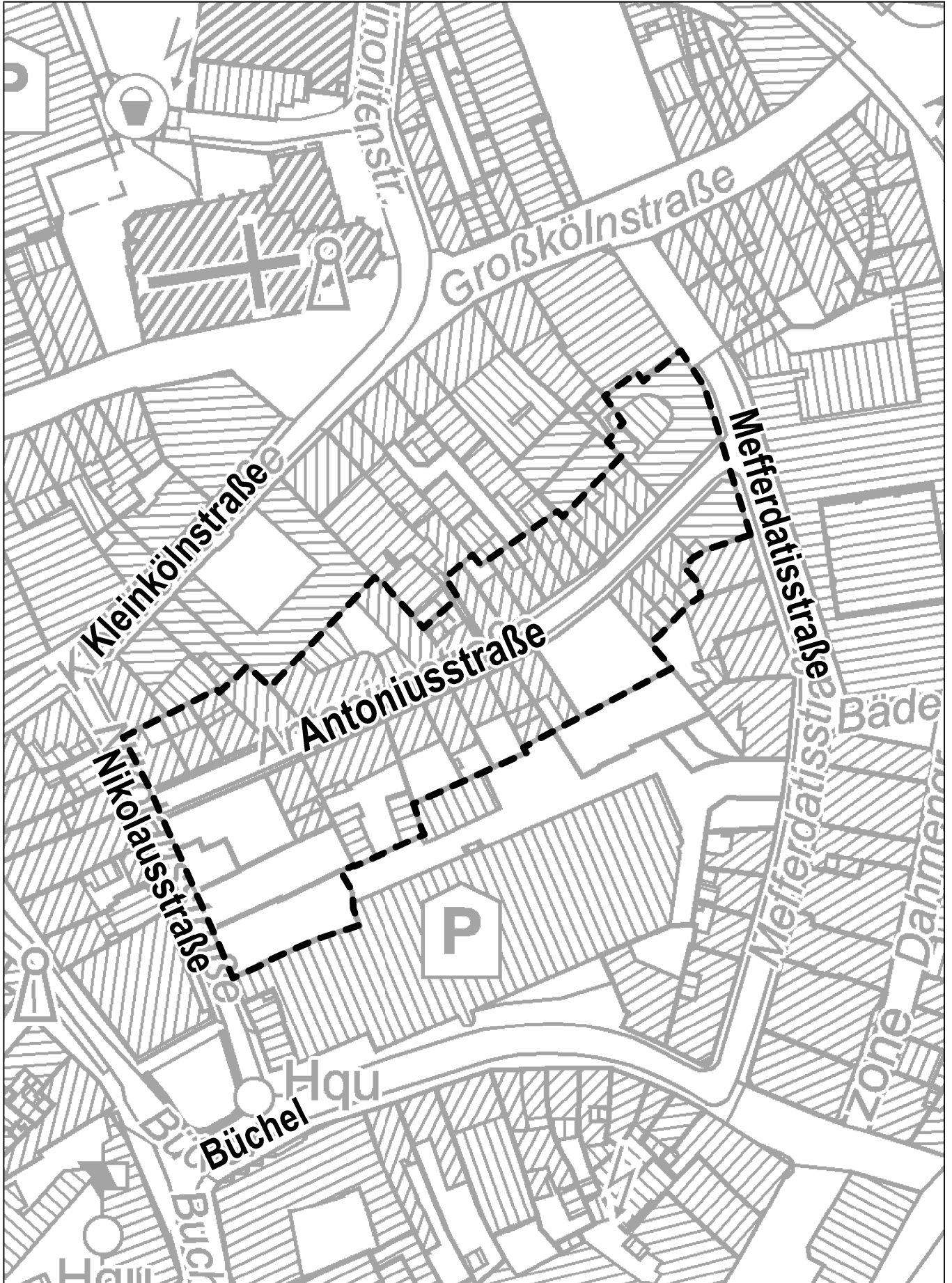
7. Offenlagebeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - den Bebauungsplanentwurf auf der Grundlage der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

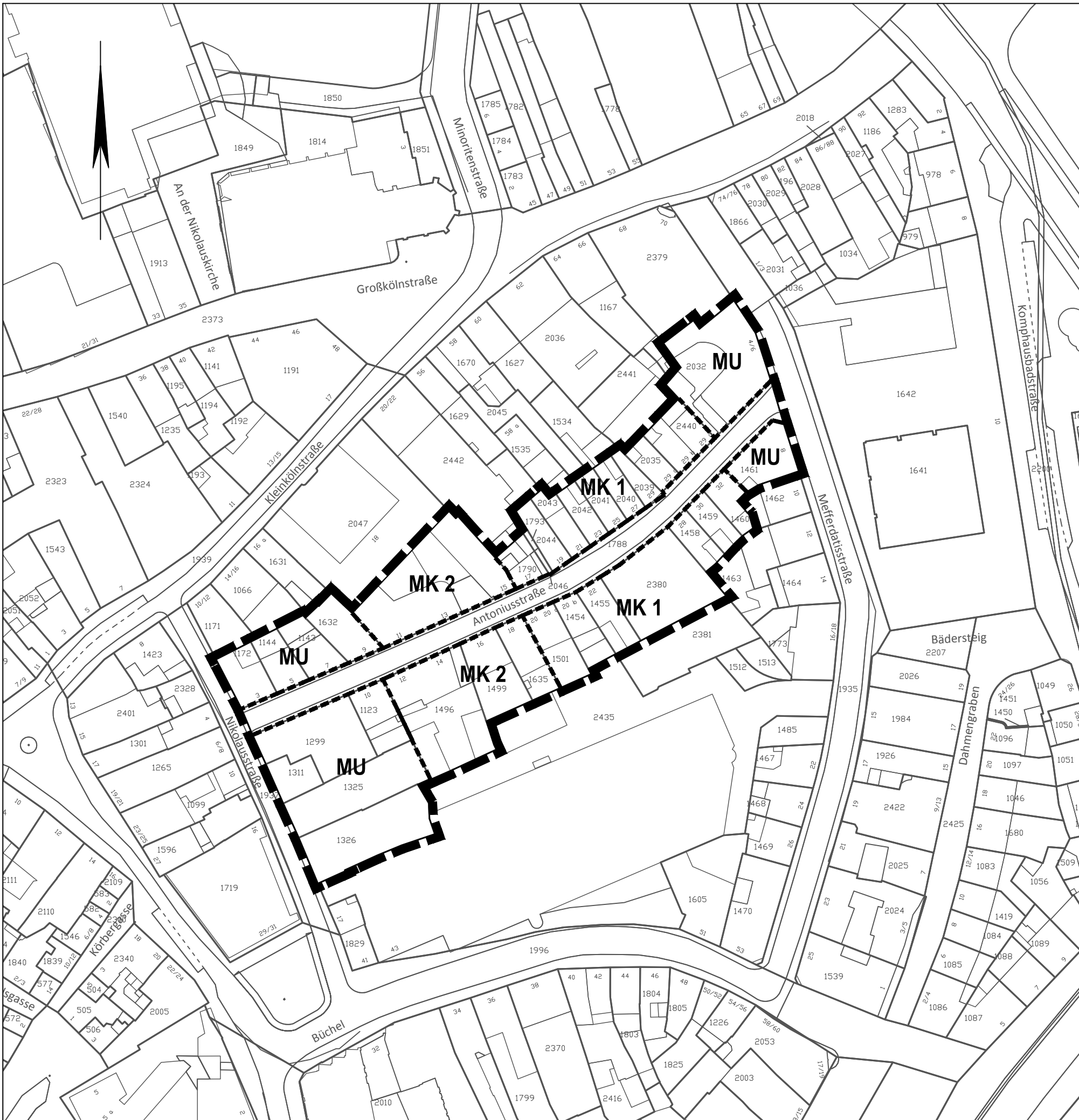
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung
6. Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (Dezernat III, Dezember 2020)
7. Übersichtsplan mit Geltungsbereich des (Gesamt-) Bebauungsplanes - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße -

Bebauungsplan Nr. 999A - Antoniusstraße -



Bebauungsplan Nr. 999A - Antoniusstraße -





Bebauungsplan Nr. 999A

Antoniusstraße

(nur schriftliche Festsetzungen)

M 1:1000

Geltungsbereich
 Flächenbegrenzungslinie
MK 1, MK 2, MU siehe schriftliche Festsetzungen

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
 Die Oberbürgermeisterin
 Im Auftrag:

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

Aachen, den
 Die Oberbürgermeisterin
 Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert 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
 Die Oberbürgermeisterin
 Im Auftrag:

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

Aachen, den
 Die Oberbürgermeisterin
 In Vertretung:

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

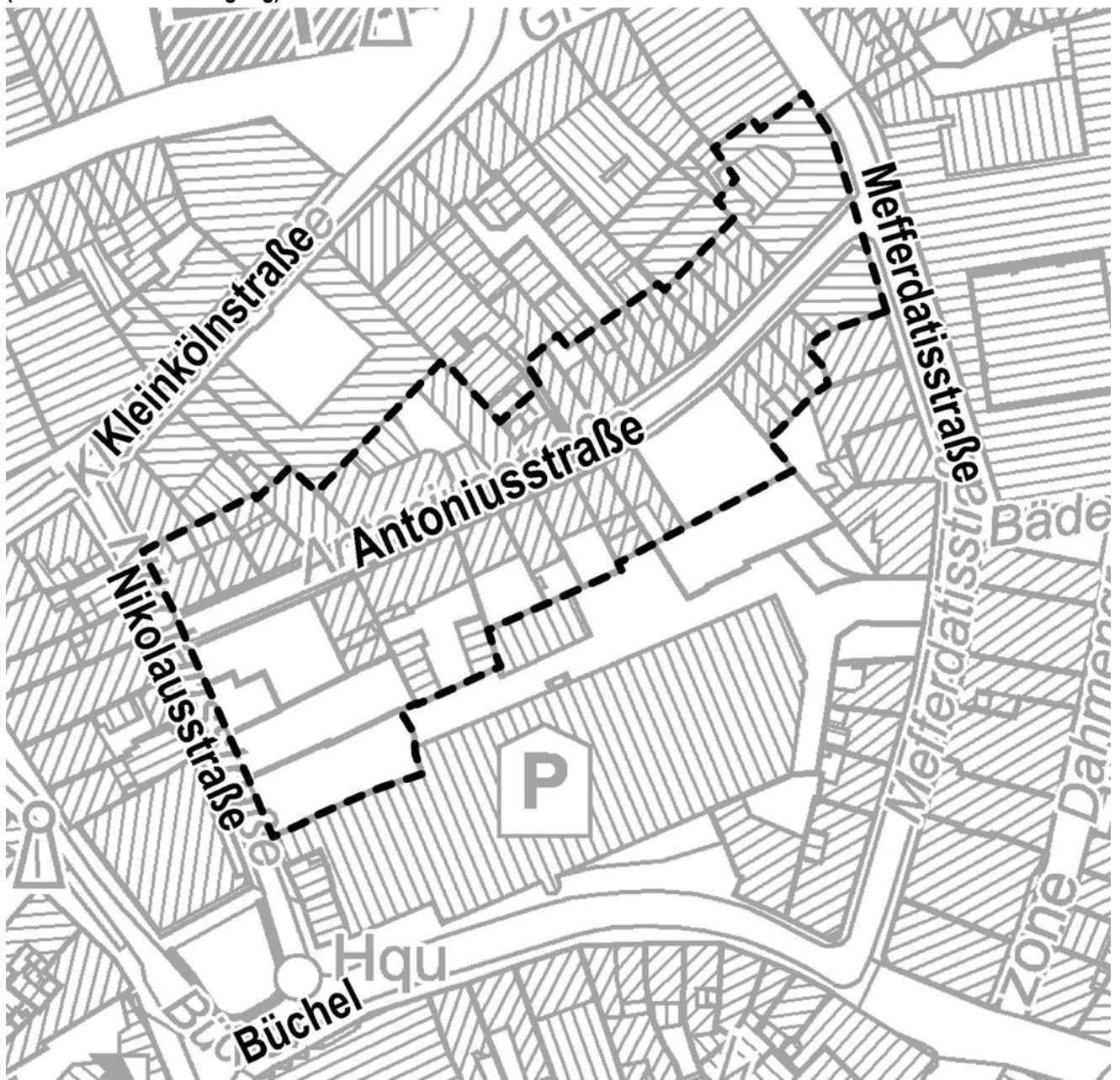
Aachen, den
 Oberbürgermeisterin

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

Aachen, den
 Die Oberbürgermeisterin
 Im Auftrag:

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße -

für den Bereich Antoniusstraße zwischen Nikolausstraße und Mefferdatisstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(zur öffentlichen Auslegung)



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:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiete

Kerngebiet 1

Die Flächen, die im Lageplan mit **MK 1** gekennzeichnet sind, werden als Kerngebiet (MK) 1 festgesetzt.

Im Kerngebiet 1 sind folgende Arten von Nutzungen, Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- 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.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen, Arten von Betrieben und Anlagen sind nicht zulässig:

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauNVO fallen
- Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

Kerngebiet 2

Die Flächen, die im Lageplan mit **MK 2** gekennzeichnet sind, werden als Kerngebiet (MK) 2 festgesetzt.

Im Kerngebiet 2 sind folgende Arten von Nutzungen, Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und / oder Sex-Filme und / oder Sex-Videovorführungen
- 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.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen, Arten von Betrieben und Anlagen sind nicht zulässig:

- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 BauGB fallen.

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Arten von Betrieben und Anlagen sind im Erdgeschoss nicht zulässig:

- Sonstige Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen.

1.2 Urbanes Gebiet

Urbanes Gebiet

Die Flächen, die im Lageplan mit **MU** gekennzeichnet sind, werden als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet sind Wohnungen gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO an der Straßenseite im Erdgeschoss nicht zulässig.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind folgende Arten von Nutzungen, Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
- Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und / oder Sex-Filme und / oder Sex-Videovorführungen.
- 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.

Folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen, Arten von Betrieben und Anlagen sind nicht zulässig:

- Tankstellen.
- Vergnügungsstätten

Erweiterter Bestandsschutz

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind für das Grundstück Mefferdatisstraße 8 (Flurstück Nr. 1461) Änderungen und Erneuerungen und geringfügige Erweiterungen der vorhandenen Spielhalle in der Größe von maximal 155m² Nutzfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Tiefe baulicher Anlagen

Für die folgenden Grundstücke der Antoniusstraße wird die untere Sohlenhöhe

- mit 157,70 m NHN festgesetzt:

Flurstücke Gemarkung Aachen, Flur 83, Nr. 2380, 1458, 1459, 1460, 1461,

- mit 158,50 m NHN festgesetzt:

Flurstücke Gemarkung Aachen, Flur 83, Nr. 2042, 2041, 2040, 2039, 2035, 2440, 2032,

- mit 160,00 m NHN festgesetzt:

Flurstücke Gemarkung Aachen, Flur 83, Nr. 1172, 1144, 1143, 1632, 2047, 1790, 1793, 2044, 2043, 1299, 1311, 1325, 1326, 1123, 1496, 1499, 1635, 1501, 1454, 1455.

Unter Sohlenhöhe (SH) ist die Höhenlage der Unterkante der Bodenplatten oder Fundamente zu verstehen. Die Sohlenhöhe darf die festgesetzte Geländehöhe über NHN nicht unterschreiten.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Denkmalbereichs Innenstadt“ gemäß DSchG NW.

Die Gebäude Antoniusstraße 18, Antoniusstraße 32, Mefferdatisstraße 4/6 und Mefferdatisstraße 8 sind als Baudenkmäler gemäß DSchG NW eingetragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Römisches und neuzeitliches Stadtviertel Büchel“ gemäß DSchG NW.

Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Folgende Flächen werden gekennzeichnet:

Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstücke 1143, 1632, 1325, 1326, 1496, 2380.

Hinweise

1. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe.

2. Bodendenkmäler

Aufgrund der guten Erhaltungsbedingungen und der bislang geringen modernen Störungen ist bei künftigen Baumaßnahmen sicher mit notwendigem Erhalt archäologischer Substanz und damit einhergehenden Umplanungen zu rechnen. Es wird auf die Bestimmungen der § 15, 16 DSchG NRW hingewiesen (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern): Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde unverzüglich der Stadt Aachen als Untere Denkmalbehörde (Lagerhausstraße 20, 52058 Aachen, Tel. 0241 432 6164 , denkmalpflege@mail.aachen.de) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 9039-0) zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten, bis die Weisung der zuständigen Stelle für die Fortsetzung der Arbeiten vorliegt. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NRW).

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.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 14.01.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 999 A - Antoniusstraße - beschlossen hat.

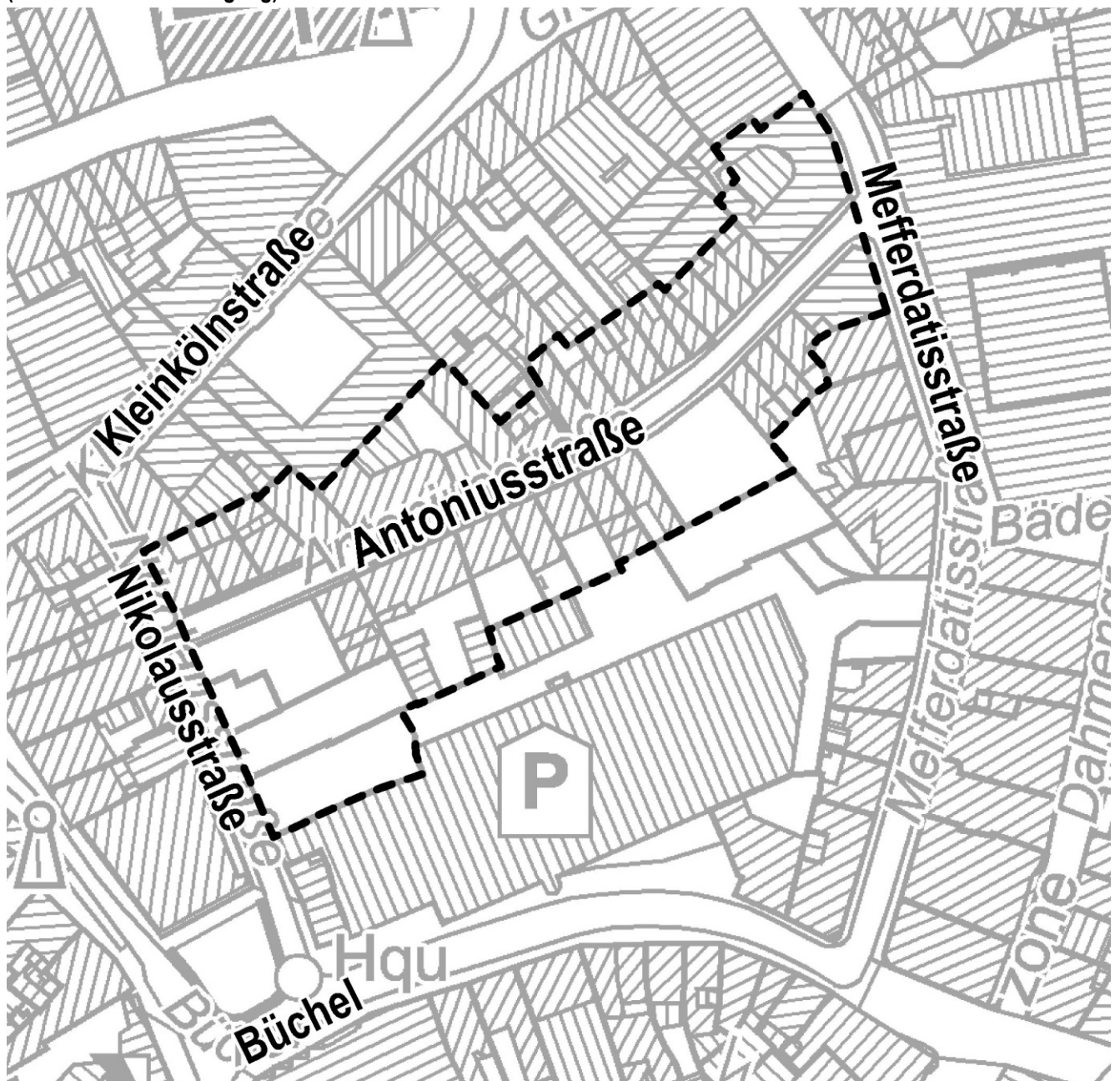
Aachen, den (Tag nach dem Beschluss)

(Sibylle Keupen)
Oberbürgermeisterin

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich der Antoniusstraße, zwischen Mefferdatisstraße und Nikolausstraße
(zur öffentlichen Auslegung)



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.2	Regionalplan.....	2
1.3	Flächennutzungsplan (FNP).....	2
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	2
1.6	Bisheriges Planverfahren.....	3
1.7	Sanierungsgebiet / Vorbereitende Untersuchungen (VU).....	4
1.8	Informelle Planungen.....	4
2.	Anlass der Planung 2020	6
3.	Ziel und Zweck der Planung	7
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB	8
3.2	Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße	8
3.2.1	Quantität und Qualität der Prostitution in der Antoniusstraße.....	9
3.2.2	Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die räumliche Konzentration der Prostitution.....	10
3.2.3	Bewertungskriterien für die räumliche Konzentration der Prostitution.....	12
3.2.4	Konzeptalternativen und ihre Bewertung.....	14
3.2.5	Bewertung und Empfehlung für die Variante Ost.....	18
3.3	Nutzungskonzept.....	18
3.4	Erschließung.....	20
4.	Begründung der Festsetzungen	21
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
4.2	Kerngebiete (MK).....	21
4.3	Urbane Gebiete (MU).....	24
5.	Umweltbelange	25
5.1	Einleitung.....	25
5.2	Wasser/Grundwasser/Thermalquellen.....	25
5.3	Bodenschutz / Altlastenverdacht.....	28
5.4	Stadtgrün, Stadtklima, Lufthygiene, Lärmschutz.....	30
6.	Denkmalschutz	31
6.1	Baudenkmäler/Denkmalbereich.....	31
6.2	Bodendenkmal / Archäologie.....	32
7.	Auswirkungen der Planung	33
7.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	33
7.2	Soziale und sicherheitstechnische Auswirkungen.....	33
7.3	Verkehrliche Auswirkungen.....	34
7.4	Umweltauswirkungen.....	34
7.5	Planungsrechtliche Auswirkungen.....	34
7.6	Eigentumsrechtliche Auswirkungen.....	35
8.	Kosten	36
9.	Plandaten	36

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Innenstadtbereich von Aachen, unweit des historischen Zentrums mit Dom und Rathaus. Es umfasst die Grundstücke beiderseits der Antoniusstraße, die von der Mefferdatisstraße bis zur Nikolausstraße in West-Ost-Richtung verläuft. Es liegt in der Gemarkung Aachen, Flur 83 und umfasst 33 Flurstücke und hat eine Größe von ca. 7100 m².

Grenzen des Plangebietes

Es wird begrenzt jeweils durch die Nikolausstraße und die Mefferdatisstraße und jeweils die hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke der Antoniusstraße 3-29c und der Mefferdatisstraße 4-6 im Norden und durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Grundstücke der Antoniusstraße 10-32 und Mefferdatisstraße 8 im Süden. Zwei unbebaute Grundstücke auf der südlichen Seite der Antoniusstraße gehören komplett zum Geltungsbereich, dies sind das Flurstück 2380 zwischen Hausnummer 22 und 28 und die Flurstücke 1299, 1311, 1325 und 1326 an der südlichen Ecke Antoniusstraße / Nikolausstraße.

Derzeitige Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke sind überwiegend in geschlossener Bauweise bebaut, bis auf die oben genannten unbebauten Grundstück 2380, 1299, 1311, 1325 und 1326, die jeweils als private Stellplätze genutzt werden.

Die Bebauung ist sehr heterogen, von eingeschossigen Gebäuden mit Flachdach bis zu viergeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Die III-IV-geschossigen Gebäude stammen aus der Gründerzeit wie Haus Antoniusstraße 32 und 18 oder Mefferdatisstraße 8 bzw. Jugendstilzeit wie Mefferdatisstraße 4/6. Andere sind Stadthäuser aus den 1950er-Jahren wie Antoniusstraße 22, 30, 3, 23, 25, 27, 29b und 29c. Diese weisen noch eine gewisse Gestaltung wie sonstige Wohn- und Geschäftshäuser in der Innenstadt auf. Die Gebäude Antoniusstraße 18 und 32 sowie die Gebäude Mefferdatisstraße 4/6 und 8 stehen unter Denkmalschutz. Die niedrigen Gebäude sind in der Regel auch aus den 1950er- oder 1960er-Jahren und sind von sehr einfacher Gestaltung. Sie sind ein- / zweigeschossig mit Flachdach und wirken wie ehemalige gewerbliche Schuppen oder Wirtschaftsgebäude, die in Bordelle umgebaut wurden. Dies betrifft die Gebäude Antoniusstraße 10, 12, 14, 16, 20/20a, 28, 5, 7, 9, 11-13, 15, 17, 19, 21, 29 und 29a. Dieser Gebäudetyp überwiegt also und stellt einen völlig atypischen Gebäudetyp für die Altstadt von Aachen dar. Die Grundstücke sind bezogen auf die sonstige Altstadt untergenutzt und durch die Häufung in der Straße stellt sich ein baulicher und stadtgestalterischer Mangel in diesem Quartier dar. Der bauliche Zustand der Gebäude ist im Allgemeinen sehr dürrig. Es ist ablesbar, dass die Erdgeschosszonen mit der Zeit mit neuen großen Fenstertüren ausgestattet wurden und der Anstrich der zumeist verputzten Häuser erneuert wurde, jedoch kaum andere Investitionen getätigt wurden.

Die Nutzung mehrerer Gebäude dient bereits historisch seit Jahrzehnten überwiegend der Prostitution. Prostitution findet hier auf der Straße als Anbahnungsfläche und in den Gebäuden selbst statt. Die einfachen Gebäude dienen auch heute nur dieser Nutzung, sodass in erster Linie die Erdgeschossnutzung die Wirtschaftlichkeit dieser Gebäude bestimmt. Hinter den so genannten „Koberfenstern“ (Fenstertüren) in den Fassaden bieten die Prostituierten ihre Dienste an. Investitionsanreize über diese Nutzung hinaus waren meist nicht gegeben.

Die Nutzung ist jedoch überwiegend nicht genehmigt worden, bis auf die Häuser Antoniusstraße 11 - 13. Im Haus Mefferdatisstraße 4/6 sind sowohl der Table-Dance-Betrieb, Videokabinen, Gastronomie als auch einzelne Zimmer als Wohnnutzung genehmigt. Im Haus Mefferdatisstraße 8 ist eine Spielhalle im Erd- und Obergeschoss genehmigt. In den Obergeschossen sind hier ansonsten genehmigte Wohnungen vorhanden.

Die zwei unbebauten Grundstücke dienen als Stellplatzanlagen und dienen teilweise dem Stellplatznachweis für andere Gebäude in der Umgebung. Hierfür sind Baulasten eingetragen. Die Stellplatzanlage im Westen wird von der Nikolausstraße angefahren und die Anlage im Osten von der Mefferdatisstraße.

Die Nutzungen entsprechen nicht denen eines attraktiven nutzungsgemischten Innenstadtgebietes und auch nicht der Versorgungsfunktion mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Flächenumsatzes und hohen Gewinnmargen, die hier in unattraktiven Gebäuden erzielt werden können, hatten bisher andere Nutzungen kaum eine Chance. Auch das schlechte Image der Straße, das durch die im öffentlichen Raum deutlich wahrnehmbare Prostitution sowie den Umstand geprägt ist, dass diese – anders als die übrigen Innenstadtbereiche – kein Sperrbezirk im Sinne der Sperrgebietsverordnung ist – erschweren die Realisierung anderer Nutzungen.

Topographie

Das Plangebiet weist einen deutlichen Höhenunterschied in Form eines Hanges auf, der von Osten nach Westen und von Süden nach Norden ansteigt. An der Mefferdatisstraße ist der Tiefpunkt mit einer Höhe von ca. 163,00 m über NHN, an der Nikolausstraße liegt der Hochpunkt mit einer Höhe von ca. 167,40 über NHN. Die Nikolausstraße selbst steigt in Richtung Großkölstraße nochmal an, sodass der höchste Punkt auf dem Grundstück Antoniusstraße 3 liegt (ca. 168,50 m über NHN). Am südlichen Rand des Plangebietes bestehen zum Grundstück des städtischen Parkhauses teilweise starke Höhenunterschiede bis zu 2,0 m.

Vorhandene Erschließung, Wegeverbindungen

Die Antoniusstraße stellt wie die Nikolausstraße und die Mefferdatisstraße keine starke Verbindungsfunktion sondern eher den Charakter einer Nebenstraße, was der Erhaltung als Prostitutionsstraße in der Altstadt zugutekommt. Die Straße selbst hat eine Breite von ca. 7,0 m und weist ein Trennprinzip mit schmalen Gehwegen auf. Sie ist jedoch für Fahrzeuge (bis auf Anlieger) gesperrt und steht somit überwiegend dem Fußgängerverkehr zur Verfügung. Dies begünstigt die Nutzung als Anbahnungszone für die Prostitution. Die Zufahrt auf die genannten Stellplatzanlagen erfolgt über die Nikolausstraße und die Mefferdatisstraße.

Begrünung, Baumbestände

In der Straße und auf den Grundstücken sind keine Grünflächen vorhanden. Lediglich auf der Rückseite der südlich gelegenen Grundstücke Antoniusstraße 12-14, 16, 20/20a und 20b sind Grünstrukturen mit einigen Bäumen vorhanden. Laut Vermessung handelt es sich um eine Kirsche, eine Pappel und zwei Birken hinter Haus 12-14 und einen Götterbaum hinter Haus 20/20a.

1.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 sowie der vom Rat beschlossene Flächennutzungsplan 2030 stellen den Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB. Südlich angrenzend existiert der Durchführungsplan Nr. 475 aus dem Jahre 1960, der für den Bau des Parkhauses aufgestellt wurde. 2008 wurde das Aufhebungsverfahren durchgeführt, ohne jedoch den Satzungsbeschluss für die

Aufhebung abschließend zu fassen. Dieser ist im Rahmen der Aufstellung des Gesamtbebauungsplanes, der das Parkhausgrundstück beinhalten wird, zu fassen.

1.6 Bisheriges Planverfahren

Das bisherige Planverfahren -Antoniusstraße/Mefferdatisstraße- umfasst die Flächen des Altstadtquartiers Büchel, umgrenzt von Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße, Büchel und Nikolausstraße.

Der erste Aufstellungsbeschluss für den Bereich 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 von Kerngebietenutzungen im gesamten Plangebiet zu ermöglichen und Vergnügungsstätten in diesem Bereich auszuschließen. Mit Beschluss vom 05.12.2013 wurde als geänderte städtebauliche Zielsetzung die städtebauliche Aufwertung und Realisierung einer Kerngebietenutzung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde die Konzentration der vorhandenen Bordelle in einem Laufhaus favorisiert.

2015 wurde der städtebauliche Wettbewerb „Altstadtquartier Büchel“ ausgeschrieben. Zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses wurde die städtebauliche Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses am 25.02.2016 konkretisiert und 2017 eine frühzeitige Beteiligung im Bebauungsplanverfahren auf dieser Grundlage durchgeführt.

Nach Rückzug der Hauptinvestoren aus dem Projekt 2019 wurden das Parkhaus sowie weitere Grundstücke von der Stadt Aachen erworben und anschließend an die neu gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft (SEGA) übertragen. 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. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen soll die Grundlage für die Entscheidung über die Anwendung des Sanierungsrechtes, insbesondere den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB, bilden.

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.

Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan „Antoniusstraße/Mefferdatisstraße“ wurde am 26.08.2020 durch den Rat der Stadt Aachen neu gefasst mit den folgenden Zielen:

Die neuen Planungsziele für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Antoniusstraße / Mefferdatisstraße lauten wie folgt:

- städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot

Die neuen Planungsziele für den Teilbereich um die Antoniusstraße lauten wie folgt:

- Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
- Umnutzung von Teilbereichen für andere altstadttypische Nutzungen (ohne Prostitution)
- Verbesserung der Situation im Konzentrationsbereich
- Verringerung der negativen Auswirkungen („Trading-Down-Effekt“) der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung
- bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz

Der Bebauungsplan Nr. 999 A „Antoniusstraße“ umfasst nun den o.g. Teilbereich um die Antoniusstraße. Für diesen gelten alle vorstehend genannten Ziele.

1.7 Sanierungsgebiet / Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Das Plangebiet liegt bereits im Bereich des einfachen Sanierungsgebiets „Innenstadt“ (beschlossen 2002, 1. Nachtrag zum Beschluss 2015), in dem die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt ausgeschlossen ist, und stellt in diesem eine Sondersituation dar.

Gelegen zwischen dem Bushof und dem Bereich Rathaus/Dom zeichnen sich dort im Sinne des § 136 Abs. 3 sowohl funktional als auch baulich städtebauliche Missstände besonderer Art ab:

Eine derart komplexe Situation besteht sonst nirgendwo im Innenstadtbereich. Drei Entwicklungsversuche mit privatwirtschaftlichen Partnern („trendbox“, „bel etage“, „Altstadtquartier Büchel“) sind in den letzten 10 Jahren gescheitert.

Nach § 141 Abs. 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen – jedenfalls hinsichtlich einzelner Fragen - abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Vor allem in städtebaulicher Hinsicht ist dies aufgrund der bisher erfolgten umfangreichen Planungen zum Altstadtquartier Büchel der Fall, so dass der Umfang der VU voraussichtlich reduziert werden kann.

Von dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen erwartet die Stadt Aachen die Klärung, ob und in welchem Maße weitere sanierungsrechtliche Instrumente, z.B. die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 ff BauGB (Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung) oder der Genehmigungsvorbehalte u.a. von Bauvorhaben und privatrechtlichen Verträgen nach § 144 BauGB erforderlich sind. Darüber hinaus - die Investoren führen bei Ihrem Ausstieg im Februar 2019 primär wirtschaftliche Gründe ins Feld - ist im Rahmen der VU zu klären, ob eine rentierliche Gesamtentwicklung möglich ist, was wiederum Grundlage für die Prüfung der Inanspruchnahme von Städtebaufördergeldern ist.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind erforderlich, um die Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen. Abhängig vom Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann in einem späteren Schritt durch Ratsbeschluss das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen werden. Am 11.07.2019 hat der Planungsausschuss die Wiederaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Nachfolgend wurden die Untersuchungen beauftragt; ein Ergebnis liegt derzeit noch nicht vor.

1.8 Informelle Planungen

Masterplan 2030

2010 wurde mit der Arbeit an einem Masterplan und einem neuen Flächennutzungsplan für Aachen begonnen, Unter dem Projekttitel AACHEN*2030 sollen die in engem inhaltlichen Zusammenhang entstehenden Pläne Orientierung, Leitlinien und Impulse für die räumliche Entwicklung der Stadt in den nächsten zwei Jahrzehnten geben. Der Rat der Stadt Aachen hat den Masterplan am 19.12.2012 als städtebauliche Entwicklungskriterien gem. § 1, Absatz 6 Nr. 11 BauGB zur Berücksichtigung in der Bauleitplanung beschlossen.

In folgenden Handlungsfeldern werden Aussagen zum Plangebiet gemacht:

Handlungsfeld 1: Wohnen

Im Bereich Wohnungsmarktoffensive soll im Innenstadtbereich Urbanes Wohnen gefördert werden. Zur Unterstützung gesunder Wohnquartiere, sollen diese klimagerecht gestaltet werden.

Handlungsfeld 2: Wirtschaft

Zur Sicherung einer offensiven touristischen Infrastruktur sollen Tourismus-Wirtschaftsstandorte ausgebaut bzw. qualifiziert werden. Zur Unterstützung eines starken Oberzentrums und Sicherung der Nahversorgung soll eine attraktive Nutzungsmischung mit Einzelhandel weiterentwickelt sowie der Einzelhandel gestärkt und entwickelt werden.

Handlungsfeld 3: Hochschule

Zur Qualifizierung der Hochschulbezogenen Infrastruktur sollen die verkehrliche Infrastruktur ausgebaut und klassische studentische Wohnraumangebote sowie flexible Wohnraumangebote entwickelt und erneuert werden.

Handlungsfeld 5: Mobilität

Unter dem Aspekt ‚Vernetzte Nahmobilität: clever mobil‘ soll die Leistungsfähigkeit der ÖV-Systems gestärkt werden und die Verknüpfung verschiedener Mobilitätsarten hergestellt oder gestärkt werden.

Handlungsfeld 6: Stadtbaukultur

Zur Unterstützung der kompakten und gemischten Stadt soll eine städtebauliche Umstrukturierung stattfinden. Unter dem Aspekt ‚Aachen macht Kultur‘ sollen Kultureinrichtungen an der Kulturmeile verknüpft werden. Zur Stärkung der Identität stiftenden Stadt sollen das historische Erbe in Wert gesetzt werden und Quellen erlebbar gemacht werden.

Handlungsfeld 7: Freiraum

Zur Unterstützung ökologisch tragfähiger Siedlungsräume sollen Defizitflächen in der Grünversorgung verringert werden. Zur Stärkung grüner und blauer Vernetzungen sollen innerstädtische Grünverbindungen gestärkt werden.

Handlungsfeld 8: Natur und Umwelt – Boden, Wasser, Klima

Zur Stärkung intakter natürlicher Ressourcen sollen Thermalquellen geschützt werden. Kaltluftbahnen sollen zur Unterstützung ökologisch tragfähiger Siedlungsräume erhalten bzw. ausgebaut werden.

Handlungsfeld 9: Klimaschutz, Klimaanpassung

Zur Stärkung der energieeffizienten Stadt soll die Fern- und Nahwärme-, sowie –Kälteversorgung gesichert und ausgebaut werden. Zum Ausbau der klimawandelangepassten Stadt sollen Wärmeinseln zur Vorsorge gegen Hitzestress vermieden werden.

Innenstadtkonzept 2022

Die städtebaulichen Ziele des Innenstadtkonzeptes für den Bereich der Antoniusstraße können wie folgt zusammengefasst werden:

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

Die Ziele bzw. Leitlinien für die räumlichen Schwerpunkte der übergeordneten städtebaulichen Entwicklungen wurden im Rahmen des Aachener Innenstadtkonzeptes 2022 konkretisiert und festgeschrieben. Als wichtige Leitziele für die Innenstadt Aachens gelten auf dieser Basis:

Vernetzen – Nach Innen und Außen

Die Innenstadt als Teil der Gesamtstadt ist mit den umliegenden Siedlungsbereichen weiter zu vernetzen und die Erreichbarkeit der Innenstadt für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen sicherzustellen. Die Nutzungsmischung der Innenstadt ist zu stärken und der Innenstadthandel in seiner gesamten Bandbreite zu fördern. Das Bushofareal ist mit der historischen Altstadt zu vernetzen.

Qualifizieren – Der öffentlich zugängliche Raum

Innerstädtische Straßen und Plätze sind in der begonnenen Gestaltqualität aufzuwerten und die Aufenthaltsqualitäten zu verbessern. Dabei gilt es, den Bedürfnissen von Kunden, Touristen und Bewohnern gleichermaßen gerecht zu werden. Das Wasser der Bäche und der Thermalquellen als identitätsstiftendes und belebendes Gestaltungselement soll verstärkt berücksichtigt werden. Durch die Aufwertung öffentlicher bzw. öffentlich zugänglicher Flächen kann die Lebensqualität gesteigert werden.

Entwickeln – Schwerpunkt Östliche Innenstadt

Es gilt, die Innenstadt mit ihrer identitätsstiftenden Struktur maßstäblich weiterzuentwickeln. Wurden weite Teile der Innenstadt unter Berücksichtigung des historischen Kontextes wiederaufgebaut, ist der Bereich zwischen Büchel und Hansemanplatz durch großmaßstäbliche Nachkriegsbebauung geprägt. Mit der städtebaulichen Neuordnung am Büchel und im Umfeld des Bushofes soll ein attraktiver Teil der Innenstadt entstehen, der die historische Altstadt durch ein „neues“ lebendiges Stück Stadt ergänzt. Dazu gehören neben der Schaffung und Inwertsetzung öffentlicher Räume, die Neubebauung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes sowie die Förderung der innerstädtischen Nutzungsmischung.

Schwerpunkt städtebaulicher Entwicklungen

Zum Plangebiet und seinen direkten stadträumlichen Verflechtungsbereichen wird im Rahmen des Aachener Innenstadtkonzeptes 2022 eine klare Zielsetzung festgeschrieben:

Büchel und Umfeld

Den Gesamtbereich städtebaulich neu ordnen und nach Abriss des Parkhauses neu bebauen:

- Areal mit seinem Umfeld in Richtung Holzgraben, Dahmengraben und Richtung Nikolauskirche vernetzen, nutzungsgemischte innerstädtische Bebauung mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen realisieren,
- Geschichte des Ortes (historischer Badebezirk, Thermalwasserquellzug) würdigen und sichtbar machen,
- Maßstäblichkeit und Körnigkeit der umgebenden historischen Stadtstruktur berücksichtigen,
- Umstrukturierung der Prostitutionsnutzung im Bereich der Antoniusstraße als Voraussetzung einer städtebaulichen Neuordnung des Gesamtbereiches vorantreiben,
- historisches Stadtpalais Londoner Hof als typischen innerstädtischen Dreikanthof in das Gesamtkonzept einbinden,
- umliegende öffentliche Räume hochwertig gestalten.

Auf den Grundlagen Innenstadtkonzept 2022 und Masterplan 2030 baute das Wettbewerbsverfahren 2015 auf. Aus den allgemeinen Grundlagen wurden kleinteilige Ziele weiterentwickelt.

2. Anlass der Planung 2020

Die städtebaulichen Planungen und das städtebauliche Wettbewerbsverfahren wurden von der Stadt Aachen initiiert, um die Aufwertung und städtebauliche Neuordnung des „Altstadtquartiers Büchel“ durch Schaffung einer innenstadttypischen Nutzungsmischung mit einem Anteil an Wohnungen vorzubereiten. Hierüber sollte das gesamte Quartier im Herzen der Aache-

ner Innenstadt zu einem belebten und vollwertigen Teil der Aachener Innenstadt avancieren und sich durch eine intensive Nutzung auszeichnen.

Zunächst bestand die Absicht, das Wettbewerbsergebnis von 2015 zusammen mit privaten Investoren umzusetzen. Diese gaben jedoch ihr Interesse an der Entwicklung und ihre Investitionsabsichten auf, so dass die städtebaulichen Ziele erneut hinterfragt und – zuletzt durch Beschluss vom 26.08.2020 – konkretisiert und präzisiert wurden. Die nächsten Schritte wurden ebenfalls in der Sitzung des Planungsausschuss benannt: Entwurfswerkstatt in 2020, Rahmenkonzept und Städtebaulicher Entwurf in 2021.

Es hat sich jedoch die Notwendigkeit ergeben, in einem ersten Schritt planerisch die Nutzungen in der Antoniusstraße zu steuern, die überwiegend aus Prostitutionsgewerbe bestehen. Vorsorglich wurde im Mai 2018 bereits für den östlichen Teil eine Veränderungssperre erlassen. In einem Fall liegt aus 2019 ein konkreter Antrag zur Legalisierung der Prostitutionsnutzung im östlichen Teil der Antoniusstraße vor, der zunächst gemäß § 15 BauGB zurückgestellt wurde; für das Grundstück wurde 2020 ebenfalls eine Veränderungssperre beschlossen. Es besteht also Handlungsbedarf, die beabsichtigte Konzentration der Prostitutionsnutzung kurzfristig planungsrechtlich zu steuern.

Um dieses Ziel zu realisieren, besteht die Absicht, für den Bereich der Antoniusstraße zunächst einen nicht qualifizierten (einfachen) Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufzustellen. Bezüglich der anderen Parameter eines qualifizierten Bebauungsplanes (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen) sollen keine Festsetzungen getroffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll wie bisher nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Zu einem späteren Zeitpunkt ist beabsichtigt, den qualifizierten Bebauungsplan für den Gesamtplanbereich –Antoniusstraße / Mefferdatisstraße / Nikolausstraße- weiterzuführen und somit auch den Planbereich –Antoniusstraße- weiter zu qualifizieren.

3. Ziel und Zweck der Planung

Gesamtplanbereich „Antoniusstraße/Mefferdatisstraße“

Übergeordnete städtebauliche Ziele sind die Aufwertung und städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers durch Schaffung einer kerngebietstypischen Nutzungsmischung mit einem Anteil an Wohnungen, um das Viertel zu einem lebendigen und vollwertigen Teil der Innenstadt zu machen. Die vorhandene Prostitutionsnutzung soll im Quartier an geeigneter Stelle konzentriert werden. Neben den Kerngebietsnutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen soll möglichst in den Obergeschossen auch Wohnen ermöglicht werden, da dies ein prägendes Element der Aachener Innenstadt ist. Die in anderen Bereichen der Altstadt vorhandene Wohnnutzung trägt wesentlich zu einer Belebung bei und beugt damit einer Verödung vor. Eine bauliche Veränderung dieses Bereiches würde sich auch positiv auf anstehende sowie zukünftige Investitionen privater Bauherren im Umfeld auswirken. Zur Aufwertung gehört auch die Schaffung von neuen Wegebeziehungen in Form von Fußgängerbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die neuen Planungsziele laut Beschluss vom 26.08.2020 für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes - Antoniusstraße / Mefferdatisstraße - lauten wie folgt:

- städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot

Planbereich „Antoniusstraße“

Die o.g. Ziele der Planung gelten weiterhin als Leitkonzept für den Gesamtplanbereich und den engeren Planbereich „Antoniusstraße“. Die Antoniusstraße mit der dort angesiedelten Prostitutionsnutzung stellt dabei den baulich marodesten und

städtebaulich bedürftigsten Bereich dar. Das Ziel in diesem Bereich ist die Konzentration der Prostitution und die Etablierung neuer kerngebietstypischer Nutzungen in den restlichen Bereichen.

Planerisch soll die Steuerung der Art der baulichen Nutzung als Aufwertung des Gesamtquartiers vorweggenommen werden und so ein erstes wesentliches Ziel umgesetzt werden.

Die neuen Planungsziele laut Beschluss vom 26.08.2020 für den Teilbereich um die Antoniusstraße lauten wie folgt:

- Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
- Umnutzung von Teilbereichen für andere altstadttypische Nutzungen (ohne Prostitution)
- Verbesserung der Situation im Konzentrationsbereich
- Verringerung der negativen Auswirkungen („Trading-Down-Effekt“) der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung
- bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Antoniusstraße

Im Teilbereich der Antoniusstraße ist die planungsrechtliche Steuerung vorrangig vorzunehmen, da hier eine Veränderungssperre ausläuft und das Konzept zur Konzentration der Prostitution umzusetzen ist. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst daher alle Grundstücke, auf denen in der Antoniusstraße tatsächlich Prostitution stattfindet bzw. in der jüngeren Vergangenheit stattgefunden hat; darüber hinaus Grundstücke, die im Rahmen von § 34 BauGB noch zusätzlich bebaubar wären.

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Das Plangebiet liegt in einem überwiegend bebauten Bereich inmitten der Innenstadt, planungsrechtlich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Mit der Steuerung der Nutzungen findet eine Maßnahme der Innenentwicklung statt. Für derartige Planverfahren sieht das Baugesetzbuch das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB vor.

Folgende Voraussetzungen zur Durchführung eines solchen Verfahrens liegen vor:

- Die zulässige Grundfläche überschreitet nicht den Wert von 20.000 m². Sie liegt bei maximal 6027 m², da die Baugrundstücke im Plangebiet nur eine Fläche von 6027 m² betragen. Das gesamte Plangebiet – einschließlich Straßenfläche - beträgt 7100 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße

Im August 2020 wurde die Verwaltung vom Rat der Stadt Aachen beauftragt, eine Konzeption zur räumlichen Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße zu erstellen. Das Ergebnis dieser planerischen Konzeption (siehe Anlage 6) ist eine Empfehlung für die über die weitere Planung entscheidenden politischen Gremien. Zur Entscheidung, in welchem Bereich die Prostitution konzentriert werden soll, wurden soziale und städtebauliche Kriterien herangezogen.

Die Konzeption soll auf dem Wege eines Bebauungsplans (Regelung der Art der baulichen Nutzung) sowie ggfls. darüber hinaus in einer Sanierungssatzung planerisch gesichert werden.

3.2.1 Quantität und Qualität der Prostitution in der Antoniusstraße

Der überwiegende Teil der heute dort vorhandenen Gebäude datiert oberirdisch auf die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg, fällt in seiner Höhe deutlich hinter die umgebende Innenstadt zurück und ist in einem baulichen Zustand, der wenig mehr als den funktionalen Anforderungen genügt. Lediglich der östliche Teil der Straße und vereinzelte weitere Gebäude sind gründerzeitlichen Ursprungs und zum Teil denkmalgeschützt.

Vor der Corona-Pandemie bestehen dort seit 2018 ca. 100 gleichzeitig nutzbare Arbeitszimmer, die von den Prostituierten gemeinsam mit einem sogenannten „Koberfenster“ tageweise angemietet werden. Über die „Koberfenster“ findet die „Anbahnung“ im öffentlichen Raum statt. Die eigentliche Erbringung der Prostitutions-Dienstleistung erfolgt dann in einem separaten Zimmer im Gebäude. Das Wohnen ist in diesen „Verrichtungszimmern“ nicht erlaubt, es kommt aber vor, dass in Häusern weitere Räume als übergangsweise Wohnräume für Prostituierte angeboten werden.

Die Häuser gehören größtenteils unterschiedlichen Eigentümern – einige wenige Grundstücke haben im Zuge der früheren Entwicklungsversuche den Eigentümer gewechselt, und die Stadt Aachen ist über die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co.KG (SEGA) Eigentümerin von drei Gebäuden auf der Nordseite. Der „Betrieb“ der Prostitutionsstätten wird durch aktuell insgesamt sechs konkurrierende Betreiber-Gesellschaften vorgenommen. Mit einem Prostitutionsbetrieb lassen sich, nicht nur gemessen am überwiegend schlechten Zustand der Gebäude, für Betreiber und Hauseigentümer vergleichsweise hohe Einnahmen erzielen.

In der Vergangenheit sind zu verschiedenen Anlässen verschiedene Annahmen für die Anzahl der in der Antoniusstraße tätigen Prostituierten getätigt worden. Deren Zahl war lange Zeit nicht präzise zu definieren. Mit dem 2017 erlassenen Prostituiertenschutzgesetz hat sich diese Grundlage verbessert, da jede Prostitutionsstätte nun antragspflichtig ist. Aus diesen Anträgen bzw. den diesen beizufügenden Betriebsbeschreibungen geht eine Zahl der gleichzeitig tätigen Prostituierten hervor, die zuverlässig abbildet, wie viele Prostituierte in einer Prostitutionsstätte gleichzeitig tätig sein dürfen. In den bestehenden zur Prostitution genutzten Gebäuden in der Antoniusstraße entspricht die Anzahl der dort gleichzeitig tätigen Prostituierten in der Regel der Anzahl der „Koberfenster“.

Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze

Sowohl die aktuelle als auch die perspektivische Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze hängt neben der Bereitschaft der Grundstückseigentümer von weiteren Aspekten und Entwicklungen ab, die zum Teil nicht durch die Planung zu beeinflussen sind:

- Corona-Pandemie: Auf die Corona-Pandemie ist seitens des Landes NRW (Coronaschutzverordnung) wiederholt mit dem landesweiten Verbot von Prostitution reagiert worden. Da es sich nicht um auf Dauer angelegte Maßnahmen handelt, spielen diese Verbote für die Planung keine Rolle.
- Erlaubnisse nach Prostituiertenschutzgesetz: Hinsichtlich der beantragten und aus verschiedenen Gründen noch nicht erteilten Erlaubnisse nach Prostituiertenschutzgesetz wird angenommen, dass – eine planungs- und baurechtliche Zulässigkeit der Prostitution für das jeweilige Gebäude vorausgesetzt – auch ggf. bestehende weitere Versagensgründe ausgeräumt werden können.
- Häuser im Eigentum der SEGA: Vorbehaltlich der Beschlüsse des SEGA-Aufsichtsrats ist anzunehmen, dass die SEGA ihre drei derzeit prostitutionsfreien Grundstücke in der Antoniusstraße auf eine sinnvolle Weise in eine planerisch geordnete Entwicklung einbringen wird.
- Bestehende Vorkaufsrechts-Abwendungsvereinbarungen: Für aktuell vier Grundstücke bestehen öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Neueigentümern dahingehend, dass diese Grundstücke in den Dienst der Gesamtentwicklung gestellt werden. Ihre Anwendbarkeit hängt jedoch vom Einzelfall und den zum Zeitpunkt des Abschlusses formulierten Bedingungen ab.

Entwicklung der Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze bis heute

Für den Zeitraum vor Erlass des Prostituiertenschutzgesetzes liegen der Stadtverwaltung keine Zahlen vor, die eine direkte Vergleichbarkeit mit den heutigen Werten zulassen. In der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs von 2015 wird für ein neu zu errichtendes Laufhaus unter Bezugnahme auf eine Polizei-Zählung („Bettenzählung“) eine Zielgröße von 125 Arbeitsplätzen genannt. Seit Rechtskraft des Prostituiertenschutzgesetzes ergaben sich neue Erkenntnisquellen, nach denen zeichnet sich folgende Entwicklung ab:

- Durch das Inkrafttreten des Prostituiertenschutzgesetzes (ProstSchG) reichten alle Betreiber Anträge mit Betriebskonzepten ein. Aus diesen geht hervor, wie viele Prostituierte in der Antoniusstraße - rein tatsächlich, ohne entsprechende Genehmigungen/Erlaubnisse - gleichzeitig tätig sind. Anfang 2018 betrug die Anzahl der Prostituierten, die in der Antoniusstraße gleichzeitig tätig sein konnten, 103.
- Im Laufe des Jahres 2018 erfolgten Betriebsaufgaben bzw. Betreiberwechsel in 7 Betriebsstätten. Diese wurden in Vollzug des ProstSchG geschlossen. Infolge dessen entfielen Verrichtungszimmer. Parallel verwendeten die Betreiber in anderen Gebäuden Räume, die vormals als Wohnräume genutzt wurden, als Verrichtungszimmer. Durch diese Entwicklung veränderte sich die Zahl der gleichzeitig nutzbaren Verrichtungszimmer auf 99 (Stand März 2020 zu Beginn des ersten Lockdowns).
- Im Sommer 2020 wurde eine Betriebsstätte aufgegeben, so dass sich die Anzahl der gleichzeitig nutzbaren Verrichtungszimmer auf 94 verringerte. Für zwei der sieben geschlossenen Betriebsstätten wurde im Wege der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine auf den 31.12.2021 befristete Erlaubnis nach dem ProstSchG ohne baurechtliches Präjudiz erteilt, dies betrifft 8 Verrichtungszimmer. Im Oktober 2020 wurde eine weitere Betriebsstätte mit 10 Arbeitsplätzen aufgegeben.

Insgesamt ist nach Einschätzung des Fachbereichs 32 Sicherheit und Ordnung davon auszugehen, dass die Anzahl von ca. 100 gleichzeitig nutzbaren Verrichtungszimmern auskömmlich ist, da im Zeitraum von Anfang 2018 bis zum Beginn des Lockdowns im März 2020 keine Verdrängungseffekte beobachtet werden konnten.

Annahmen zur zukünftigen Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze in bestehenden und in neu zu planenden Gebäuden

Für denkbare zusätzliche Prostitutions-Arbeitsplätze in Bestandsgebäuden und in einem Bordell-Neubau müssen für das Verfahren pauschale Annahmen getroffen werden, da eine architektonische Ausarbeitung für einen Angebotsbebauungsplan deutlich zu detailliert wäre.

Die Annahmen orientieren sich am Gebäudebestand in der Antoniusstraße. Maßgeblich für die Anzahl der gleichzeitig nutzbaren Arbeitsplätze ist für diese überschlägige Berechnung ausschließlich die Zahl der erdgeschossig nebeneinander liegenden Koberfenster über die nutzbare straßenbegleitende Fassadenlänge.

Eine städtebaulich relevante Breite eines Koberfensters wird mit 1,2 m angenommen. Dieser Wert ergibt sich aus der Brutto-Breite eines Koberfensters über einen längeren zusammenhängend bebauten Bereich der Straße (durchschnittlich ca. 1,5 m) und den Fensterbreiten in einzelnen Gebäuden (ca. 1 m und weniger).

Dieser Wert wird sowohl für die Optimierung von Bestandsgebäuden als auch für neu zu planende Gebäude als Grundlage für die Abschätzung des Prostitutions-Arbeitsplatz-Potenzials angenommen.

Qualität der Prostitutionsarbeitsplätze

Neben der reinen Zahl der Prostitutionsarbeitsplätze spielt auch deren Qualität eine wesentliche Rolle. Während einerseits das Prostituiertenschutzgesetz Mindeststandards (baulich und organisatorisch wie z.B. sicherheitsrelevante Vorkehrungen/Notrufsystem sowie die Ausstattung mit Hygieneartikeln und die Nichteinsehbarkeit der Verrichtungszimmer) formuliert, sind andererseits, auch befördert durch die fehlende planerische Perspektive in den vergangenen Jahren, gut erkennbar Investitionen in die Gebäude unterblieben oder zurückgestellt worden.

3.2.2 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die räumliche Konzentration der Prostitution

Der Bewertung vorausgehend werden Rahmenbedingungen formuliert, die jede Variante erfüllen muss. Diese

ergeben sich aus den Stellungnahmen der beteiligten städtischen Fachbereiche.

Sicherheit, Einsehbarkeit und Befahrbarkeit der Antoniusstraße

Aus den Stellungnahmen der Polizei und der Sicherheitsbehörden im Bebauungsplanverfahren geht hervor, dass eine bauliche Unterbrechung der Antoniusstraße, die zu einer Sackgassensituation führen kann, abgelehnt wird.

Für die weiteren Planungen wird die Antoniusstraße weiterhin ununterbrochen und von beiden Seiten ungehindert zugänglich sein. Aufweitungen oder Platzsituationen sollen nicht ausgeschlossen sein, können sich aber aus den weiteren Planungen ergeben.

Beibehalt der bestehenden Funktionsweise der Antoniusstraße

Die Funktionsweise der Antoniusstraße mit der Anbahnung über den öffentlichen Raum und der Verrichtung in einem separaten Zimmer im jeweiligen Gebäude wird sowohl von den Betreibern als auch (weitergegeben über die Beratungsstelle SOLWODI) von den dort Tätigen als positiv bewertet.

Die weiteren Planungen zielen darauf ab, dieses Schema so weit wie möglich beizubehalten. Ein großes Bordellgebäude oder Laufhaus, das mit Anbahnungsflächen in seinem Inneren arbeitet, ist nicht Gegenstand dieses Konzepts und der weiteren Planung.

Schaffung einer zusammenhängenden Konzentrationszone

Ziel ist es, eine zusammenhängende Konzentrationszone zu schaffen. Dies bedeutet, dass die Prostitution in einem einzigen Straßenabschnitt unterbrechungsfrei zulässig ist und sich die Bereiche mit Prostitution auf der Nord- und Südseite ohne Versatz direkt gegenüberliegen.

Keine Prostitution in den Kopfbauten zur Mefferdatisstraße und zur Nikolausstraße

Ziel für jede Planvariante ist es, im Sinne eines minimalen Puffers in den Kopfbauten der Antoniusstraße zur Nikolaus- und Mefferdatisstraße keine Prostitution zuzulassen. Dies trägt sowohl dem Wunsch nach Reduktion der Belastung des umgebenden Quartier als auch dem Wunsch der in der Antoniusstraße Tätigen nach Sozialabstand Rechnung.

Sinnvoller Zuschnitt der Konzentrationszone

Grundstücke werden nach Möglichkeit in ihrer gesamten Breite klar und eindeutig entweder der Konzentrationszone oder dem prostitutionsfreien Teil der Straße zugeordnet werden können. Gegenüberliegende Gebäude werden gleich behandelt, so dass kein Versatz zwischen den Straßenseiten entsteht.

Planerische Perspektive für den Erhalt des aktuellen Prostitutions-Arbeitsplatzbestands

Aus sozialfachlicher und sozialpolitischer Sicht besteht Einigkeit darüber, dass für den aktuellen Bestand von ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen eine planerische Perspektive geschaffen werden soll, so dass diese sowohl in einer Übergangsphase zwischen Rechtskraft des Bebauungsplans und Umsetzung der Planung als auch langfristig perspektivisch erhalten werden können.

Wesentliche Gründe hierfür liegen darin, dass der Standort Innenstadt für die in der Antoniusstraße Tätigen im Vergleich mit anderen denkbaren Formen der Prostitution einen hohen Grad an Sicherheit und sozialer Kontrolle sowie die räumliche Nähe zum „normalen“ gesellschaftlichen Leben bietet. Auch entfaltet die aufsuchende Arbeit der Beratungsstelle Lumina (betrieben durch SOLWODI e.V.) durch die Lage vor Ort die beste Wirkung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entscheidung, ob in einem Gebäude tatsächlich Prostitution stattfindet, im Rahmen der planungs- und baurechtlichen Regeln weiterhin maßgeblich von der Eigentümerschaft abhängt. Selbst bei einer planungsrechtlichen Festsetzung, die (neben anderen innenstadttypischen Nutzungen) Prostitution umfasst, steht es der Eigentümerschaft frei, sich für eine andere Nutzung zu entscheiden.

Eine planungsrechtliche Regelung, die ausschließlich Prostitution festsetzt oder eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die sicherstellt, dass Prostitution tatsächlich betrieben wird, können nicht ausgesprochen werden. Entsprechend kann mit ho-

heitlichen Mitteln lediglich eine planerische Perspektive für eine Arbeitsplatz-Anzahl geschaffen, nicht aber die Zahl selbst garantiert werden.

3.2.3 Bewertungskriterien für die räumliche Konzentration der Prostitution

Zu erwartende Auswirkungen auf das umliegende Quartier

Die Auswirkungen der Prostitution auf das umliegende Quartier sind differenziert zu betrachten. Negativ wirken sich neben dem schlechten Image insbesondere der direkte Sichtkontakt und die Präsenz der Nutzung im öffentlichen Raum sowie der nächtliche Präsenz der (zum Teil enthemmten oder alkoholisierten) Nutzer der Straße aus.

Die optisch wahrnehmbare Belastung kann durch einen größeren Abstand und geringere Einsehbarkeit reduziert werden. Auch von den in der Antoniusstraße Tätigen wird die aktuelle Anonymität und ein möglichst hoher Schutz von Blicken durch Kinder und Jugendliche geschätzt.

Die Belastung durch nächtliche Nutzer ist stadträumlich ist für die Entscheidung zur Lage der Prostitution eher unerheblich, da sie vor allem von der Größe des Angebots in der Antoniusstraße abhängt und davon, auf wieviele Zugänge sie sich verteilt.

Die beiden direkt angrenzenden Straßen sind unterschiedlich zu bewerten. Die kürzere, dem inneren Welterbebereich zugewandte Nikolausstraße ist als deutlich schwächer und städtebaulich empfindlicher einzuschätzen. Echte Hausvorderseiten mit bereits angelegter publikumsaffiner Erdgeschossnutzung befinden sich nur in den Eckhäusern zur Kleinkölnstraße und zum Büchel. Eine Aufwertungsperspektive wäre mit höheren Investitionen verbunden und ist daher umso realistischer, je weiter die Prostitution entfernt ist. Die längere Mefferdatisstraße hat ebenfalls städtebauliche Schwächen – hier ist jedoch eine publikumsaffine Erdgeschossnutzung bereits im überwiegenden Teil der Gebäude angelegt, so dass es hier primär um die Reaktivierung dieser Nutzungen geht.

Chancen für die Neuplanung

Ein wesentliches Kriterium ist, welche Potenziale und Möglichkeiten sich für die laufenden städtebaulichen Planungen für das Altstadtquartier Büchel im Norden und vor allem im Süden aus der Lage der Prostitutionsbetriebe entwickeln.

Es ist als positiv zu bewerten, wenn die Teile der Straße, die von Prostitution freigezogen werden, einfacher einer eigenständigen Neuplanung zugänglich gemacht werden, so dass sie sich auch im späteren Erleben des Stadtraumes deutlicher von der Konzentrationszone unterscheiden. Merkmale sind große zusammenhängende Bereiche mit unbebauten oder minderwertig bebauten Parzellen, die ein hohes Entwicklungspotenzial für städtebaulich unterschiedliche Varianten bieten.

Zwischen der Konzentrationszone und dem prostitutionsfreien Bereich ist eine im Stadtraum intuitiv nachvollziehbare Zäsur sinnvoll, damit eine Orientierung leicht fällt. Ein unmittelbarer Übergang im selben Straßenraum ist zu vermeiden.

Dies wird aktuell durch die T-Kreuzungen an den Enden der Antoniusstraße erreicht. In einer räumlich verkürzten Variante können eine Platzsituation oder eine Querstraße eine solche Funktion übernehmen.

Positiv wird bewertet, wenn die Rahmenbedingungen für die Ausbildung einer solchen Zäsur günstig sind, z.B. durch geeignete (unbebaute) Grundstücke und potenzielle Anschlüsse an den öffentlichen Raum und bauliche Strukturen.

Eine städtebauliche Zäsur ist gegenüber einer reinen Pufferzone (also einer mit Prostitution verträglichen Nutzung in einem ansonsten ununterbrochen durchgehenden Straßenraum) vorzuziehen, weil der öffentliche Raum die verschiedenen Nutzungsbereiche deutlich wahrnehmbarer voneinander trennt und den Nutzenden die Orientierung vor Betreten der Konzentrationszone ermöglicht.

Dabei ist darauf zu achten, dass die Zäsur selbst nach Möglichkeit nicht aus einer „dunklen Gasse“ zwischen Brandwänden besteht, sondern in der Fassadengestaltung, insbesondere im Erdgeschoss, Zugänglichkeit und soziale Kontrolle vermittelt. In der Regel wird dazu eine gewisse Gebäudetiefe notwendig sein.

Perspektive des Gebäudebestandes in der Antoniusstraße

Die sehr unterschiedliche, überwiegend jedoch schlechte Qualität des Gebäudebestandes in der Antoniusstraße lassen darauf schließen, dass die hohen Einnahmen, die in der Vergangenheit durch die Prostitution erwirtschaftet wurden, nicht in ausreichendem Maße in die Gebäude zurückgeflossen sind.

Die Veränderungsperspektive des Gebäudebestandes in der Antoniusstraße ist ein wesentlicher Aspekt bei der Aufwertung des Quartiers. Positiv wird bewertet, wenn die spätere Nutzungsperspektive zur Erhaltungsperspektive des baulichen Bestandes passt. Die Straße ist dabei differenziert zu bewerten.

Der überwiegend kleinteilig parzellierte Bestand eher innenstadttypischer Häuser im Ostteil der Straße erscheint eher für Bestandserhalt, Sanierung und Aufstockung geeignet zu sein – die Höhe und Komplexität dieser Investitionen sind dabei geringer als bei einem Neubau.

Die zum Teil auf breiteren Parzellen angelegten barackenartigen Zweckbauten, die im Mittel- und Westteil überwiegen, legen keinen Erhalt nahe, da sie in Höhe und Qualität weit hinter eine innenstadttypische Bebauung zurückfallen. Speziell auf der südlichen Straßenseite erscheint der überwiegende Teil der Häuser abgängig, auf der nördlichen Straßenseite sticht dahingehend der Bereich zwischen den Häusern 5 und 21 (jeweils einschließlich) heraus. Da die Höhe der Mieteinnahmen bei einer Prostitutionsnutzung nicht primär von der Qualität der Gebäude abhängig ist, ist zu befürchten, dass die Gebäude in diesen Teilen der Straße bei Erhalt der Prostitutionsnutzung in diesem Zustand verbleiben.

Weitere städtebauliche Kriterien

Grundsätzlich wird eine geringe Länge der Konzentrationszone für sich genommen als positiv bewertet, da allein dadurch schon eine Reduktion der Belastung des öffentlichen Raums und des städtebaulich neu zu ordnenden Bereichs zu erwarten ist.

Positiv wird ebenfalls bewertet, wenn es die Möglichkeit gibt, anstelle einer sonst vorzuziehenden städtebaulichen Zäsur planungsrechtliche Pufferzonen um die Konzentrationszone zu bilden, um eine direkte Nachbarschaft mit Wohnnutzung zu vermeiden oder nur unter bestimmten Bedingungen zuzulassen.

Die Nähe von bestehender Wohnnutzung zur zukünftigen Konzentrationszone könnte ebenfalls negativ bewertet werden, insbesondere dann, wenn Sichtkontakt zwischen den Fenstern besteht. Direkte Störungen sind dabei jedoch nicht zu erwarten, da nach ordnungsrechtlichen Vorgaben die für sexuelle Dienstleistungen genutzten Räume von außen nicht einsehbar sein dürfen. Dieses Kriterium ist zudem ambivalent, da mit der Entfernung der Prostitution zur bestehenden Wohnnutzung die Nähe zur Neuplanung steigt und damit eine Verschiebung der Belastung zur Neuplanung hin stattfindet.

Perspektiven zum Erhalt der Anzahl der Prostitutions-Arbeitsplätze

Aufgrund der sozialfachlichen Stellungnahmen und den Gesprächen mit der Bezirksregierung wird es als wesentlich erachtet, dass die Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze sowohl mittelfristig als auch perspektivisch nicht unter den aktuellen Bestand von ca. 100 fällt. Die dahingehende Bewertung der Konzeptalternativen erfolgt anhand der folgenden Kriterien:

- Prostitutions-Arbeitsplätze in Bestandsgebäuden: Unabhängig von Eigentümerschaft, aktueller Nutzung und Antragslage nach Prostituiertenschutzgesetz wird davon ausgegangen, dass die Wieder- oder Weiternutzung bestehender Gebäude die vielversprechendste Perspektive für den Erhalt der Prostitutions-Arbeitsplätze darstellt.
- Potenziale in Bestandsgebäuden: Durch Optimierung von Fassaden und Grundrissen können in bestehenden Gebäuden weitere Prostitutions-Arbeitsplätze entstehen. Die setzt ein Interesse des Eigentümers an entsprechenden Veränderungen voraus, das durch Ansprache und ggf. sanierungsrechtliche Instrumente befördert werden kann.
- Potenziale im Neubau: Ein Neubau kann auf einem bisher unbebauten Grundstück oder anstelle eines bestehenden Gebäudes erfolgen. Planung und Bau stellen in der Regel eine größere Hürde dar als eine Bestandssanierung. Bei Abbruch und Neubau ist zu beachten, dass die Prostitutions-Arbeitsplätze der Altbestands für die Übergangszeit nicht zur Verfügung stehen.

- Temporäre Übergangszone: Der Weiterbetrieb von Prostitutionsstätten außerhalb der Konzentrationszone muss nicht sofort unterbunden werden. Die Mitwirkung des Eigentümers und Betreibers vorausgesetzt können so zunächst Prostitutions-Arbeitsplätze erhalten bleiben. Dies kann dazu beitragen, das Ziel zu erreichen, die Gesamtzahl der Prostitutions-Arbeitsplätze in der Straße aufrecht zu erhalten, bis innerhalb der Konzentrationszone Prostitutionsstätten erweitert oder neu errichtet worden sind.

Perspektiven für die Qualität der Prostitutions-Arbeitsplätze

Die Perspektiven für die Verbesserung der Qualität der Prostitutions-Arbeitsplätze sind zum aktuellen Zeitpunkt schwierig in ein Kriterium zu fassen. Positiv zu bewertende Aspekte könnten sein:

- Erhalt der Kleinteiligkeit des Bestandes (Eigentümer- und Akteursvielfalt, geringere Gefahr von Monopolstellungen)
- Perspektive für einen Neubau mit höheren baulichen Standards
- Perspektive einer Gebäudesanierung

Entsprechende Planungsziele sollen dezernatsübergreifend unter Einbindung des Arbeitskreises und des Runden Tisches Prostitution erarbeitet werden, so dass sie ggf. als Grundlage einer städtebaulichen Sanierung dienen können.

3.2.4 Konzeptalternativen und ihre Bewertung

Nullvariante

Führt das weitere planerische Vorgehen nicht zu einer rechtskräftigen baurechtlichen Regelung (Nullvariante), ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in weiten Teilen der Straße auf absehbare Zeit nicht mehr durch planungsrechtliche Sicherungsmittel zu gewährleisten. Es besteht die Gefahr, dass sich die Prostitution in weiten Teilen der Straße und damit an städtebaulich nachteiligen Stellen baurechtlich verfestigt.

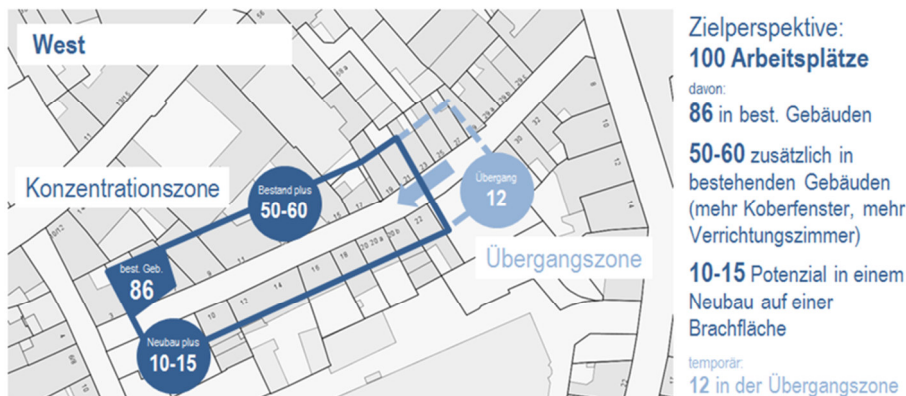
Die Ziele, städtebauliche Chancen für das Projekt Altstadtquartier Büchel zu schaffen und die negativen Auswirkungen der Prostitution auf die Umgebung (Trading Down) zu reduzieren, werden nicht erreicht.

Setzt man voraus, dass auch auf der Ebene des Prostituiertenschutzgesetzes möglicherweise noch bestehende Genehmigungshindernisse ausgeräumt werden können, können sich daraus diese folgenden Entwicklungen ergeben:

- Die Prostitution wird in aktuell geschlossenen Häusern kurz- bis mittelfristig wieder aufgenommen, so dass sich die Anzahl der Prostitutions-Arbeitsplätze deutlich über die ca. 100 bestehenden hinaus entwickelt. Da für einen Großteil der geschlossenen Häuser Anträge nach Prostituiertenschutzgesetz vorliegen, ist diese Entwicklung sehr wahrscheinlich.
- Bei entsprechender Marktnachfrage und Investitionsbereitschaft der Eigentümer ist es nicht ausgeschlossen, dass die Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze durch Ausbau und Neubau mittel- bis langfristig weiter steigt.
- Angesichts der hohen Erträge einerseits und eines hohen Neubau-Aufwands andererseits könnte sich speziell für die überwiegend im Westteil liegenden minderwertigen barackenartigen Gebäude die Situation ergeben, dass für die Eigentümer Veränderungsanreize fehlen, so dass sich die baulich nicht zufriedenstellende Situation dort verfestigt. Speziell auf der Südseite der Antoniusstraße würde die Verfestigung der minderwertigen barackenartigen Gebäude für das südlich angrenzende städtebauliche Projekt die besondere Herausforderung bedeuten, einen geeigneten städtebaulichen Umgang mit den Rückseiten zu entwickeln.

Die Nullvariante würde die Antoniusstraße als Teil des Projekts Altstadtquartier Büchel deutlich zurückwerfen und birgt die Gefahr, dass sich unerwünschte Entwicklungen verfestigen und verstärken.

Variante West



Die Variante West orientiert die Konzentrationszone zur Nikolausstraße hin.

Die Mefferdatisstraße als „robustere“ Innenstadtstraße wird damit entlastet. Die zum Büchel und zum Dom/Rathaus orientierte Nikolausstraße wird stärker belastet, da eine wirksame Pufferzone fehlt. Sie hat in den Erdgeschossen durch offensichtliche Rückseiten strukturellen Aufwertungsbedarf – mit einer Entwicklung zur „Anlaufzone“ für die Prostitution würde eine Aufwertungsperspektive unwahrscheinlicher.

Die städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers profitiert im Vergleich der Varianten hier am wenigsten, da einerseits im Eckbereich zur Nikolausstraße kaum Spielräume für eine bessere Eckausbildung bestehen, andererseits auch im Osten die Anbindung der Antoniusstraße an neue öffentliche Räume im Süden und die Ausbildung einer städtebaulichen Zäsur (die insbesondere für eine robuste, funktional eigenständige Eckausbildungen auf eine gewisse Gebäudetiefe angewiesen ist) durch den kleinteiligen Gebäudebestand beschränkt ist.

Großer Nachteil dieser Variante ist zudem die Perspektive für den vor allem im (Süd-) Westen verorteten minderwertigen Gebäudebestand, da dieser weiterhin mit der ertragsstarken, nicht auf qualitätvolle Gebäude angewiesenen Nutzung Prostitution belegt ist. Hier ist eine Verfestigung des minderwertigen Gebäudebestandes zu befürchten.

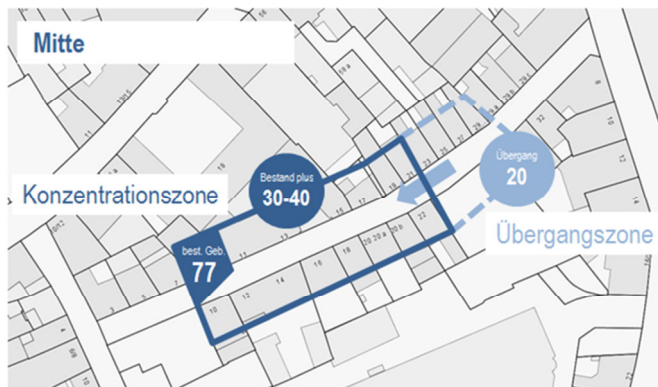
Je nach Zuschnitt und Abgrenzung im Osten weist die Variante West mit 86 Prostitutions-Arbeitsplätzen die höchste Anzahl in Bestandsgebäuden auf. Dort besteht ein weiteres Potenzial von 50-60 Prostitutions-Arbeitsplätzen.

Variante West (erweitert)



Größter städtebaulicher Nachteil der erweiterten West-Variante (mit 98 Arbeitsplätzen) ist die Inanspruchnahme eines Großteils der gesamten Straße für die Prostitution, sowie der schlechte planerische Perspektive für den verbleibenden Teil. Prostitutionsfrei wären lediglich die Kopfbauten an beiden Enden der Antoniusstraße sowie eine zur Mefferdatisstraße im Osten orientierte gefangene „Anlaufzone“, die ohne echte Chance auf eigene Adressbildung und Ausbildung einer adäquaten städtebaulichen Zäsur übergangslos in die Konzentrationszone führen würde. Mit einer solchen Vergrößerung gehen wesentliche städtebauliche Vorteile der Variante West verloren.

Variante Mitte



Zielperspektive:
100 Arbeitsplätze
davon:
77 in best. Gebäuden
30-40 zusätzlich in bestehenden Gebäuden (mehr Koberfenster, mehr Verrichtungszimmer)
kein Neubau auf einer Brachfläche
temporär:
20 in der Übergangzone

Die Variante Mitte hält mit der Konzentrationszone sowohl zur Nikolaus- als auch zur Mefferdatisstraße Abstand und orientiert sich an den unbebauten Grundstücken auf der Südseite der Antoniusstraße.

Die Mefferdatisstraße als „robustere“ Innenstadtstraße wird damit entlastet. Auch die zum Dom/Rathaus orientierte Nikolausstraße wird entlastet, da eine Pufferzone geschaffen wird. Die dort aufgrund der baustrukturellen Defizite benötigte Aufwertungsperspektive wird dadurch wahrscheinlicher.

Die städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers profitiert im Vergleich der Varianten hier etwas mehr als bei der Variante West, da zusätzlich zu den bestehenden Spielräumen im Osten (Anbindung der Antoniusstraße an neue öffentliche Räume im Südteil) auch die Südecke Antoniusstraße/Nikolausstraße mehr Raum für bessere Lösungen bietet.

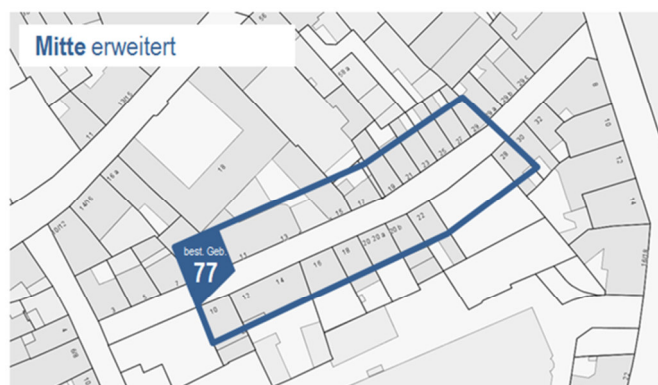
Eine besondere Herausforderung stellt dar, dass – will man Pufferzonen vermeiden - in dieser Variante zwei neue städtebauliche Zäsuren zur Prostitution geschaffen werden müssen, da man beiderseits von den bestehenden Zäsuren (den T-Kreuzungen zur Nikolaus- und Mefferdatisstraße) abrückt.

Großer Nachteil dieser Variante ist zudem die Perspektive für den vor allem im (Süd-) Westen verorteten minderwertigen Gebäudebestand, da dieser weiterhin mit der ertragsstarken, nicht auf qualitätvolle Gebäude angewiesenen Nutzung Prostitution belegt ist. Hier ist eine Verfestigung des minderwertigen Gebäudebestandes zu befürchten.

Die Variante Mitte weist mit 77 Prostitutions-Arbeitsplätzen eine eher geringe Anzahl in Bestandsgebäuden auf. In Bestandsgebäuden besteht ein überschlägiges weiteres Potenzial von 30-40 Prostitutions-Arbeitsplätzen.

Besonderheit dieser Variante ist, dass keine unbebauten Grundstücke bestehen, die für einen Prostitutions-Neubau herangezogen werden könnten, so dass bei einem Abbruch und Neubau in der Übergangphase weitere Prostitutions-Arbeitsplätze wegfallen.

Variante Mitte (erweitert)



97 Arbeitsplätze
in bestehenden Gebäuden
zusätzlich möglich:
40-50 in bestehenden Gebäuden (mehr Koberfenster, mehr Verrichtungszimmer)
15-20 Potenzial in einem Neubau auf einer Brachfläche

Eine erweiterte Variante Mitte müsste sich ebenfalls weiter in Richtung Osten/Mefferdatisstraße ausdehnen (97 Arbeitsplätze). Prostitutionsfrei wären lediglich weiterhin die Kopfbauten an beiden Enden der Antoniusstraße sowie zwei nach Osten und Westen orientierte „Anlaufzonen“, die ohne echte Chance auf eigene Adressbildung und Ausbildung einer adäquaten

städtebaulichen Zäsur übergangslos in die Konzentrationszone führen würde. Mit einer solchen Vergrößerung gehen wesentliche städtebauliche Vorteile der Variante Mitte verloren.

Variante Ost



Die Variante Ost orientiert die Konzentrationszone zur Mefferdatisstraße hin.

Die Mefferdatisstraße als „robustere“ Innenstadtstraße wird damit stärker belastet. Die zum Dom/Rathaus orientierte Nikolausstraße hingegen wird mit dem vergrößerten Abstand deutlich entlastet. Die dort aufgrund der baustrukturellen Defizite benötigte Aufwertungsperspektive wird dadurch deutlich wahrscheinlicher.

Die städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers profitiert im Vergleich der Varianten hier am deutlichsten, da im Westen ein großer zusammenhängender Bereich von Prostitution freigezogen wird, der gleichzeitig von seiner Bausubstanz her den höchsten Aufwertungsbedarf hat.

Die Perspektive Abbruch und Neubau für diesen Bereich – speziell für den vor allem im (Süd-) Westen verorteten minderwertigen Gebäudebestand - stellt eine im Vergleich einzigartige Chance dar, das Quartier städtebaulich neu zu strukturieren und einen adäquaten neuen städtebaulichen Übergang zur Konzentrationszone auszubilden.

Die Variante Ost weist mit 74 Prostitutions-Arbeitsplätzen die geringste Anzahl in Bestandsgebäuden auf. Im Gebäudebestand könnten überschlagsweise ca. 10-20 weitere Prostitutions-Arbeitsplätze geschaffen werden, ein Neubau-Potenzial von mindestens 15-20 Arbeitsplätzen besteht auf den Parkplatz-Grundstück Antoniusstraße 24-26.

Variante Ost (erweitert)



Eine erweiterte Ost-Variante (109 Arbeitsplätze) würde sich nach Westen ausdehnen und dort für einen großen Abschnitt mit überwiegend minderwertigen, barackenartigen Gebäuden weiterhin die ertragreiche Nutzung der Prostitution festschreiben. Mit einer solchen Vergrößerung gehen damit wesentliche städtebauliche Vorteile verloren. Im Westen entstünde eine „Anlaufzone“, die zwar mit einer neuen Eckbebauung eine Verbesserung erfahren könnte, sonst aber ohne echte Chance auf eigene Adressbildung und Ausbildung einer adäquaten städtebaulichen Zäsur übergangslos in die Konzentrationszone führen würde.

3.2.5 Bewertung und Empfehlung für die Variante Ost

In der Gesamtbetrachtung wird eine Empfehlung für die Variante Ost ausgesprochen. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Variante Ost mit deutlichem Abstand die beste Lösung dar, die Ziele zum Erhalt der Prostitutions-Arbeitsplätze werden weiterhin als erreichbar angesehen.

Aus städtebaulicher Sicht hervorzuheben sind die positive Perspektive für die Nikolausstraße, die besten Chancen für den Umgang mit dem minderwertigen Gebäudebestand und die Chance auf Ausbildung einer adäquaten städtebaulichen Zäsur zur Konzentrationszone. Kritisch zu sehen ist lediglich die weiterhin bestehende Belastung der Mefferdatisstraße, die aber durch den Wegfall der Prostitution im nördlichen Eckgebäude abgemildert wird.

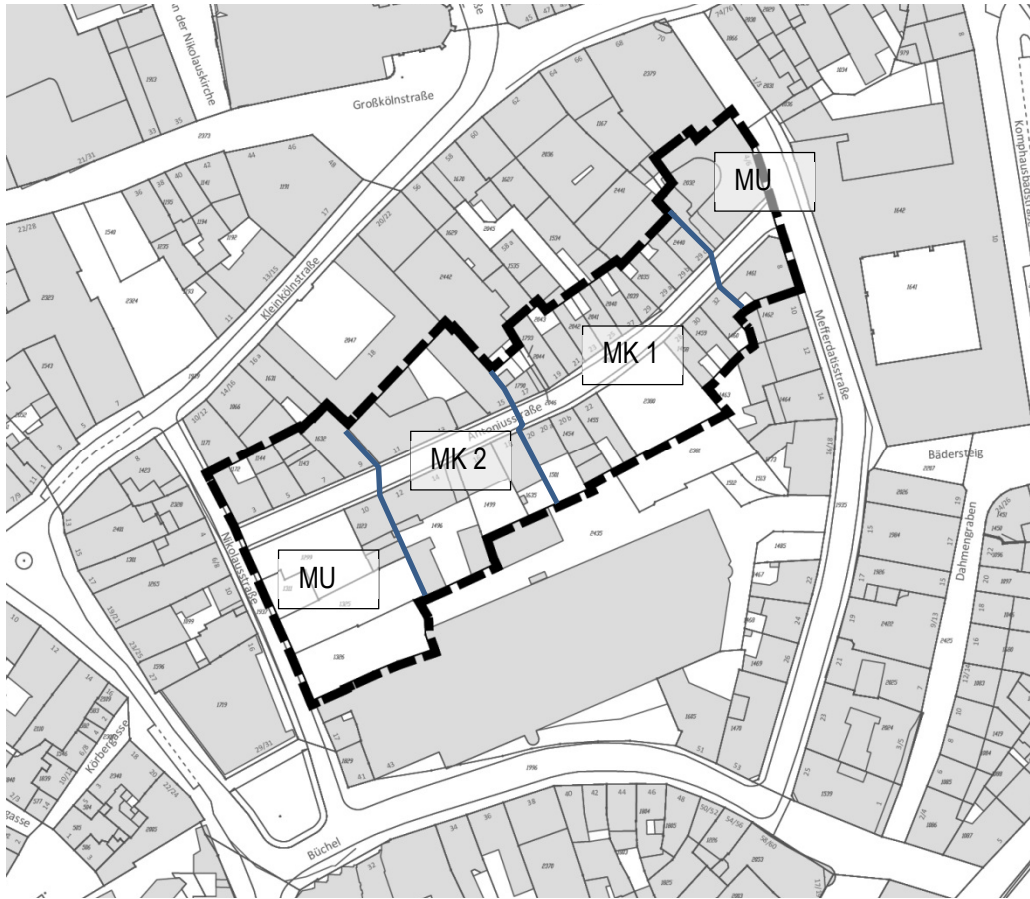
Aus sozialer Sicht stellt diese Variante höhere Ansprüche an die Planung, da die Konzentration der Prostitution im räumlich kürzesten Bereich erfolgt. Positiv zu bewerten ist dabei der größtenteils kleinteilige, ähnlich strukturierte Gebäudebestand, der einerseits durch Eigentümer- und Betreibervielfalt Abhängigkeiten vermeidet, andererseits aber gleichzeitig aber ähnliche Standards für die Sanierung erlaubt. Um in der gesamten Konzentrationszone die Zahl von ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen zu erreichen, ist neben der Optimierung der Bestandsgebäude voraussichtlich auch die Bebauung des Parkplatzgrundstücks Antoniusstraße 24-26 erforderlich.

3.3 Nutzungskonzept

Dem Bebauungsplan liegt kein baulich räumliches Konzept sondern ein Nutzungskonzept zugrunde, welches planungsrechtlich durch einen nicht qualifizierten (einfachen) Bebauungsplan umgesetzt werden soll. Das Maß der Bebauung wird sich dadurch nicht wesentlich ändern, da sich dieses nach den Vorgaben des § 34 BauGB richtet.

Das Nutzungskonzept wurde aus der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße vom Dezember 2020 (s. Kapitel 3.2) entwickelt. Es geht von einer Konzentration des Bereiches mit Prostitution im Osten und der Entwicklung von Bereichen aus, in denen künftig keine Prostitution mehr stattfinden soll.

Hierbei sollen planungsrechtlich kerngebietstypische Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie im gesamten Bereich zugelassen werden und Nutzungen wie Prostitution und bestimmte Vergnügungsstätten nur in einem Teilbereich. Planungsrechtlich erfolgt eine Zonierung in ein gestaffeltes Kerngebiet (MK1 und MK2) mit Übergängen zu Urbanen Gebieten (MU).



Der Übersichtsplan stellt das Nutzungskonzept im Gesamten dar. Es besteht aus folgenden Zonen:

Kerngebiet 1 (MK 1)

Das MK 1 bezeichnet die „Konzentrationszone“, in der Prostitution neben anderen kerngebietstypischen Nutzungen zugelassen wird. Die Dimension wird in diesem Konzept auf ein städtebaulich verträgliches Maß von ca. 65 m Straßenlänge begrenzt, um zum einen die Prostitution in einem erforderlichen Ausmaß zu erhalten und um einen Positiveffekt auf die übrigen Bereiche ohne Prostitution zu erreichen. Perspektivisch ist die Unterbringung von ca. 100 Arbeitsplätzen für Prostituierte möglich. Die Variante Ost weist 74 Prostitutions-Arbeitsplätze in Bestandsgebäuden auf. Im Gebäudebestand könnten übersichtungsweise ca. 10-20 weitere Prostitutions-Arbeitsplätze geschaffen werden, ein Neubau-Potenzial von mindestens 15-20 Arbeitsplätzen besteht auf den Parkplatz-Grundstück Antoniusstraße 24-26.

Die städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers profitiert im Vergleich der Varianten hier am deutlichsten, da im Westen ein großer zusammenhängender Bereich von Prostitution freigezogen wird, der gleichzeitig von seiner Bausubstanz her den höchsten Aufwertungsbedarf hat.

Die Perspektive Abbruch und Neubau für diesen Bereich – speziell für den vor allem im (Süd-) Westen verorteten minderwertigen Gebäudebestand - stellt eine im Vergleich einzigartige Chance dar, das Quartier städtebaulich neu zu strukturieren und einen adäquaten neuen städtebaulichen Übergang zur Konzentrationszone auszubilden.

Die Zone umfasst die Grundstücke Antoniusstraße Nr. 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 29a, 29b, 29c (10 Häuser) sowie die Nr. 20/20a, 20b, 22, 28, 30, 32 (6 Häuser) und die Stellplatzfläche auf dem unbebauten Grundstück 2380 zwischen Nr. 22 und 28.

Kerngebiet 2 (MK 2)

Die Zone MK 2 bezeichnet Bereiche außerhalb der „Konzentrationszone“ mit Prostitution, in der insbesondere das Wohnen nicht allgemein zugelassen werden soll, um den Konflikt und die potentiellen gegenseitigen Störungen zwischen Prostitutionsnutzung und Wohnnutzung zu vermeiden. Ohne diese Art „Pufferzone“ würde neue Wohnnutzung an den vorhandenen Prostitutionsbereich heranrücken. Planerisch dient das MK 2 der Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnnutzungen und Prostitutionsnutzungen. Konflikte werden hier in erster Linie in der Antoniusstraße selbst gesehen, wo im Straßenraum Anbahnungszone für die Prostitution und Eingangs- und Aufenthaltsbereiche der Wohnungen aufeinanderstoßen. Daher wird von Hausnummer 11-17 und Nr. 12-18 eine solche Pufferzone MK 2 vorgesehen.

Im Gegensatz dazu ist eine solche „Pufferzone“ im Osten zu den Grundstücken Mefferdatisstraße 4/6 und dem gegenüber liegenden Gebäude aus folgenden Gründen nicht zwingend erforderlich: Hier orientiert sich die Erdgeschosszone bereits zur Mefferdatisstraße hin und Störungen über den Straßenraum werden reduziert. Zudem wird die Wohnnutzung in den Eckgebäuden auf die Geschosse oberhalb der ersten Obergeschosse beschränkt, sodass räumlich eine Distanz zwischen der Prostitutionsnutzung im Erdgeschoss auf der Straße und den Wohnungen oberhalb des ersten Obergeschosses erreicht wird.

Im Einzelfall kann Wohnen im MK 2 nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die örtliche Situation den Konflikt nicht aufkommen lässt, wenn z.B. die Prostitutionsnutzung weit entfernt ist und in der Nachbarschaft selbst keine Prostitutionsbetriebe (mit Bestandsschutz) mehr vorhanden ist. Weitere Voraussetzung ist, dass Wohnen oberhalb des ersten Obergeschosses stattfinden soll. Dies lässt eine Ausnahme denkbar erscheinen, sofern keine Prostitutionsnutzung im Nachbargebäude im MK1 und auch nicht benachbart als Nutzung im MK2 (mit Bestandsschutz) vorhanden ist.

Das MK 2 umfasst die Grundstücke Antoniusstraße Nr. 11 - 15 (2 Häuser) sowie die Nr. 12-14, 16, 18 (4 Häuser).

Urbane Gebiete (MU)

Die sogenannten „Übergangszonen“ bezeichnen die Bereiche im Übergang des gestaffelten Kerngebietes zu den vorhandenen Altstadtbereichen in der Mefferdatisstraße und der Nikolausstraße, die sich als urbane Gebiete – auch mit Wohnnutzung – darstellen. Der Übergangsbereich soll sich nicht wesentlich von den genannten Altstadtbereichen wie in der Mefferdatisstraße unterscheiden und Wohngebäude allgemein beinhalten.

Typischerweise dient das Urbane Gebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um eine sinnvolle horizontale Zonierung zu erreichen, wird die Wohnnutzung auf die Geschosse oberhalb des 1. Obergeschosses beschränkt. Dies geschieht zum Vorbehalt der sonstigen eher gewerblichen Nutzungen in den ersten zwei Geschossen und zum Schutz der eher schutzbedürftigen Nutzung Wohnen vor Störungen durch andere eher gewerbliche Nutzungen und den Störungen der Antoniusstraße mit ihrer Prostitution mit Anbahnung im Straßenbereich.

Die Zone umfasst im Osten die Grundstücke Mefferdatisstraße Nr. 4/6 und 8 (2 Häuser) und im Westen die Grundstücke Antoniusstraße Nr. 3, 5, 7, 9 und 10 (5 Häuser) und die Stellplatzfläche auf den unbebauten Grundstücken 1299, 1311, 1325 und 1326 im Eckbereich Antoniusstraße / Nikolausstraße.

3.4 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich von zwei Straßen (Nikolausstraße und Mefferdatisstraße) erschlossen. Die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen ist eine Einzelfallbetrachtung jedes einzelnen Grundstückes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen des Gebietes sind in den Straßen vorhanden.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet kann heute keinem der Baugebiete der BauNVO zu geordnet werden. Es handelt sich um eine Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen, vorwiegend Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen, sonstigen Gewerbebetrieben und Wohnungen in unterschiedlicher Ausprägung. Der Rahmen des Gebietes, das für die Beurteilung der Art der baulichen Nutzung als maßgeblich zu betrachten ist, ist räumlich weniger eng zu begrenzen als bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung. Die maßgebliche Umgebungsbebauung findet sich somit zwischen Komphausbad-/Kurhausstraße – Peterstraße – Büchel – Nikolausstraße – Kleinkölnstraße – Minoritenstraße – Seilgraben.

Es gibt hier sowohl kerngebietstypische Nutzungen (u. a. Kurhaus „Klangbrücke“, Drogeriemarkt „Müller“, Table Dance, Spielhalle), als auch mischgebietstypische Strukturen (u.a. in der Komphausbadstraße, Dahmengraben, Kleinkölnstraße, Mefferdatisstraße), mit vorwiegender Wohnnutzung in den Obergeschossen und kleinteiliger Geschäftsnutzung in den Erdgeschossen.

Die vor Jahren noch prägende kerngebietstypische Nutzung des mehrgeschossigen Kaufhauses („Horten“ bzw. „Lust for Life“) ist seit so vielen Jahren aufgegeben, dass sie keine fortdauernde Prägung mehr entfaltet und auch mit einer Wiederaufnahme der Nutzung nicht mehr zu rechnen ist. Gleichzeitig findet aber auch hier noch Wohnnutzung statt.

Die Eigenart eines Gebietes wird durch diejenige vorhandene Bebauung und ihre Nutzungen geprägt, die das Wesen der näheren Umgebung ausmachen. Dabei ist festzustellen, dass die hier vorhandenen Nutzungen nicht eindeutig einem der Gebietstypen der §§ 2-9 BauNVO zugeordnet werden können, es besteht vielmehr eine Gemengelage i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Aufbauend auf dem Konzentrationskonzept gemäß Kapitel 3.2 ist Ziel der planungsrechtlichen Festsetzungen eine eindeutige Entwicklung dieser Grundstücke zu verschiedenen Baugebieten mit differenzierten Nutzungsbestandteilen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die einzigen Baugebiete, die sich für das geplante neue Quartier mit innenstadttypischen Gewerbebetrieben, Gastronomie, Dienstleistungen und Kulturbetrieben eignen, sind Kerngebiete (MK) und Urbane Gebiete (MU). Grundsätzlich unterscheiden sich diese jedoch dadurch, dass im Kerngebiet die Unterbringung von Einrichtungen des Handels, der Verwaltung und Kultur sowie Gewerbebetrieben vorgesehen ist (zu den Gewerbebetrieben können auch Bordelle gehören), während Wohnen gleichzeitig nur untergeordnet zugelassen werden kann. In Urbanen Gebieten stellt Wohnen eine Hauptnutzung dar und Gewerbebetriebe sind ebenfalls Hauptbestandteil, diese dürfen das Wohnen jedoch nicht wesentlich stören (Bordelle stören das Wohnen i.d.R. wesentlich). Dadurch ergibt sich bereits eine Vorgabe für die Gebiete mit Prostitutionsbetrieben, die entsprechend nur in einem Kerngebiet zugelassen werden können.

4.2 Kerngebiete (MK)

Zulässigkeit der Prostitution in Kerngebieten (MK)

In Rechtsprechung und Kommentarliteratur wird die allgemeine Auffassung vertreten, dass Bordelle nur in Gewerbegebieten (GE) und Kerngebieten (MK) zulässig sein können. (siehe Kommentar Brügelmann, § 4a BauNVO, RdNr. 69). Es handelt sich nach der aktuellen Rechtsprechung um Gewerbebetriebe und nicht um Vergnügungsstätten.

Zulässigkeit der Wohnnutzung in Kerngebieten (MK)

Die Wohnnutzung gehört im Kerngebiet (MK) nicht zu den nach Abs. 2 allgemein zulässigen Nutzungen. Der § 7 (2) Nr. 7 BauNVO zeigt jedoch, dass sonstige Wohnungen zugelassen werden können, wenn dies städtebaulich sinnvoll ist, z.B. in den Obergeschossen, wenn eine Belebung der Innenstadt außerhalb der Geschäftszeiten erreicht werden soll. Außerdem spricht eine vorhandene Wohnnutzung in einem geplanten MK dafür, sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zuzulassen. Der Anteil der Wohnnutzung muss jedoch untergeordnet bleiben, kann also nicht in allen Obergeschossen

zulässig sein. Je nach zulässigen sonstigen MK-Nutzungen kann der Anteil variiert werden. Bei einer Hauptnutzung Einzelhandel z.B. könnte der Anteil recht hoch sein (z.B. 44 %), bei überwiegend Gastronomie und Vergnügungsstätten wie Kinos oder Discos könnte er nur geringer ausfallen, um die gewerblichen Nutzungen nicht zu sehr einzuschränken und den Wohnanteil nicht zu stark zu etablieren und Schutzansprüche zu reduzieren. Die Rechtsprechung spricht von Einzelfällen in einer Größenordnung von maximal 44% der Bruttogeschossfläche.

Eine weitere Möglichkeit eröffnet der § 7 (3) Nr. 2 BauNVO mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnungen. Demnach würde im Einzelfall entschieden, ob das Wohnen zulässig ist, also eine Gebietsverträglichkeit gegeben ist. Auszuschließen ist das Wohnen nur, wenn störende Nutzungen wie Bordelle zugelassen werden sollen. Dies ist ein Fall, in dem es einen grundsätzlichen Widerspruch gibt. Ansonsten ist ein gewisser Anteil Wohnen, der untergeordnet bleibt, möglich und sinnvoll.

Prostitution und Wohnen in ein und demselben Kerngebiet

Grundsätzlich sind damit Festsetzungen denkbar, zulässig, die sowohl Bordelle als auch untergeordnete Wohnnutzungen in ein und demselben Kerngebiet gestatten. Allerdings sprechen erhebliche Gründe dagegen, in ein und demselben Kerngebiet sowohl Prostitution als auch Wohnnutzungen zuzulassen.

Die zu erwartenden Störungen sind bei einer typisierenden Betrachtungsweise Beeinträchtigungen der Wohnruhe, verstärkter nächtlicher Fußgängerverkehr, Belästigungen der Anwohner durch Ruhestörungen der Besucher der Straße, lautstarke Meinungsbekundungen unzufriedener und/oder alkoholisierten Freier und ggf. sogar gewalttätige Begleiterscheinungen.

Dem entspricht, dass nach der Rechtsprechung des BVerwG (unter anderem Entscheidung vom 02.11.2015, AZ. 4 B 32/15) Bordellbetriebe Einrichtungen sind, für die sich im Hinblick auf die sich aus dem "Milieu" ergebenden Begleiterscheinungen eher ein Standort eignet, der außerhalb oder allenfalls am Rande des "Blickfeldes" und der Treffpunkte einer größeren und allgemeinen Öffentlichkeit liegt und auch nicht in der Nachbarschaft von Wohnungen.

Da sonstige Wohnungen keine Hauptnutzung im Kerngebiet sind, können sie durchaus komplett ausgeschlossen werden. Sie sollten im Kerngebiet mit zulässiger Prostitution nicht zugelassen werden. Ein Ausschluss von Wohnen entsteht im Kerngebiet wegen der unmittelbarer Nachbarschaft und des unmittelbaren Blickfeldes von Prostitution.

Wettbüros, Spielhallen

Für die Zulässigkeit von Spielhallen hat die Stadt Aachen 2006 ein Konzept beschlossen, wo diese zugelassen werden sollen. Alle übrigen Gebiete sind für diese Nutzungen aufgrund der negativen städtebaulichen Auswirkungen nicht geeignet und sollten dort ausgeschlossen werden.

Die Antoniusstraße gehört nicht zu den Zulassungsbereichen des Konzeptes. Das Plangebiet ist strukturell Bestandteil der Einkaufs- und Geschäftsbereiche des Oberzentrums Aachen. Die Ansiedlung von Spielhallen / Vergnügungsstätten / Wettbüros kann die vorhandenen Strukturen verändern, indem sie zum einen die für die Funktion der Innenstadt wichtigen Geschäfte mit hochwertigem Warenangebot verdrängt und zum anderen die Anziehungskraft der Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereiche mindert und somit den Charakter des Plangebietes und der Umgebung abwertet.

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Gefahr, dass das Ziel einer Aufwertung des Quartiers erschwert wird. Eine Anhäufung solcher Spielhallenbetriebe und Wettbüros würde den bereits bestehenden Trading-Down-Effekt im Umfeld der Antoniusstraße verschärfen. Dem soll massiv entgegengewirkt werden.

Es erfolgt dahingehend eine planungsrechtliche Gliederung in drei Baugebiete.

Kerngebiet 1 (MK1)

Im Kerngebiet 1 sollen Bordelle, sofern sie als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe einzuordnen sind, zugelassen werden, in dem sie nicht explizit ausgeschlossen werden.

Die Konzentration der Prostitution und damit ihre Sicherung auf eine Länge von ca. 35 m Straßenlänge erfolgt auf Grundlage des in Kapitel 3.2 erläuterten Konzeptes.

Das Gebiet kann auch die zentralen Nutzungen wie Handelsbetriebe oder Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur beherbergen, soweit neben Bordellen in der Konzentrationszone noch Raum dafür verbleibt und keine gegenseitigen Störungen zu erwarten sind. Insbesondere die Hauptnutzungen des § 7 (2) Nr. 2 BauNVO Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergung, Vergnügungsstätten sind hier umsetzbar.

Alle Hauptnutzungen gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO werden zugelassen:

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Spielhallen, Wettbüros etc. werden aufgrund der negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgeschlossen, dies würde zudem dem Ziel der Aufwertung des Planbereichs widersprechen.

Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO werden nicht zugelassen. Es ist aufgrund der Zulassung von Bordellbetrieben von Störungen für Wohnungen auszugehen. Der Konflikt soll vermieden werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO wird ebenfalls nicht vorgesehen, um hier diese Nutzung konsequent auszuschließen. Der Störgrad, den Wohnungen in diesem Gebiet hinzunehmen hätten, wäre zu hoch. Die Wohnruhe und die Vermeidung von Störungen durch die anderen Kerngebietsnutzungen insbesondere die Bordellnutzung stehen hier im Vordergrund des Ausschlusses.

Kerngebiet 2 (MK2)

Die angrenzenden Baugebiete (Kerngebiet 2 und Urbanes Gebiet) liegen außerhalb der geplanten Konzentrationszone für die Prostitution und Bordelle sollen dort ausgeschlossen werden. Die dort verbleibenden zulässigen Nutzungen sollen zu einer Aufwertung des Innenstadtbereiches führen und mehr Vielfalt ins Innenstadtleben bringen.

Vorgeschlagen wird ein Kerngebiet (MK 2), in dem Bordelle ausgeschlossen, alle anderen Kerngebietsnutzungen zugelassen werden. Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO werden nicht zugelassen. Der Störgrad, den Wohnungen in diesem Gebiet hinzunehmen hätten, wäre zu hoch. Wohnruhe und die Vermeidung von Störungen durch die anderen Kerngebietsnutzungen stehen hier im Vordergrund. In der Antoniusstraße selbst ist eine unmittelbare Nachbarschaft zu dem geplanten Kerngebiet 1 vorhanden und auch durch den Einblick gegeben (Einblick auf die Prostituierten und Kunden im Straßenraum). Auch werden die Kunden immer diesen Weg durch das Kerngebiet 2 nutzen und sich damit in der Antoniusstraße aufhalten. Umgekehrt werden sich voraussichtlich andere Besucher nur ungerne dort aufhalten, weil sie nicht in den Verdacht kommen wollen, Kunden zu sein.

Es ist weiterhin von Störungen durch Bordellbetriebe aber auch andere kerngebietstypsische Betriebe (Kneipen, Bars etc.) auszugehen, sodass Wohnnutzungen wegen der Störungen durch Nachbarschaft und Blickfeld nicht zugelassen werden sollen.

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen nach § 7 Abs. 3 BauNVO werden nicht ausgeschlossen. Im Einzelfall kann der Störgrad im Kerngebiet 2 hingenommen werden, ohne dass die Wohnruhe erheblich gestört würde. Somit entscheidet der Einzelfall, ob Störungen zwischen Gewerbe und Wohnen (nachbarlich und städtebaulich) vertretbar sind. Im Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg (§ 7 BauNVO, RdNr. 46) heisst es dazu: "...Allerdings sind bei Ausübung des Ermessens nachbarliche und städtebauliche Belange zu berücksichtigen, die durch die Erteilung der Ausnahme betroffen werden können. Auch darf die Eigenart des Kerngebietes nicht beeinträchtigt werden..."

Bordelle werden ausgeschlossen, um eine städtebauliche Aufwertung durch die anderen Hauptnutzungen des Kerngebietes MK 2 zu bewirken. 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, werden aufgrund der negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgeschlossen, dies würde zudem dem Ziel der Aufwertung des Planbereichs widersprechen. Außerdem widersprechen sie dem städtischen Konzept zur Unterbringung von Spielhallen im Stadtgebiet von Aachen von 2006.

4.3 Urbane Gebiete (MU)

Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Der Störgrad der Gewerbebetriebe muss hier geringer sein als im Kerngebiet 1 und 2, da das Wohnen Hauptbestandteil des Urbanen Gebietes ist.

Der § 6a BauNVO signalisiert als Hauptnutzung das Wohnen, sodass dieses durchaus einen hohen Anteil einnehmen kann, auch über die Hälfte hinaus, wie es etwa das Mischgebiet MI vorsieht. Auch können gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO Wohnungen in bestimmten Geschossen zwingend festgesetzt werden oder im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss wird festgesetzt, um den gewerblichen und sonstigen Nutzungen in der Erdgeschosszone des Vorrang zu geben und zu einer Belebung des Straßenraums beizutragen.

Im Urbanen Gebiet (MU) wird die Prostitution wie im Mischgebiet für ausgeschlossen gehalten, weil dieses Gebiet auch dem Wohnen dient und die Störungen zu erheblich sind. (Siehe Kommentar Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 6 BauNVO, RdNr. 34 sowie § 6a BauNVO, RdNR. 39).

Die Idee der „Übergangszonen“ zur übrigen Innenstadt (Bereich Mefferdatisstraße und Nikolausstraße bzw. Büchel und Kleinkölnstraße) wird mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO umgesetzt. Diese Gebiete, in denen Bordelle ausgeschlossen und Wohnen in den Obergeschossen zugelassen werden, werden als MU festgesetzt werden, um das Ziel für das Gesamtgebiet Altstadtquartier Büchel, die bewusste Etablierung von Wohnen in der Innenstadt, umzusetzen. Dieses Ziel ist in den übrigen Bereichen des geplanten Bebauungsplanes 999 – Antoniusstraße/Mefferdatisstraße – weiter zu verfolgen.

Im Westen wird das Urbane Gebiet in einem Abstand von ca. 30 m Entfernung zum Kerngebiet 1 festgesetzt, um die direkte Nachbarschaft zwischen Bordellnutzung und Wohnen im Urbanen Gebiet zu vermeiden. In Kommentaren und Rechtsprechung wird diese Nachbarschaft im Allgemeinen als problematisch eingeschätzt, da Störungen des Wohnens durch Bordelle - in erster Linie durch das Prostitutionsgeschäft und durch Besucher/Kunden im Straßenraum – zu erwarten sind.

Aus diesem Grund wird im Westen der Antoniusstraße dieser Abstand in Form einer „Pufferzone“ gewahrt.

Im Osten der Antoniusstraße wird das Urbane Gebiet unmittelbar angrenzend an das Kerngebiet 1 festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen räumlichen Situation heute, die diese Nachbarschaft bereits abbildet, ist von weniger zu erwartenden Störungen zwischen den beiden Nutzungen Prostitution und Wohnen auszugehen, daher tritt tatsächlich keine Verschlechterung ein. Beide Eckgebäude haben einen Zugang von der Mefferdatisstraße, sodass man die Antoniusstraße nicht betreten muss, um die Wohnungen zu erreichen. Für die vorhandenen Wohnungen wird die heutige Situation verfestigt, sie verändert sich jedoch nicht grundlegend. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Miteinander der beiden Nutzungen zwischen Antoniusstraße 32 und Mefferdatisstraße 8 bisher gut funktioniert hat, insbesondere da ein Großteil der Wohnungen zur Mefferdatisstraße orientiert sind und erst im II. Obergeschoss beginnen. Im Falle des Gebäudes Mefferdatisstraße 4/6 verbessert sich die Situation, da im Gebäude heute Prostitution nur in dem Teil, der der Antoniusstraße zugewandt ist, stattfindet; künftig wird diese Nutzung dort nicht mehr zulässig sein. Bei diesem Gebäude liegt der Hauptteil der Fassade zur Mefferdatisstraße, sodass eine potenzielle Störung durch die Prostitution in der Antoniusstraße gering sein wird. Darüber hinaus findet durch den Einmündungsbereich eine städtebauliche Zäsur statt.

Die Hauptnutzungen des § 6a Abs.2 BauNVO werden zugelassen. Dies sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Wohnungen werden – wie in § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO vorgesehen - durch eine horizontale Gliederung in den Gebäuden eingeschränkt und damit gewerbliche Zonen in den Erdgeschossen von Wohnbereichen in den Obergeschossen getrennt. Damit soll die Nutzung der Erdgeschosse den gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen vorbehalten werden und so die Innenstadt möglichst mit attraktiven Angeboten für Innenstadtbesucher wie Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie etc. belebt werden. Wohnungen würden diesen Zweck nicht erfüllen.

Bordelle, Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und / oder Sex-Filme und / oder Sex-Videovorführungen, 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, werden ausgeschlossen .
Diese Nutzungen werden aufgrund zu erwartenden der negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgeschlossen, dies würde zudem dem Ziel der Aufwertung des Planbereichs widersprechen. Außerdem widersprechen sie dem Konzept zur Unterbringung von Spielhallen im Stadtgebiet von Aachen.

Im Falle des Hauses Mefferdatisstraße 8 sind Spielhallen im Erd- und Obergeschoss zugelassen; 1988 war bereits eine Spielhalle vorhanden. Zu diesem Zeitpunkt hat die Stadt Aachen ein erstes Entwicklungskonzept für Spielhallen und Vergnügungsstätten erlassen, welches durch ein Spielhallenkonzept von 2006 ersetzt wurde. In dem vom Rat beschlossenen Konzept heißt es, dass lange vorhandene Spielhallen wie die in der Mefferdatisstraße 8 planungsrechtlichen erweiterten Bestandsschutz genießen sollen. Hier wird entsprechend erweiterter Bestandsschutz für den bestehenden Betrieb über § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen.

5. Umweltbelange

5.1 Einleitung

Ziel der Planung ist lediglich die Regelung der Art der Nutzung für die Grundstücke im Plangebiet. Der Grad der Überbauung, die Höhe von Gebäuden wird nicht geregelt. Bauliche Veränderungen bewegen sich sämtlich im Bereich des § 34 BauGB, sodass Umweltbelange in diesem Rahmen zu prüfen sind. Eine Verschlechterung gegenüber dem Bestand, der bereits eine überwiegende Versiegelung darstellt, ist nicht zu erwarten.

5.2 Wasser/Grundwasser/Thermalquellen

Das gesamte Plangebiet liegt im Thermalquellenschutzbereich, zwei Thermalquellen befinden sich in unmittelbarer Nähe südlich des Plangebietes (Großer Monarch, Nikolausquelle), zwei weitere in der weiteren Umgebung (Kaiserquelle, Rosenquelle). Das bedeutet, dass die geplanten Gebäude nicht oder nur in einer streng definierten Tiefe in den Unterboden eindringen dürfen.

Die Angaben zur detaillierten Bestimmung der zulässigen Tiefen von Gebäuden/Gebäudeteilen sind von der unteren Wasserbehörde definiert worden.

Von der UWB wurde im Juli 2017 eine Stellungnahme für den Bebauungsplan Antoniusstraße / Mefferdatisstraße erstellt. Diese Stellungnahme ist auch für das kleinere Teilgebiet Antoniusstraße grundsätzlich zu beachten.

Für das untersuchte Bebauungsplangebiet sind die Punkte Grundwasserschutz / allgemein, Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz, Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz und Entwässerung zu thematisieren.

Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)

Hinweis:

Nach den vorliegenden Unterlagen (Baugrundkarten bzw. Gutachten) befindet sich der Grundwasserstand im o.g. Planbereich bei ca. drei Metern unter Flur. Das bedeutet, dass bereits eingeschossige Unterkellerungen möglicherweise ins Grundwasser einbinden werden.

Anforderung:

Grundsätzlich gelten folgende Bestimmungen:

Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden, sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. eine druckwasserdichte Abdichtung der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor hohem Grundwasser, erforderlich. Diese Maßnahmen sind dann durch einen Gutachter zu benennen und Lösungsansätze zu ermitteln und zu beschreiben.

Die Anforderungen ergeben sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die möglicherweise an Auflagen, wie zum Beispiel das Erstellen von hydrogeologischen Gutachten und das Umsetzen der darin ermittelten Schutzmaßnahmen, gebunden sind. Sollte gemäß Gutachten eine Umleitung des Grundwasserstromes erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) eine Erlaubnis zu beantragen. Sollte bei Ausschachtungsarbeiten unerwarteter Weise Grundwasser aufgegraben werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Darüber hinaus gelten zusätzlich die Bestimmungen unter Punkt 4. Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz.

Damit ist der allgemeine Grundwasserschutz grundsätzlich geregelt und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der erforderlichen Schutzmaßnahmen und der anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Wird dies umgesetzt, bestehen seitens der Abteilung Gewässerschutz keine Bedenken zum allgemeinen Grundwasserschutz. Die Umsetzung der Auflagen und Schutzmaßnahmen, die erforderlich werden, können jedoch im Bebauungsplanverfahren nicht direkt gesichert werden, sondern sind durch die Gesetzgebung (hier § 49 WHG) vorgeschrieben.

Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 WHG)

Hinweis:

Das Plangebiet liegt vollständig im höchst sensitiven Bereich des Aachener Thermalquellenzugs. Das Parkhaus Büchel befindet sich direkt auf der Quelllinie zwischen den genutzten Thermalquellen Kaiserquelle und Rosenquelle - Komphausbadstraße, die jeweils außerhalb des Planbereiches liegen. Die beiden ungenutzten Thermalquellen Nikolausquelle und großer Monarch befinden ebenfalls außerhalb des Plangebietes.

Eine negative Beeinträchtigung des Quellenzuges kann im sensiblen Bereich in wenigen Tagen erfolgen, so dass das Schutzerfordernis in diesem Bereich sehr hoch anzusetzen ist. Insbesondere Eingriffe in den Untergrund bedürfen einer sehr kritischen Überprüfung. Gemäß § 53 (5) kann die UWB auch außerhalb eines Heil-/Thermalquellenschutzgebietes schützende Entscheidungen / Festsetzungen treffen, wenn andernfalls der mit der Festsetzung verfolgte Zweck (Schutz) gefährdet wäre.

Für den Planbereich liegen drei Baugrundgutachten vor: Büchel, Antoniusstraße und Parkhaus Büchel. Aufgrund der relativ starken Geländemorphologie im Plangebiet ist es sinnvoll, den Bereich aus Sicht des Thermalquellenschutzes in zwei Bereiche aufzuteilen; in einen nördlichen Bereich, bestehend aus den **Planungszonen 3, 2a und 2b** und einen südlichen Bereich, bestehend aus den **Planungszonen 1a, 1b und 1c**. Die Planungszonen sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Gegen die geplante Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Aachen bestehen bezüglich des Thermalquellenschutzes keine Bedenken, wenn die folgenden Anforderungen erfüllt werden.

Anforderung:

Für den gesamten Planbereich gilt:

- Jeglicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserentnahme) ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Ob und unter welchen Bedingungen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann, liegt im Ermessen der Unteren Wasserbehörde.
- Geplante neue Baubereiche sind im Falle der Neubebauung einer aktuellen Baugrunduntersuchung zu unterziehen, sofern das Tiefenniveau der Altbebauung unterschritten wird.
- Die Ausführung und die Anschlüsse von Abwasserleitungen sind gemäß ATV 142 auszuführen (Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten).
- Der Einsatz von Altbaustoffen (RCL-Material) ist unzulässig.
- Die Gewinnung von Erdwärme mittels konventioneller Geothermieanlagen ist unzulässig.
- Es dürfen keine wassergefährdenden Flüssigkeiten (z.B. Treibstoffe, Öle o.ä.) oder sonstige was-sergefährdenden Stoffe auf unbefestigter Fläche gelagert oder umgeschlagen werden.
- Bei Abbrucharbeiten bestehender Gebäude sind zur Staubreduzierung einzusetzende Wassermengen kontrolliert abzuführen.
- Die festzusetzenden Maximaltiefen des Aushubniveaus inklusive Fundamenten etc. (= absolute Baugrubensohle) betragen:

in Planungszone 2a: 158,50 m über NHN
in Planungszone 2b: 160,00 m über NHN
in Planungszone 1a: 157,70 m über NHN
in Planungszone 1b: 159,00 m über NHN
in Planungszone 1c: 160,00 m über NHN

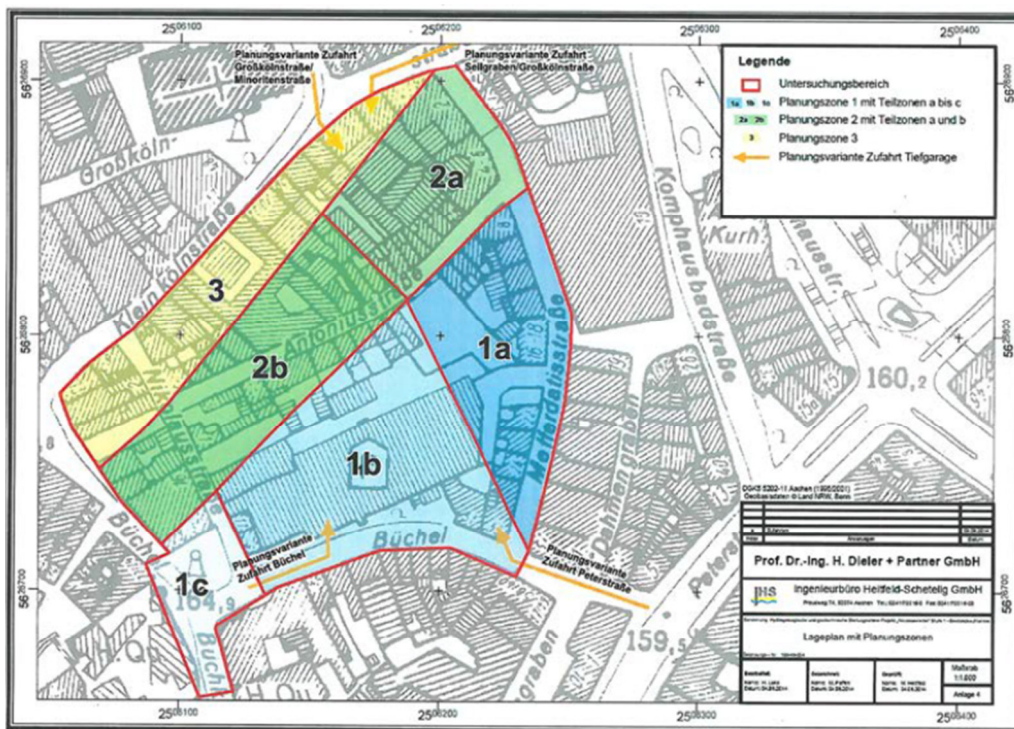


Abb. 1: Einteilung der Zonen für die Maximaltiefen des Aushubniveaus

Für den südlichen Bereich (Zonen 1a, 1b und 1c) gilt darüber hinaus:

- Jegliche Eingriffe in den Untergrund sind im Vorfeld bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Jegliche Tiefbaumaßnahmen sind von einem auf dem Sektor der Hydrogeologie tätigen und mit den Aachener Thermalquellenverhältnissen vertrauten geologischen Büro gutachterlich zu begleiten; die Auswahl des Gutachterbüros ist mit der Unteren Wasserbehörde (FB 36/30) abzustimmen.

- Bei Tiefbaumaßnahmen ist ein hydrogeologisches baubegleitendes Monitoring durchzuführen (z.B. regelmäßige Messungen von Grundwasserständen, geochemische und mikrobiologische Untersuchungen); dabei sind mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahme (mind. ½ Jahr) Grundwassermessstellen niederzubringen.
- Bei einer potenziellen Baugrube ist der Aushub mit besonderer Sorgfalt durchzuführen; Erdarbeiten und Ausführung von Bodenplatten müssen abschnittsweise erfolgen, so dass eine Baugrubensohle immer nur in Teilbereichen freigelegt wird.
- Der Einsatz von thermalwasserresistenten Beton und Werkstoffen, bei denen jegliche schädigende Wirkung auf die Thermalwasserbeschaffenheit ausgeschlossen ist, ist nachzuweisen.
- Die Ausführung von Bodenplatten mit aufgehenden Wänden sind in wasserdruckhaltender Bauweise („weiße Wanne“) auszuführen.
- Es dürfen im Kontakt mit dem natürlichen Untergrund nur solche Arbeitsmittel verwendet werden, die eine Verkeimung des Wassers nicht fördern.
- Berücksichtigung der Altlastenproblematik, u.a. Heizwerk im nördlichen Bereich und Benzinabscheider im heutigen Straßenbereich, ggf. mit den entsprechenden Untersuchungen oder Entsorgungen (Auskunft hierzu über FB 36/50).

Die o.g. Anforderungen müssen durch den jeweiligen Planer der Baumaßnahme in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und der Bauaufsichtsbehörde berücksichtigt werden.

Eine Tiefenfestsetzung für den Aushub von Baugruben, bezogen auf die Baugrubensohle, ist gemäß der o.g. Werte in die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Die Sicherstellung muss dann im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der unteren Wasserbehörde erfolgen.

Für die betroffenen Grundstücke wird im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, die die Tiefe der baulichen Anlagen mit einer NHN-Höhe von 158,50, 157,70 m bzw. 160,00 m festsetzt, die nicht unterschritten werden darf.

5.3 Bodenschutz / Altlastenverdacht

Der Bauleitplan darf keine Nutzung vorsehen, die mit einer vorhandenen oder vermuteten Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar und deshalb unzulässig wäre.

Verdachtsflächen sind i.S. des § 2 Abs. 4 BBodSchG Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Altlastverdächtige Flächen sind gemäß § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz Altablagerungen (z.B. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen) und Altstandorte (z.B. stillgelegte Gewerbebetriebe), bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Sowohl bei Verdachtsflächen als auch bei altlastverdächtigen Flächen handelt es sich um Flächen mit einem Bodenbelastungsverdacht¹. Schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Bestandsbeschreibung:

In dem Plangebiet befinden sich zahlreiche Einträge von Altlastenverdachtsflächen im Altlastenverdachtsflächenkataster. Bei einigen Standorten der Altlastenverdacht bereits durch Nutzungsrecherchen im Vorfeld ausgeräumt werden.

Übersicht über die Verdachtsflächen

Adresse	Verdachtsflächen	Begründung für den Altlastenverdacht (Hinweise auf die wichtigsten altlastenrelevanten Nutzungen)
Antoniusstraße 7/9	AS 2982	Brasseur (1950): Glas- und Spiegelmanufaktur
Antoniusstraße 12-14	AS 3396	Auto-Garage Montué mit Tankstelle (1959-1964)
Antoniusstraße 24/26	AS 1420	Monheim (1881-1905): Chem. Fabriken

		Sonanini (1951-1959): Spiegelglas, Glasschleifereien Haubenwerke AG (ca. 1920)
Nikolausstraße 9-11	AS 1419	Zement, Kalk Baubedarf (1881-1959)

Für diese verbleibenden Verdachtsflächen wurden 2016 orientierende Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Dazu liegen vom Ing.-Büro Busch Geoconsult folgende Berichte vor:

- Orientierende Altlastenuntersuchung Nikolausquartier Aachen-Mitte – Altstandort AS 2982, Antoniusstraße 7/9
- Orientierende Altlastenuntersuchung Nikolausquartier Aachen-Mitte – Altstandort AS 3396, Antoniusstraße 12-14
- Orientierende Altlastenuntersuchung Nikolausquartier Aachen-Mitte – Altstandort AS 1420, Antoniusstraße 24/26 und AS 2888 Mefferdatisstraße 18-20
- Orientierende Altlastenuntersuchung Nikolausquartier Aachen-Mitte – Altstandort AS 1419, Nikolausstraße 9-11

Die Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen haben aufgezeigt, dass auf allen Grundstücken anthropogen veränderte Böden angetroffen wurden, d.h. es wurden überall Auffüllungsböden mit technogenen Beimengungen (Erdaushub mit wechselnden Anteilen aus Beton, Ziegelbruch etc.) erbohrt.

Bewertung:

Die Bewertung des Altlastenverdachts wurde vor dem Hintergrund der betroffenen Schutzgüter Boden-Mensch und Boden-Grundwasser vorgenommen. Aufgrund der aktuellen Nutzung kann eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Mensch für alle Verdachtsflächen ausgeschlossen werden. Auch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser konnte eine Gefährdung ausgeschlossen werden.

Nach § 8 LBodSchG werden die Grundstücke lediglich noch mit einer nachrichtlicher Kennzeichnung im Altlastenverdachtsflächenkataster geführt. Hiermit werden die erfolgten Untersuchungen und Ergebnisse aus der Orientierenden Altlastenuntersuchung dokumentiert. Weiterhin ist zu beachten, dass im Hinblick auf kleinräumige Restbelastungen zukünftige Erdarbeiten gutachterlich begleitet werden müssen.

Hinweis auf AS 3396:

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass sich die Tanks der ehemaligen Tankanlage noch im Boden befinden. Der Rückbau der Tankstelle hat deshalb unter gutachterlicher Begleitung stattzufinden, vor allem da kleinräumige Restbelastungen im unmittelbaren Umfeld der Tanks nicht völlig ausgeschlossen werden können.

Schutzwürdige Böden

Der vorsorgende Bodenschutz bildet einen Schwerpunkt des gesetzlichen Schutzauftrages, denn der Boden benötigt einen besonderen Schutz, um seine vielfältigen Funktionen erfüllen zu können. Grundsätzlich ist jeder Boden schützenswert. Es gibt jedoch Böden, die in hohem Maß besondere Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Jede flächenbezogene Planung beeinflusst z.T. irreversibel im Ergebnis den Boden, seine Entwicklung, seine Lebensgemeinschaften, seine Funktions- und Leistungsfähigkeit.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a des Baugesetzbuches (BauGB) sind die *Belange des Bodens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen: Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.* In § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB wird auch auf die zu beachtenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d hingewiesen.

Die Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchungen haben aufgezeigt, dass auf allen Grundstücken anthropogen veränderte Böden angetroffen wurden, d.h. es wurden überall Auffüllungsböden mit technogenen Beimengungen (Erdaushub mit wechselnden Anteilen aus Beton, Ziegelbruch etc.) erbohrt. Solche Bodenverhältnisse sind typisch für innerstädtische Bereiche. Somit liegen keine schutzwürdigen Böden in dem Planbereich vor und aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Kühlleistung von Böden:

Eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung muss sich mit den absehbaren Auswirkungen des Klimawandels auf den Siedlungsraum, wie z.B. zunehmende Überhitzung, auseinandersetzen. Mit der Verdunstung von Wasser durch Pflanzen und von Bodenoberflächen ist eine deutlich fühlbare Abkühlung der umgebenden Luft verbunden und damit ein bedeutsamer Einfluss auf das Stadtklima. Diese natürlichen „Klimaanlagen“ wie Grünflächen und Parks können bis zu 80% der eingestrahelten Energie durch Bodenfeuchtigkeit und Vegetation abbauen.

Die geplante vollständige Versiegelung wird vor allem in den Sommermonaten Hitzeereignissen Vorschub leisten und damit negative Auswirkungen auf das Stadtklima haben, so dass ein hoher Versiegelungsgrad ohne geeignete Ausgleichsmaßnahmen nicht empfohlen werden kann. Als Ausgleichsmaßnahme können begrünte Dächer die Situation lokal entschärfen. Durch Abkühlung und Anfeuchtung der trockenen, heißen Luft sorgen sie für ein angenehmes Klima in den angrenzenden Gebäuden und Wohnungen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein hoher Versiegelungsgrad auch Auswirkungen auf die Menge anfallender und abzuleitender Oberflächenwässer haben wird.

5.4 Stadtgrün, Stadtklima, Lufthygiene, Lärmschutz

Landschaft

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist geprägt durch eine – für die Altstadt typische - hohe Bebauungsdichte beiderseits der Antoniusstraße sowie entlang der angrenzenden Straßen. Der Bebauungsplan sieht keine Veränderung der Bebauung vor, sondern lediglich eine Zonierung der Nutzungen mit dem Ziel, die Prostitution auf einen Teilbereich der Straße zu begrenzen. Veränderungen des Ortsbildes sind somit nicht als Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten. Im Rahmen des nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass die relevanten Sichtbeziehungen / Sichtachsen erhalten bleiben (siehe Kulturgüter / Denkmalschutz).

Baumschutz

Baumbestand ist auf den Grundstücken Antoniusstraße 12-14 und 20/20a vorhanden. Sofern der Bebauungsplan Nr. 999 A lediglich eine Zonierung der Nutzungen ohne bauliche Maßnahmen vorsieht, ergeben sich für den Baumschutz zunächst keine Anforderungen.

Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch ein weitestgehendes Fehlen von Grünflächen. Baumbestand liegt nur in 2 Flurstücken vor (s.o.). Durch den Bebauungsplan Nr. 999 A „Antoniusstraße“ soll diesbezüglich keine Veränderung herbeigeführt werden.

Biologische Vielfalt / Artenschutz

Das Plangebiet wird nicht vom Landschaftsplan und nicht von der LANUV Biotopkartierung erfasst.

Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Sollten von der Planung Bäume oder Baumbestand betroffen sein, der unter die Baumschutzsatzung fällt, so ist das Sachgebiet Baumschutz am Verfahren zu beteiligen.

Da das Vorkommen von geschützten Arten, wie Fledermäusen und Vögeln nicht auszuschließen ist, sind entsprechende Artenschutzuntersuchungen beim Abriss von Gebäuden- oder Gebäudeteilen, Fassaden-sanierungen und beim Dachausbau im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzunehmen.

Stadtklima

Das Plangebiet gehört zum stadtklimatisch belasteten Innenstadtbereich, der durch eine vergleichsweise hohe Überwärmung gekennzeichnet ist. Dieser Sachverhalt ist v.a. der Tatsache geschuldet, dass eine hohe Bebauungsdichte und ein hoher Versiegelungsgrad mit einem extrem niedrigen Anteil an Grünflächen vorliegen.

Im Zuge des Klimawandels ist von einer weiteren Erhöhung der Überwärmung bzw. Hitzebelastung in den Sommermonaten auszugehen. Im Rahmen des zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellenden qualifizierten Bebauungsplans, der die zukünftige

ge Bebauung im Plangebiet regeln soll, sollte auf einen niedrigeren Versiegelungsgrad hingewirkt werden. Darüber hinaus sollte neben der Begrünung innerhalb des Straßenraums auch eine umfangreiche Dachbegrünung sowie Fassadenbegrünung angestrebt werden, um die thermische Belastung zu reduzieren.

Lufthygiene

Für die Lufthygiene ergeben sich im Plangebiet keine besonderen Anforderungen, da aufgrund des geringen Kfz-Aufkommens nur von einer geringen Luftschadstoffbelastung auszugehen ist.

Klimaschutz

Da der Bebauungsplan „Antoniusstraße“ lediglich eine Zonierung der Nutzungen beabsichtigt und keine neue Bebauung vorsieht, ergeben sich zunächst keine besonderen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes.

Lärmschutz

Von Seiten des Lärmschutzes bestehende keine Bedenken bezüglich des vorgesehenen Bebauungsplans.

Kulturgüter

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des Bodendenkmals „Römisches bis neuzeitliches Stadtviertel Büchel“, innerhalb dessen eine handwerklich geprägte Nutzung (v.a. Eisenproduktion) von der Römerzeit bis ins Mittelalter nachgewiesen werden konnte. Die archäologische Substanz ist in den Hinterhöfen gut erhalten, so dass bei künftigen Baumaßnahmen damit zu rechnen ist, dass zum Erhalt dieser Substanz Umplanungen nötig werden. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb der Pufferzone des UNESCO Welterbes Aachener Dom bzw. im Denkmalbereich Innenstadt, der diese Pufferzone bildet. Im Denkmalbereich Innenstadt sind alle (städte-)baulichen Änderungen von denkmalpflegerischer Bedeutung und somit erlaubnispflichtig. Die historischen Straßen sind mit Blockrandbebauung zu erhalten, wobei weitere Wegeverbindungen, Plätze und Freiflächen möglich sind.

Bei baulichen Entwicklungen sind die Sichtbeziehungen auf Dom und Rathaus zu erhalten und bei Höhenentwicklungen die Sichtachsen Haarener Kreuz und Eilendorf Prunkweg heranzuziehen.

Im Plangebiet bzw. unmittelbar an dieses angrenzend befinden sich 5 Baudenkmäler, die zu berücksichtigen sind:

- Antoniusstraße 18 (ehem. Schlosserei)
- Antoniusstraße 32
- Mefferdatisstraße 8
- Mefferdatisstraße 4/6
- Kleinkölnstraße 18 (Stadtpalais Londoner Hof)

6. Denkmalschutz

6.1 Baudenkmäler/Denkmalbereich

Pufferzone UNESCO Welterbe Aachener Dom

Das Plangebiet befindet sich lediglich im Mittel 300m entfernt vom UNESCO Welterbe Aachener Dom und innerhalb der Pufferzone des Welterbes. Gemäß der Richtlinien der UNESCO-Welterbekommission wird die Pufferzone als "ein Gebiet definiert, das das angemeldete Gut [Welterbe] umgibt und dessen Nutzung und Entwicklung durch ergänzende gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Regeln eingeschränkt sind, die einem zusätzlichen Schutz für das Gut bilden". Der Denkmalbereich Innenstadt wurde u.a. als Schutz für das Welterbe erlassen und ist somit unmittelbar auf die Forderung der UNESCO, eine Pufferzone zu schaffen, zurückzuführen.

Denkmalbereich Innenstadt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalsbereiches Innenstadt. Im Plangebiet sind sämtliche Änderungen und Eingriffe an Dächern und Fassaden, Parzellenaufteilungen und Straßenführung sowie die Nutzung und Gestaltung von öffentlichen Bereichen von denkmalpflegerischer Bedeutung und daher erlaubnispflichtig. Der noch vorhandene historische Stadtgrundriss ist vor allem geprägt durch seine kleinteilige Parzellenstruktur, die Straßen und Plätze mit ihrer aufgehenden Bausubstanz. Im Plangebiet ist jedoch auch eine großflächige Parzellierung mit dem Parkhaus Büchel vorhanden. Hier regt die Denkmalpflege an, in der Struktur der vorhandenen, altstadttypischen Bebauung diese Fläche weiter zu entwickeln. Die Architektur sollte jedoch nicht historisierend sein, sondern qualitativ in ihrer Materialität und aktuellen Architektursprache. Der vorhandene historische Straßengrundriss wird ebenfalls als Konstante für die Weiterentwicklung des Viertels angesehen. Die historischen Straßen sind funktionsfähig, möglichst mit beidseitiger Blockrandbebauung, zu erhalten. Eine Verdichtung und Weiterentwicklung des Straßennetzes durch weitere Wegeverbindungen mit Plätzen oder Freiflächen ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich. An der Antoniusstraße war die Konzentration des Prostitutionsgewerbes mittels einer Aufweitung der Straße angedacht. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine möglichst durchgängige zweiseitige Straßenrandbebauung an der Antoniusstraße anzustreben. Die Konzentrierung der Prostitution mit Abstand sowohl zur Mefferdatisstraße als auch zur Nikolausstraße stellt aus Sicht der Denkmalpflege die beste Variante dar.

Im Plangebiet sind viele Sichtbeziehungen auf Dom und Rathaus vorhanden. Sie zeigen Besuchern und Bewohnern stets die Zentralität und die außergewöhnliche Präsenz von Dom und Rathaus auf. Sie führen zu einer Identifikation mit der historischen Stadt als Teil des Lebensgefühls in Aachen und sind zu erhalten.

Bei Veränderungen der baulichen Substanz im Plangebiet ist gleichzeitig zu überprüfen, ob und inwiefern die vorhandenen Sichtbeziehungen beeinträchtigt oder gestört werden (z.B. Mitte Antoniusstraße auf beide Rathhaustürme, Ecke Büchel/Mefferdatisstraße auf den Marienturm).

Für Höhenentwicklungen, welche den Silhouettenschutz der Denkmalsbereichssetzung betreffen, sind die Sichtachsen Haarer Kreuz und Eilendorf Prunkweg heranzuziehen.

Umgebungsschutz der Einzeldenkmäler

Die im und am Rande des Planungsgebietes eingetragene Baudenkmäler sind zu berücksichtigen. Insbesondere im Anschluss und im näheren Umfeld von Baudenkmälern greift der Umgebungsschutz gem. §9 DSchG. Es gilt in Bezug auf die Kubatur, die Gestaltung und die Qualität einer neu zu errichtenden Bebauung die Wirkung des Baudenkmal zu berücksichtigen und zu unterstützen.

Im Plangebiet befinden sich folgende Denkmäler:

- Antoniusstraße 18 (Silbersack)
- Antoniusstraße 32
- Mefferdatisstraße 4/6
- Mefferdatisstraße 8

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich hinter den Gebäuden Antoniusstraße 11-15 das Historische Stadtpalais Londoner Hof

- Kleinkölnstraße 18

6.2 Bodendenkmal / Archäologie

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines eingetragenen Bodendenkmals.

Generelle Aspekte:

- Weitgehend niedrige und kleinteilige Bebauung, wenige moderne Bodeneingriffe lässt auf weitgehenden Erhalt der archäologischen Substanz zumindest in den Hinter- und Innenhöfen schließen.
- Hoher Grundwasserspiegel führt in Teilbereichen zu besonderen Erhaltungsbedingungen insbesondere für organische Substanzen.
- Teilweise wurden Siedlungsschichten von bis zu 5m Tiefe angetroffen.

- Aufgrund der guten Erhaltungsbedingungen und der bislang noch geringen modernen Störungen ist bei künftigen Bau- maßnahmen sicher mit notwendigem Erhalt archäologischer Substanz und damit einhergehenden Umplanungen zu rechnen.

Die Funde stammen aus der Römerzeit sowie aus dem Mittelalter bis hin zur frühen Neuzeit.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die städtebaulichen Auswirkungen sind in einer mittel- bis langfristigen Umstrukturierung des gesamten Plangebietes im Vorgriff auf die geplante Entwicklung des gesamten Altstadtquartiers Büchel zu sehen. Bordelle im westlichen und mittleren Teil der Straße sollen als Nutzungen in der Antoniusstraße langfristig von anderen Nutzungen ersetzt werden; die Bordelle sollen sich nach und nach im östlichen Teil der Antoniusstraße konzentrieren.

Der Konzentrationsbereich wird räumlich kleiner und nachfolgend auch die Zone, in der Prostitution noch stattfinden kann. Die Prostitutionsarbeitsplätze sollen jedoch nicht verdrängt werden, sondern in der Straße bleiben, auch neue Arbeitsplätze für Prostituierte sollen (z.B. in Neubauten) geschaffen werden. Es besteht zunächst Bestandsschutz für genehmigte und zulässige Bordelle. Erst durch Neu- oder Umbauten werden Verlagerungen stattfinden.

In den übrigen Teilabschnitten sind neue Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) zu erwarten, damit ist ein neues Nebeneinander von Prostitution und sonstigen Innenstadtnutzungen verbunden. Die Planungsidee ist, dass sich dies in Richtung eines innenstadttypischen Kerngebietes entwickeln wird und das Image der Straße sich wesentlich verbessert. Damit sollen auch bauliche Veränderungen einhergehen wie Umbauten, Renovierungen und Neubauten. Auf die Gestaltung der Gebäude soll der nachfolgende qualifizierte Bebauungsplan Einfluss nehmen.

7.2 Soziale und sicherheitstechnische Auswirkungen

Soziale und sicherheitstechnische Auswirkungen sind im Rahmen der Planaufstellung geprüft worden. Zu den sozialen Auswirkungen gehören die Veränderungen für die Prostituierten und für die Mitarbeiter*innen der Sozial- und Gesundheits- einrichtungen durch die beabsichtigte Konzentration der Prostitution innerhalb der Antoniusstraße. Dies ist im Kapitel 3.2 und in der Konzeption zur Konzentration der Prostitution genauer dargestellt.

Zu den Sicherheitstechnischen Auswirkungen gehören die Veränderungen auf das Kriminalitätsgeschehen und die veränderten Bedingungen bei der Kontrolle und bei Ordnungsmaßnahmen durch die Konzentration auf einen Teilbereich der Antoniusstraße.

Die räumliche Konzentration der Prostitution ist ein wichtiger Baustein bei dem Ziel eines Umbaus des Altstadtquartiers Büchel mit einer Aufwertung durch neue Nutzungen, neue oder modernisierte Gebäude und attraktive Straßenräume. Die langfristige Beeinträchtigung der Bordellbetriebe in dem Teilbereich, der langfristig ohne Prostitution sein soll, ist zur Erlan- gung des städtebaulichen Ziels unvermeidlich. Diese Veränderung soll jedoch so verträglich wie möglich erfolgen, sodass erst in den weiteren Entwicklungsschritten eine Verlagerung von Betrieben, u.a. in neue Gebäude, erfolgen soll.

Die Dimension des Konzentrationsbereichs wurde sowohl unter dem Aspekt der Erhaltung von Arbeitsplätzen als auch unter dem Aspekt der städtebaulichen Chancen für die übrigen Bereiche gewählt. Dies erläutert das Kapitel 3.2 und die zugrunde gelegte Konzeption zur Konzentration der Prostitution. Die Zahl der Arbeitsplätze soll möglichst nicht unter den Wert von 100 fallen, um die Verdrängung von Prostituierten in andere schlechtere Arbeitsverhältnisse zu vermeiden. Das Ziel ist eher die Verlagerung von Arbeitsplätzen mit günstigeren Bedingungen z.B. in Neubauten. Die Verringerung der Anzahl der an- gebotenen Arbeitsplätze ist ein gewisses allgemeines Risiko, welches stark von den Betreibern der Bordelle und von den Eigentümern abhängig ist.

Die Lösung der Konzentration wird gegenüber einer kompletten Verlagerung in andere Stadtteile von Aachen als die bessere angesehen, da mit einer Auslagerung die Sozialisation im Quartier und die Hilfsangebote für die Prostituierten verschlechtert werden; die relativ stabilen Betriebsverhältnisse in der Antoniusstraße würden verändert. Auch mit der Zunahme von Zuhälterei und Bandenkriminalität wäre zu rechnen.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Antoniusstraße ist für Durchgangsverkehr gesperrt und wird es auch zukünftig sein. Der einfache Bebauungsplan macht hierzu allerdings keine Aussagen. Es wird mehr Fußgängerverkehr durch neue Nutzungen geben und ggf. Anlieferverkehr. Dies wird sich jedoch in einem für die Innenstadt üblichen Rahmen bewegen.

7.4 Umweltauswirkungen

Aufgrund des Gebäudebestands und der bereits versiegelten Freiflächen wird sich an den Umweltbedingungen nur wenig ändern, lediglich im Bereich von Neubauten auf unbebauten Grundstücken. Diese baulichen Tätigkeiten sollen sich mit diesem einfachen Bebauungsplan im Rahmen des § 34 BauGB bewegen. Eine Verdichtung ist lediglich im Rahmen des Einfügens in die nähere Umgebung zu erwarten. Für naturschutzrechtliche Belange ist das Artenschutzrecht und die Baumschutzsatzung anzuwenden, außerdem die Grün- und Gestaltungssatzung.

Auf Altlastenverdachtsflächen wird im Bebauungsplan hingewiesen, auch auf Denkmäler im Plangebiet. Der Thermalquellenschutz erfolgt durch eine Festsetzung der zulässigen Tiefe der Einbindung der Gebäude in den Untergrund.

7.5 Planungsrechtliche Auswirkungen

Planungsrechtlich werden sich die Bedingungen für Bauvorhaben wesentlich im Hinblick auf die Art der Nutzung ändern. Bisher beurteilte sich die Zulässigkeit der Nutzung ausschließlich nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Einfügen in die nähere Umgebung). Die Eigenart eines Gebietes wird durch diejenige vorhandene Bebauung und ihre Nutzungen geprägt, die das Wesen der näheren Umgebung ausmachen. Dabei ist festzustellen, dass die hier vorhandenen Nutzungen nicht eindeutig einem der Gebietstypen der §§ 2-9 BauNVO zugeordnet werden können, es besteht vielmehr eine Gemengelage i. S. v. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Aufgrund dieser Einordnung kann keine Aussage zu einer allgemeinen bisherigen Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben oder Nutzungen gemacht werden. Sofern Bau- oder Nutzungsgenehmigungen vorliegen, wurden diese bisher nach § 34 BauGB bzw. Bundesbaugesetz (BBauG) beurteilt, sofern es sich um Vorhaben nach Einführung des Bundesbaugesetzes (BBauG) 1960 handelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Festsetzungen von Baugebieten der BauNVO führt zu eindeutigen zulässigen Nutzungen und Anlagen, sobald der Bebauungsplan als Satzung beschlossen wird. Die Zulässigkeit von bereits bestehenden Nutzungen werden somit beeinflusst. Heutige Nutzungen können künftig im Einzelfall nicht mehr zulässig sein. Zumindest verbleibt bei genehmigten und zulässigerweise ausgeübten Nutzungen jedoch noch ein sogenannter passiver Bestandsschutz. Dieser erlischt nur bei Zerstörung, Aufgabe einer Nutzung oder wesentliche Änderungen.

Für jedes Baugebiet gelten folgende unterschiedlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen:

Im Kerngebiet 1 (MK 1) sind insbesondere Wohnungen (bis auf Betriebswohnungen) nicht mehr zulässig.

Im Kerngebiet 2 (MK 2) sind Bordelle und bordellartige Betriebe künftig nicht mehr zulässig. Wohnungen sind nur noch ausnahmsweise zulässig, Betriebswohnungen sind allgemein zulässig.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Bordelle und bordellartige Betriebe künftig nicht mehr zulässig.

Der Bebauungsplan eröffnet für neue Vorhaben und Nutzungen jedoch eine klare Zulässigkeit von vielfältigen Nutzungen der §§ 6a und 7 BauNVO und bietet zukünftig Planungssicherheit.

Das Maß der baulichen Nutzung wird jedoch nicht verändert, sondern bewegt sich unverändert im Rahmen des Maßstabs des § 34 BauGB.

7.6 Eigentumsrechtliche Auswirkungen

Eingriff ins Eigentum

Die Planung bedeutet durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ggf. eine Beeinträchtigung des Eigentums, sofern gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine Veränderung eintritt.

Im Einzelfall kann durch die Festsetzungen in eine genehmigte oder in eine zwar formell illegale, aber zulässige Nutzung eingegriffen werden.

Dies bezieht sich aufgrund der aktuellen Genehmigungslage lediglich auf genehmigte Wohnnutzungen und genehmigte Bordellnutzungen.

Von dem ersten Umstand einer Änderung von genehmigten Wohnnutzungen durch Festsetzung eines Kerngebietes MK1 sind die Grundstücke/Häuser Antoniusstraße 20/20a, 20b, 22, 23, 29, 29a, 30 und 32 betroffen. Ob die Wohnnutzung noch ausgeübt wird oder bereits aufgegeben wurde, ist nicht bekannt.

Von dem Umstand einer Änderung von genehmigten Wohnnutzungen durch Festsetzung eines Kerngebietes MK 2 ist das Grundstück Antoniusstraße 16 betroffen, jedoch können im MK 2 Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, sodass die Änderung ggf. keine Aufgabe der Nutzung bedeuten muss.

Von dem zweiten Umstand einer Änderung der genehmigten Bordell-Nutzung ist das bebaute Grundstück/Haus Antoniusstraße 11-13 betroffen.

Bezogen auf nicht genehmigte Nutzungen, die evtl. zulässig sein könnten, gibt es weitere Fälle, die sich einer detaillierten Prüfung bisher entzogen.

Von einer Änderung einer ggf. zulässigen ausgeübten Bordell-Nutzung sind die bebauten Grundstücke/Häuser Antoniusstraße 3, 9, 15, 12-14, 16 und 18 betroffen. Für zwei Grundstücke (Antoniusstraße 12-14 und 18) bestehen allerdings Vereinbarungen mit der Stadt, dass eine Bordellnutzung nicht mehr stattfinden wird bzw. dass sich die künftige Nutzung den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anpassen wird.

Von einer Änderung einer ggf. zulässigen ausgeübten Wohn-Nutzung sind die bebauten Grundstücke/Häuser Antoniusstraße 17, 19, 25, 27, 29b und 29c betroffen.

Da trotz der Änderung der genehmigten oder zulässigen ausgeübten Nutzung ein sogenannter passiver Bestandsschutz besteht, ist in allen Fällen nicht mit einer wesentlichen Wertminderung zu rechnen. Der passive Bestandsschutz bedeutet, dass dieser erst erlischt, wenn die Nutzung aufgegeben oder wesentlich geändert wird. Eine Bodenwertminderung wird ggf. nur unwesentlich stattfinden. Diese Eingriffe in das Eigentum wurden im Verhältnis zum Eigentumsrecht nach § 14 GG geprüft und erfolgen im Rahmen einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Dies wurde im Rahmen der Abwägung von privaten und öffentlichen Belangen untereinander und gegeneinander geprüft und ein Ergebnis erzielt, welches das Eigentum nur in einem zumutbaren Maße einschränkt.

Die Änderung der zulässigen Nutzung für die Grundstücke, auf denen heute Prostitution stattfindet, ist städtebaulich begründet mit dem Ziel, die Prostitution in der Antoniusstraße zu konzentrieren und Teilbereiche für eine neue städtebaulich erforderliche Entwicklung ohne die Nachteile einer Prostitutionsnutzung vorzusehen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde zum einen die erforderliche Steuerung der Bordellnutzung als ein wichtiges Ziel formuliert. Diese genannten Ziele sind ohne einen Ausschluss von Prostitution in einem Teilbereich der Antoniusstraße nicht umsetzbar. Grundlage für die Lage und Dimensionierung der Konzentrationszone mit Prostitution ist das Konzentrationskonzept, das in Kapitel 3.2. erläutert wird.

Zum anderen wird die Chance auf Etablierung von neuen lukrativen Nutzungen auf ehemaligen Bordell-Grundstücken als sehr gut eingeschätzt, sodass der langfristige wirtschaftliche Nachteil für die betroffenen Eigentümer als zumutbar bewertet wird. Insbesondere für den Fall, dass aufgrund einer nicht zulässigen ausgeübten Nutzung kein Bestandsschutz bestehen sollte, sind die wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke ausreichend.

Das Interesse der Eigentümer von Grundstücken bzw. der Mieter/Betreiber, ihre Nutzung aufrecht zu erhalten ist insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen nachvollziehbar. Der private wirtschaftliche Belang der Beibehaltung der Bordellnutzung wird hier geringer bewertet als das öffentliche städtebauliche Interesse an einer Veränderung der heutigen Nutzung in andere innenstadtypische Nutzungen eines Kerngebietes bzw. eines Urbanen Gebietes.

Entschädigung

Gemäß § 42 Abs. 3 BauGB kann bei einer Änderung der Nutzung nach über sieben Jahren der Zulässigkeit ein Eigentümer nur dann eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

In allen genannten Fällen besteht die Nutzung bzw. die Genehmigung bereits über 7 Jahre. Es besteht in den o.g. Fällen jedoch ein Bestandsschutz für genehmigte oder zulässige Nutzungen, sodass eine Verschlechterung nicht unmittelbar eintreten wird. Nur bei baulichen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung der Nutzung könnten Einschränkungen entstehen, die nicht unbedingt zu einer Aufgabe der Nutzung führen müssen.

Für andere Nutzungen wie die Spielhalle in der Mefferdatisstraße 8, die in dem festgesetzten Urbanen Gebiet (MU) nicht mehr zulässig ist, können Entschädigungsansprüche nach § 42 BauBG nicht entstehen. Diese Nutzung wird durch den erweiterten Bestandsschutz gemäß einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO gesichert.

8. Kosten

Der Stadt Aachen entstehen keine Kosten durch die Bebauungsplanaufstellung. Entschädigungsleistungen durch die Einschränkung der Nutzung sind nicht zu erwarten, da baurechtlich für genehmigte und zulässige Nutzungen ein Bestandsschutz gewährleistet wird.

9. Plandaten

Gesamtplangebiet	7100 m ²
Kerngebiet 1 (MK 1)	1899 m ²
Kerngebiet 2 (MK 2)	1492 m ²
Urbanes Gebiet (MU)	2646 m ²
Straßenfläche	1077 m ²



Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße

Stand Dezember 2020

www.aachen.de



Impressum

Stadt Aachen

Die Oberbürgermeisterin

Erarbeitung durch:

Dezernat III Planung, Bau und Mobilität

Projektteam Altstadtquartier Büchel

Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

dezernat3@mail.aachen.de

Dezember 2020

Abbildungsnachweis: Die Rechte aller hier verwendeten Fotos, Pläne und Grafiken liegen bei der Stadt Aachen.

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzfassung	3
2	Sachstand und Auftrag	4
2.1	Ziele und Kriterien	4
2.2	Vorgehen bei der Erarbeitung	5
3	Bestandsaufnahme	6
3.1	Überblick	6
3.2	Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze	7
3.3	Qualität der Prostitutionsarbeitsplätze	9
4	Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die räumliche Konzentration der Prostitution	10
4.1	Sicherheit, Einsehbarkeit und Befahrbarkeit der Antoniusstraße	10
4.2	Beibehalt der bestehenden Funktionsweise der Antoniusstraße	10
4.3	Schaffung einer zusammenhängenden Konzentrationszone	10
4.4	Keine Prostitution in den Kopfbauten zur Mefferdatisstraße und zur Nikolausstraße	10
4.5	Sinnvoller Zuschnitt der Konzentrationszone	10
4.6	Planerische Perspektive für den Erhalt des aktuellen Prostitutions-Arbeitsplatzbestands	10
5	Bewertungskriterien für die räumliche Konzentration der Prostitution	12
5.1	Städtebauliche Kriterien	12
5.2	Kriterien zur Gewichtung sozialer Belange	14
6	Konzeptalternativen	15
6.1	Nullvariante	15
6.2	West	16
6.3	Mitte	18
6.4	Ost	20
6.5	Bewertung und Empfehlung für die Variante Ost	22
6.6	Gesamtbewertung bei höherer Gewichtung des Erhalts der Prostitutions-Arbeitsplätze	22
7	Prozess und rechtliche Umsetzung	23
7.1	Festsetzung im Bebauungsplan, ggf. Sicherung in einer Sanierungssatzung	23
7.2	Umsetzung der Ziele in der Konzentrationszone	23
7.3	Sicherung der Prostitutions-Arbeitsplatzzahl über den Prozessverlauf	23

1 Kurzfassung

Im August 2020 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept für die zukünftige Lage und räumliche Abgrenzung zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße zu erstellen und in das Bebauungsplanverfahren einzubringen. Unter Maßgabe städtebaulicher und sozialer Ziele und unter Einbindung der Akteure aus dem Runden Tisch Prostitution wird im Ergebnis empfohlen, **die Prostitution in einem Straßenabschnitt im Osten zu konzentrieren und den westlichen Teilbereich zukünftig von Prostitution freizuhalten.**

Bei der Umsetzung dieses Ziels soll darauf geachtet werden, die **Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze¹ sowohl perspektivisch als auch in der Übergangszeit auf dem heutigen Niveau zu halten** und ihre Qualität in der Konzentrationszone deutlich zu verbessern.

Dazu sind in der Konzentrationszone bauliche Veränderungen privater Immobilien erforderlich. Darum soll die Prostitution im angrenzenden Bereich außerhalb der Konzentrationszone für eine angemessene Übergangszeit nicht untersagt werden.

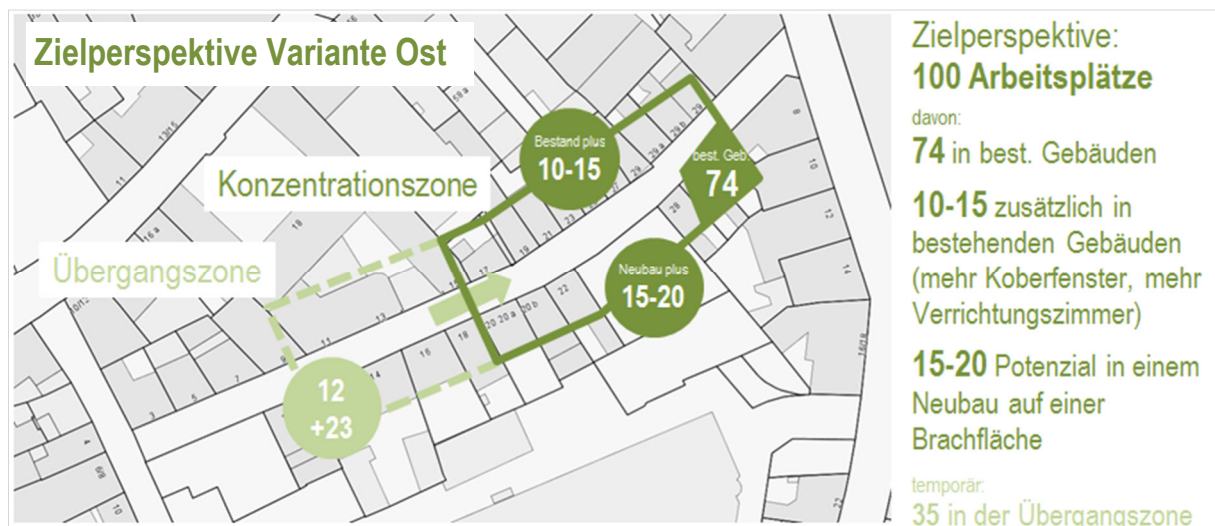


Abbildung 1 Zielperspektive Variante Ost der Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße und Arbeitsplatz-Potenzial in der Konzentrations- und Übergangszone

Zu beachten ist, dass die auf dieser Konzeption aufbauenden planungsrechtlichen Regelungen lediglich rahmensetzende Funktion haben. Auch dort, wo Prostitution – immer als Teil eines weiter gefassten innenstadttypischen Nutzungskatalogs - zukünftig zugelassen wird, liegt die Entscheidung, an Prostitutionsbetriebe zu vermieten oder selber zu betreiben beim Eigentümer des Grundstücks.

¹ Der Terminus „**Prostitutions-Arbeitsplatz**“ wird im Folgenden im Sinne von „**Prostitutions-Verrichtungsplatz**“ verwendet, also einer Örtlichkeit, die es einer (einzelnen) Prostituierten ermöglicht, ihrer Tätigkeit nachzugehen. Es bedeutet nicht, dass wir es hier mit (sozialversicherungspflichtigen) Arbeitsplätzen im arbeitsrechtlichen Sinne zu tun hätten.

In der Antoniusstraße setzt sich diese Örtlichkeit in der Regel aus einem „Paket“ aus Koberfenster, Verrichtungszimmer und u. a. der Möglichkeit zur Mitnutzung von sanitären Anlagen zusammen, das zeitlich begrenzt exklusiv an eine einzelne Prostituierte vermietet wird.

2 Sachstand und Auftrag

Im August 2020 wurde die Verwaltung vom Rat der Stadt Aachen beauftragt, eine Konzeption zur räumlichen Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße zu erstellen.

Das Ergebnis dieser planerischen Konzeption ist eine Empfehlung für die über die weitere Planung entscheidenden politischen Gremien.

Zur Entscheidung, in welchem Bereich die Prostitution konzentriert werden soll, werden soziale und städtebauliche Kriterien herangezogen.

Die Konzeption soll auf dem Wege eines Bebauungsplans (Regelung der Art der baulichen Nutzung) und/oder einer Sanierungssatzung planerisch gesichert werden.

Darüber hinaus sollen in Abstimmung mit dem Arbeitskreis Prostitution die Prozessinstrumente benannt werden, die die Qualität der Prostitutions-Arbeitsplätze in der Antoniusstraße sichern sollen.

2.1 Ziele und Kriterien

Für den Teilbereich Antoniusstraße wurden durch den Planungsausschuss und den Rat der Stadt Aachen im August 2020 die folgenden Ziele beschlossen.

- Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
- Umnutzung von Teilbereichen für andere innenstadt- bzw. altstadttypische Nutzungen (ohne Prostitution)
- Verbesserung der Sicherheit, der städtebaulichen und sozialen Situation im Konzentrationsbereich
- Verringerung der negativen Auswirkungen („Trading-Down-Effekt“) der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung
- Angemessene bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz

Mit dieser Neufassung der städtebaulichen Zielsetzungen werden die Ziele vorhergehender Beschlussfassungen, insbesondere die bis zur frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans 999 „Antoniusstraße-Mefferdatisstraße“ gegenständliche Planung eines größeren eigenständigen Bordells im Osten der Antoniusstraße, nicht mehr weiterverfolgt.



Abbildung 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster über den Bereich der Antoniusstraße

2.2 Vorgehen bei der Erarbeitung

Die vorliegende Konzeption wurde in einer interdisziplinären, dezernatsübergreifenden Arbeitsgruppe unter Federführung des Dezernats III und Mitwirkung des Dezernats II und der Fachbereiche 30, 32 und 61 erarbeitet.

Darüber hinaus wurde eine Beteiligung weiterer betroffener Fachbereiche durchgeführt, und externe Experten (z. B. SOLWODI, der Trägerverein der Beratungsstelle Lumina in der Antoniusstraße, und die Polizei) zu einzelnen Fragen eingebunden.

Dem Runden Tisch Prostitution² wurden am 13.05.2020 erste Ansätze zum weiteren Vorgehen vorgestellt. Aufgrund der Kommunalwahlen und der darauf folgenden Sedisvakanz sind die Akteure des Runden Tisches in der Folge separat beteiligt worden.

Der Planungs- und Sozialpolitik sind die planerischen Optionen mehrfach in interfraktionellen Runden mit der Planungs- und Sozialpolitik dargestellt worden. Am 01.12.2020 erfolgte eine Vorstellung der wesentlichen Konzeptalternativen im Fachausschuss Prostitution und Menschenhandel³.



Abbildung 3 Schrägluftbild 2019 vom Quartier und der Umgebung mit Blick von Süden (© Stadt Aachen)

² Der **Runde Tisch Prostitution** setzt sich aus den folgenden Institutionen und Personen zusammen: Stadt Aachen mit FB 56 Wohnen, Soziales, Integration (Federführung), Gleichstellungsbüro, Fachbereich 32, Sicherheit und Ordnung und FB 63 Bauaufsicht, Städteregion Aachen mit Ausländeramt und Gesundheitsamt, Jobcenter Aachen, Polizei Aachen, Staatsanwaltschaft Aachen, Aids-Hilfe Aachen, SOLWODI NRW e. V. Beratungsstelle Aachen, Vertreter*innen der Aachener Ratsfraktionen CDU, SPD, Grüne, Linke, FDP)

³ Der **Fachausschuss- bzw. Arbeitskreis Prostitution** und Menschenhandel setzt sich aus den folgenden Personen und Institutionen zusammen: Gleichstellungsbüro der Stadt Aachen, Staatsanwaltschaft Aachen, Bistum Aachen, Frauen Union Aachen, SOLWODI NRW e. V. Beratungsstelle Aachen, Picco Bella gGmbH, Aids-Hilfe Aachen e. V., donum vitae Aachen e. V., Vertreter*innen der Ratsfraktionen der Stadt Aachen (CDU, SPD, Grüne, Linke, FDP, Piraten)

vorgenommen. Mit einem Prostitutionsbetrieb lassen sich, nicht nur gemessen am überwiegend schlechten Zustand der Gebäude, für Betreiber und Hauseigentümer vergleichsweise hohe Einnahmen erzielen.

Frauen, die nichts mit Prostitution zu tun haben (also z. B. als Passantin unbeabsichtigt in die Straße geraten), sind in der Antoniusstraße von den Prostituierten nicht gern gesehen. Sie können grundsätzlich die Antoniusstraße durchqueren, ohne Repressalien fürchten zu müssen. Im Einzelfall kann es zu ablehnenden Reaktionen kommen, da sie z.B. als Störung beim Werben um die weit überwiegend männliche Kundschaft gesehen werden.

In der Vergangenheit sind zu verschiedenen Anlässen verschiedene Annahmen für die Anzahl der in der Antoniusstraße tätigen Prostituierten getätigt worden. Deren Zahl war lange Zeit nicht präzise zu definieren. Mit dem 2017 erlassenen Prostituiertenschutzgesetz hat sich diese Grundlage verbessert, da jede Prostitutionsstätte nun antragspflichtig ist. Aus diesen Anträgen bzw.

den diesen beizufügenden Betriebsbeschreibungen geht eine Zahl der gleichzeitig tätigen Prostituierten hervor, die zuverlässig abbildet, wie viele Prostituierte in einer Prostitutionsstätte gleichzeitig tätig sein dürfen. In den bestehenden zur Prostitution genutzten Gebäuden in der Antoniusstraße **entspricht die Anzahl der dort gleichzeitig tätigen Prostituierten in der Regel der Anzahl der „Koberfenster“**.

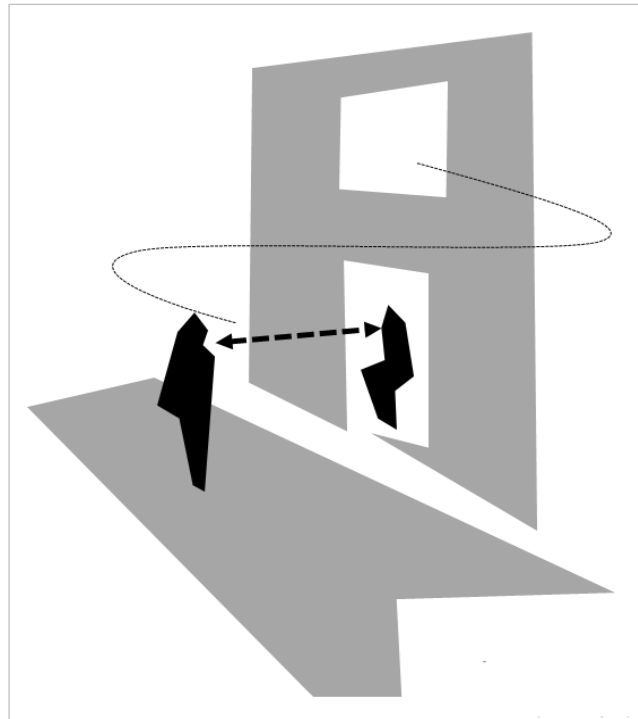


Abbildung 5 Schemaskizze Antoniusstraße: Die Anbahnung findet aus dem Koberfenster in den öffentlichen Raum hinein statt, die „Verrichtung“ in einem separaten Zimmer im Gebäude

3.2 Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze

Sowohl die aktuelle als auch die perspektivische Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze hängt neben der Bereitschaft der Grundstückseigentümer von weiteren Aspekten und Entwicklungen ab, die zum Teil nicht durch die Planung zu beeinflussen sind:

- **Corona-Pandemie:** Auf die Corona-Pandemie ist seitens des Landes NRW (Coronaschutzverordnung) wiederholt mit dem landesweiten Verbot von Prostitution reagiert worden. Da es sich nicht um auf Dauer angelegte Maßnahmen handelt, spielen diese Verbote für die Planung keine Rolle.
- **Erlaubnisse nach Prostituiertenschutzgesetz:** Hinsichtlich der beantragten und aus verschiedenen Gründen noch nicht erteilten Erlaubnisse nach Prostituiertenschutzgesetz wird angenommen, dass – eine planungs- und baurechtliche Zulässigkeit der Prostitution für das jeweilige Gebäude vorausgesetzt – auch ggf. bestehende weitere Versagensgründe ausgeräumt werden können.
- **Häuser im Eigentum der SEGA:** Vorbehaltlich der Beschlüsse des SEGA-Aufsichtsrats ist anzunehmen, dass die SEGA ihre drei derzeit prostitutionsfreien Grundstücke in der Antoniusstraße auf eine sinnvolle Weise in eine planerisch geordnete Entwicklung einbringen wird.
- **Bestehende Vorkaufsrechts-Abwendungsvereinbarungen:** Für aktuell vier Grundstücke bestehen öffentlich-rechtliche Verpflichtungen von Neueigentümern dahingehend, dass diese Grundstücke in den Dienst der Gesamtentwicklung gestellt werden. Ihre Anwendbarkeit hängt jedoch vom Einzelfall und den zum Zeitpunkt des Abschlusses formulierten Bedingungen ab.

3.2.1 Entwicklung der Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze bis heute

Für den Zeitraum vor Erlass des Prostituiertenschutzgesetzes liegen der Stadtverwaltung keine Zahlen vor, die eine direkte Vergleichbarkeit mit den heutigen Werten zulassen. In der Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs von 2015 wird für ein neu zu errichtendes Laufhaus unter Bezugnahme auf eine Polizei-Zählung („Bettenzählung“) eine Zielgröße von 125 Arbeitsplätzen genannt. Seit Rechtskraft des Prostituiertenschutzgesetzes ergaben sich neue Erkenntnisquellen, nach diesen zeichnet sich folgende Entwicklung ab:

- Durch das Inkrafttreten des Prostituiertenschutzgesetzes (ProstSchG) reichten alle Betreiber Anträge mit Betriebskonzepten ein. Aus diesen geht hervor, wie viele Prostituierte in der Antoniusstraße – rein tatsächlich, ohne entsprechende Genehmigungen/Erlaubnisse - gleichzeitig tätig sind. **Anfang 2018** betrug die Anzahl der Prostituierten, die in der Antoniusstraße gleichzeitig tätig sein konnten, **103**.
- Im Laufe des Jahres 2018 erfolgten Betriebsaufgaben bzw. Betreiberwechsel in 7 Betriebsstätten. Diese wurden in Vollzug des ProstSchG geschlossen. Infolge dessen entfielen Verrichtungszimmer. Parallel verwendeten die Betreiber in anderen Gebäuden Räume, die vormals als Wohnräume genutzt wurden, als Verrichtungszimmer. Durch diese Entwicklung veränderte sich die **Zahl der gleichzeitig nutzbaren Verrichtungszimmer auf 99 (Stand März 2020** zu Beginn des ersten Lockdowns).
- Im Sommer 2020 wurde eine Betriebsstätte aufgegeben, so dass sich die Anzahl der gleichzeitig nutzbaren Verrichtungszimmer auf 94 verringerte. Für zwei der sieben geschlossenen Betriebsstätten wurde im Wege der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung eine auf den 31.12.2021 befristete Erlaubnis nach dem ProstSchG ohne baurechtliches Präjudiz erteilt, dies betrifft 8 Verrichtungszimmer. Im Oktober 2020 wurde eine weitere Betriebsstätte mit 10 Prostitutions-Arbeitsplätzen aufgegeben.

Insgesamt ist nach Einschätzung des Fachbereichs 32 Sicherheit und Ordnung davon auszugehen, dass die Anzahl von ca. 100 gleichzeitig nutzbaren Verrichtungszimmern auskömmlich ist, da im Zeitraum von Anfang 2018 bis zum Beginn des Lockdowns im März 2020 keine Verdrängungseffekte beobachtet werden konnten.

3.2.2 Annahmen zur zukünftigen Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätzen in bestehenden und in neu zu planenden Gebäuden

Für denkbare zusätzliche Prostitutions-Arbeitsplätze in Bestandsgebäuden und in einem Bordell-Neubau müssen für das Verfahren pauschale Annahmen getroffen werden, da eine architektonische Ausarbeitung für einen Angebotsbebauungsplan deutlich zu detailliert wäre.

In den Bereich der hier nicht zu leistenden architektonischen Ausarbeitungen fallen sowohl weitere limitierende Faktoren für Anzahl der gleichzeitig nutzbaren Prostitutions-Arbeitsplätze (z.B. eine ausreichende Anzahl von sanitären Einrichtungen) als auch weitere erhöhende Faktoren (z.B. Fassadeneinstülpungen/Hofsituationen und weitere Laubengangebenen).

Die Annahmen **orientieren sich am Gebäudebestand in der Antoniusstraße. Maßgeblich** für die Anzahl der gleichzeitig nutzbaren Prostitutions-Arbeitsplätze ist für diese überschlägige Berechnung ausschließlich **die Zahl der erdgeschossig nebeneinander liegenden Koberfenster** über die nutzbare straßenbegleitende Fassadenlänge.

Eine städtebaulich relevante Breite eines Koberfensters wird mit 1,2 m angenommen. Dieser Wert ergibt sich aus der Brutto-Breite eines Koberfensters über einen längeren zusammenhängend bebauten Bereich der Straße (durchschnittlich **ca. 1,5 m**) und den Fensterbreiten in einzelnen Gebäuden (**ca. 1 m** und weniger).

Dieser Wert wird sowohl für die Optimierung von Bestandsgebäuden als auch für neu zu planende Gebäude als Grundlage für die Abschätzung des Prostitutions-Arbeitsplatz-Potenzials angenommen.

3.3 Qualität der Prostitutionsarbeitsplätze

Neben der reinen Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze spielt auch deren Qualität eine wesentliche Rolle. Während einerseits das Prostituiertenschutzgesetz Mindeststandards (baulich und organisatorisch wie z. B. sicherheitsrelevante Vorkehrungen/Notrufsystem sowie die Ausstattung mit Hygieneartikeln und die Nichteinsehbarkeit der Verrichtungszimmer) formuliert, sind andererseits, auch befördert durch die fehlende planerische Perspektive in den vergangenen Jahren, gut erkennbar Investitionen in die Gebäude unterblieben oder zurückgestellt worden.

4 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die räumliche Konzentration der Prostitution

Der Bewertung vorausgehend werden Rahmenbedingungen formuliert, die jede Variante erfüllen muss. Diese ergeben sich aus den Stellungnahmen der beteiligten städtischen Fachbereiche und Träger öffentlicher Belange.

4.1 Sicherheit, Einsehbarkeit und Befahrbarkeit der Antoniusstraße

Aus den Stellungnahmen der Polizei und der Sicherheitsbehörden im Bebauungsplanverfahren geht hervor, dass eine bauliche Unterbrechung der Antoniusstraße, die zu einer Sackgassensituation führen kann, abgelehnt wird.

Für die weiteren Planungen wird die Antoniusstraße weiterhin ununterbrochen und von beiden Seiten ungehindert zugänglich sein. Aufweitungen oder Platzsituationen sollen nicht ausgeschlossen sein, sich aber aus den weiteren Planungen ergeben.

4.2 Beibehalt der bestehenden Funktionsweise der Antoniusstraße

Die Funktionsweise der Antoniusstraße mit der Anbahnung über den öffentlichen Raum und der Verrichtung in einem separaten Zimmer im jeweiligen Gebäude wird sowohl von den Betreibern als auch (weitergegeben über die Beratungsstelle SOLWODI) von den dort Tätigen als positiv bewertet.

Die weiteren Planungen zielen darauf ab, dieses Schema so weit wie möglich beizubehalten. Ein großes Bordellgebäude oder Laufhaus, das mit Anbahnungsflächen in seinem Inneren arbeitet, ist nicht Gegenstand dieses Konzepts und der weiteren Planung.

4.3 Schaffung einer zusammenhängenden Konzentrationszone

Ziel ist es, eine zusammenhängende Konzentrationszone zu schaffen. Dies bedeutet, dass die Prostitution in einem einzigen Straßenabschnitt unterbrechungsfrei zulässig ist und sich die Bereiche mit Prostitution auf der Nord- und Südseite ohne Versatz direkt gegenüberliegen.

4.4 Keine Prostitution in den Kopfbauten zur Mefferdatisstraße und zur Nikolausstraße

Ziel für jede Planvariante ist es, im Sinne eines minimalen Puffers in den Kopfbauten der Antoniusstraße zur Nikolaus- und Mefferdatisstraße keine Prostitution zuzulassen. Dies trägt sowohl dem Wunsch nach Reduktion der Belastung des umgebenden Quartier als auch dem Wunsch der in der Antoniusstraße Tätigen nach Sozialabstand Rechnung.

4.5 Sinnvoller Zuschnitt der Konzentrationszone

Grundstücke können nach Möglichkeit in ihrer gesamten Breite klar und eindeutig entweder der Konzentrationszone oder dem prostitutionsfreien Teil der Straße zugeordnet werden. Gegenüberliegende Gebäude werden gleich behandelt, so dass kein Versatz zwischen den Straßenseiten entsteht.

4.6 Planerische Perspektive für den Erhalt des aktuellen Prostitutions-Arbeitsplatzbestands

Aus sozialfachlicher und sozialpolitischer Sicht besteht Einigkeit darüber, dass für den aktuellen Bestand von ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen eine planerische Perspektive geschaffen werden soll, so dass diese sowohl in

einer Übergangsphase zwischen Rechtskraft des Bebauungsplans und Umsetzung der Planung als auch langfristig perspektivisch erhalten werden können.

Wesentliche Gründe hierfür liegen darin, dass der Standort Innenstadt für die in der Antoniusstraße Tätigen im Vergleich mit anderen denkbaren Formen der Prostitution einen hohen Grad an Sicherheit und sozialer Kontrolle sowie die räumliche Nähe zum „normalen“ gesellschaftlichen Leben bietet. Auch entfaltet die aufsuchende Arbeit der Beratungsstelle Lumina (betrieben durch SOLWODI e. V.) durch die Lage vor Ort die beste Wirkung.

Auch eine Veränderung des Sperrbezirks bzw. der in der Sperrgebietsverordnung vorgesehenen "Erlaubniszone" wird durch die für die Sperrgebietsverordnung zuständige Bezirksregierung unter der Maßgabe erfolgen, dass die Anzahl der in der aktuellen Erlaubniszone gleichzeitig tätigen Prostituierten der Anzahl der in der künftigen Erlaubniszone gleichzeitig tätigen Prostituierten im Wesentlichen entspricht.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entscheidung, ob in einem Gebäude tatsächlich Prostitution stattfindet, im Rahmen der planungs- und baurechtlichen Regeln weiterhin maßgeblich von der Eigentümerschaft abhängt. Selbst bei einer planungsrechtlichen Festsetzung, die (neben anderen innenstadtypischen Nutzungen) Prostitution umfasst, steht es der Eigentümerschaft frei, sich für eine andere Nutzung zu entscheiden.

Eine planungsrechtliche Regelung, die ausschließlich Prostitution festsetzt, oder eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die sicherstellt, dass Prostitution tatsächlich betrieben wird, können nicht ausgesprochen werden. Entsprechend kann mit hoheitlichen Mitteln lediglich eine planerische Perspektive für eine Prostitutions-Arbeitsplatz-Anzahl geschaffen, nicht aber die Zahl selbst garantiert werden.

5 Bewertungskriterien für die räumliche Konzentration der Prostitution

5.1 Städtebauliche Kriterien

5.1.1 Zu erwartende Auswirkungen auf das umliegende Quartier

Die Auswirkungen der Prostitution auf das umliegende Quartier sind differenziert zu betrachten. Negativ wirken sich neben dem schlechten Image insbesondere der direkte Sichtkontakt und die Präsenz der Nutzung im öffentlichen Raum sowie die nächtliche Präsenz der (zum Teil enthemmten oder alkoholisierten) Nutzer der Straße aus.

Die optisch wahrnehmbare Belastung kann durch einen größeren Abstand und geringere Einsehbarkeit reduziert werden. Auch von den in der Antoniusstraße Tätigen wird die aktuelle Anonymität und ein möglichst hoher Schutz von Blicken durch Kinder und Jugendliche geschätzt.

Die Belastung durch nächtliche Nutzer ist stadträumlich für die Entscheidung zur Lage der Prostitution eher unerheblich, da sie vor allem von der Größe des Angebots in der Antoniusstraße abhängt und davon, auf wie viele Zugänge sie sich verteilt.

Die beiden direkt angrenzenden Straßen sind unterschiedlich zu bewerten. Die kürzere, dem inneren Welterbereich zugewandte **Nikolausstraße** ist als deutlich schwächer und städtebaulich empfindlicher einzuschätzen. Echte Hausvorderseiten mit bereits angelegter publikumsaffiner Erdgeschossnutzung befinden sich nur in den Eckhäusern zur Kleinkölnstraße und zum Bahkav. Eine Aufwertungsperspektive wäre mit höheren Investitionen verbunden und ist daher umso realistischer, je weiter die Prostitution entfernt ist. Die längere **Mefferdatisstraße** hat ebenfalls städtebauliche Schwächen – hier ist jedoch eine publikumsaffine Erdgeschossnutzung bereits im überwiegenden Teil der Gebäude angelegt, so dass es hier primär um die Reaktivierung dieser Nutzungen geht.

5.1.2 Chancen für die Neuplanung

Ein wesentliches Kriterium ist, welche Potenziale und Möglichkeiten für die laufenden städtebaulichen Planungen im Norden und vor allem im Süden sich aus der Lage der Prostitution entwickeln.

5.1.2.1 Größe und Struktur des prostitutionsfreien Teils

Es ist als positiv zu bewerten, wenn die Teile der Straße, die von Prostitution freigezogen werden, einfacher einer eigenständigen Neuplanung zugänglich gemacht werden, so dass sie sich auch im späteren Erleben des Stadtraumes deutlicher von der Konzentrationszone unterscheiden. Merkmale sind große zusammenhängende Bereiche mit unbebauten oder minderwertig bebauten Parzellen, die ein hohes Entwicklungspotenzial für städtebaulich unterschiedliche Varianten bieten.

5.1.2.2 Chance zur Ausbildung einer städtebaulichen Zäsur an der Schnittstelle zur Prostitution

Zwischen der Konzentrationszone und dem prostitutionsfreien Bereich ist eine im Stadtraum intuitiv nachvollziehbare Zäsur sinnvoll, damit eine Orientierung leicht fällt. Ein unmittelbarer Übergang im selben Straßenraum ist zu vermeiden.

Dies wird aktuell durch die T-Kreuzungen an den Enden der Antoniusstraße erreicht. In einer räumlich verkürzten Variante können eine Platzsituation oder eine Querstraße eine solche Funktion übernehmen.

Positiv wird bewertet, wenn die Rahmenbedingungen für die Ausbildung einer solchen Zäsur günstig sind, z.B. durch geeignete (unbebaute) Grundstücke und potenzielle Anschlüsse an den öffentlichen Raum und bauliche Strukturen.

Eine städtebauliche Zäsur ist gegenüber einer reinen Pufferzone (also einer mit Prostitution verträglichen Nutzung in einem ansonsten ununterbrochen durchgehenden Straßenraum) vorzuziehen, weil der öffentliche Raum die verschiedenen Nutzungsbereiche deutlich wahrnehmbarer voneinander trennt und den Nutzenden die Orientierung vor Betreten der Konzentrationszone ermöglicht.

Dabei ist darauf zu achten, dass die Zäsur selbst nach Möglichkeit nicht aus einer „dunklen Gasse“ zwischen Brandwänden besteht, sondern in der Fassadengestaltung, insbesondere im Erdgeschoss, Zugänglichkeit und soziale Kontrolle vermittelt. In der Regel wird dazu eine gewisse Gebäudetiefe notwendig sein.

5.1.3 Perspektive des Gebäudebestandes in der Antoniusstraße

Die sehr unterschiedliche, überwiegend jedoch schlechte Qualität des Gebäudebestandes in der Antoniusstraße lässt darauf schließen, dass die hohen Einnahmen, die in der Vergangenheit durch die Prostitution erwirtschaftet wurden, nicht in die Instandhaltung und/oder Substanzverbesserung der Gebäude geflossen sind.

Die Veränderungsperspektive des Gebäudebestandes in der Antoniusstraße ist ein wesentlicher Aspekt bei der Aufwertung des Quartiers. Positiv wird bewertet, wenn die spätere Nutzungsperspektive zur Erhaltungsperspektive des baulichen Bestandes passt. Die Straße ist dabei differenziert zu bewerten.

Der überwiegend kleinteilig parzellierte Bestand eher innenstadttypischer Häuser im **Osteil der Straße** wird **eher für den Bestandserhalt**, für die Sanierung und die Aufstockung geeignet sein – denn die Höhe und die Komplexität der Investitionen sind wahrscheinlich geringer als bei einem Neubau.

Die zum Teil auf breiteren Parzellen angelegten barackenartigen Zweckbauten, die im **Mittel- und Westteil** überwiegen, **legen keinen Erhalt nahe**, da sie in Höhe und Qualität weit hinter eine innenstadttypische Bebauung zurückfallen. Speziell auf der südlichen Straßenseite erscheint der überwiegende Teil der Häuser abgängig, auf der nördlichen Straßenseite trifft dies vor allem auf den Bereich zwischen den Häusern 5 und 21 (jeweils einschließlich) zu. Da die Höhe der Mieteinnahmen bei einer Prostitutionsnutzung nicht primär von der Qualität der Gebäude abhängig ist, ist zu befürchten, dass die Gebäude in diesen Teilen der Straße bei Erhalt der Prostitutionsnutzung in diesem Zustand verbleiben.

5.1.4 Weitere städtebauliche Kriterien

Grundsätzlich wird eine geringe Länge der Konzentrationszone als positiv bewertet, da allein dadurch eine Reduktion der Belastung des öffentlichen Raums und des städtebaulich neu zu ordnenden Bereichs zu erwarten ist.

Positiv wird ebenfalls bewertet, wenn es die Möglichkeit gibt, anstelle einer sonst vorzuziehenden städtebaulichen Zäsur planungsrechtliche Pufferzonen um die Konzentrationszone zu bilden, um eine direkte Nachbarschaft mit Wohnnutzung zu vermeiden oder nur unter bestimmten Bedingungen zuzulassen.

Die Nähe von bestehender Wohnnutzung zur zukünftigen Konzentrationszone könnte ebenfalls negativ bewertet werden, insbesondere dann, wenn Sichtkontakt zwischen den Fenstern besteht. Direkte Störungen sind dabei jedoch nicht zu erwarten, da nach ordnungsrechtlichen Vorgaben die für sexuelle Dienstleistungen genutzten Räume von außen nicht einsehbar sein dürfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mit der Entfernung der Prostitution zur bestehenden Wohnnutzung auch die Nähe zur Neuplanung steigt und damit eine Verschiebung der Belastung zur Neuplanung hin stattfindet.

5.2 Kriterien zur Gewichtung sozialer Belange

Als primäre soziale Kriterien sind der Erhalt der Anzahl und die Chance auf Verbesserung der Qualität der Prostitutions-Arbeitsplätze heranzuziehen.

5.2.1 Perspektiven zum Erhalt der Anzahl der Prostitutions-Arbeitsplätze

Aufgrund der sozialfachlichen Stellungnahmen und den Gesprächen mit der Bezirksregierung wird es als wesentlich erachtet, dass die Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze sowohl mittelfristig als auch perspektivisch nicht unter den aktuellen Bestand von ca. 100 fällt. Die dahingehende Bewertung der Konzeptalternativen erfolgt anhand der folgenden Kriterien:

- **Prostitutions-Arbeitsplätze in Bestandsgebäuden:** Unabhängig von Eigentümerschaft, aktueller Nutzung und Antragslage nach Prostituiertenschutzgesetz wird davon ausgegangen, dass die Wieder- oder Weiternutzung bestehender Gebäude die vielversprechendste Perspektive für den Erhalt der Prostitutions-Arbeitsplätze darstellt.
- **Potenziale in Bestandsgebäuden:** Durch Optimierung von Fassaden und Grundrissen können in bestehenden Gebäuden weitere Prostitutions-Arbeitsplätze entstehen. Dies setzt ein Interesse des Eigentümers an entsprechenden Veränderungen voraus, das durch Ansprache und ggf. sanierungsrechtliche Instrumente befördert werden kann.
- **Potenziale im Neubau:** Ein Neubau kann auf einem bisher unbebauten Grundstück oder anstelle eines bestehenden Gebäudes erfolgen. Planung und Bau stellen in der Regel eine größere Hürde dar als eine Bestandssanierung. Bei Abbruch und Neubau ist zu beachten, dass die Prostitutions-Arbeitsplätze der Altbestands für die Übergangszeit nicht zur Verfügung stehen.
- **Temporäre Übergangszone:** Der Weiterbetrieb von Prostitutionsstätten außerhalb der Konzentrationszone muss nicht sofort unterbunden werden. Die Mitwirkung des Eigentümers und Betreibers vorausgesetzt können so zunächst Prostitutions-Arbeitsplätze erhalten bleiben. Dies kann dazu beitragen, das Ziel zu erreichen, die Gesamtzahl der Prostitutions-Arbeitsplätze in der Straße aufrecht zu erhalten, bis innerhalb der Konzentrationszone Prostitutionsstätten erweitert oder neu errichtet worden sind.

Es ist davon auszugehen, dass mit dem Ende der Planungsunsicherheit in der Straße ein Grund für die bislang fehlende Investitionsbereitschaft in der Straße wegfällt.

5.2.2 Perspektiven für die Qualität der Prostitutions-Arbeitsplätze

Die Perspektiven für die Verbesserung der Qualität der Prostitutions-Arbeitsplätze sind zum aktuellen Zeitpunkt schwierig in ein Kriterium zu fassen. Positiv zu bewertende Aspekte könnten sein:

- Erhalt der Kleinteiligkeit des Bestandes (Eigentümer- und Akteursvielfalt, geringere Gefahr von Monopolstellungen)
- Perspektive für einen Neubau mit höheren baulichen Standards
- Perspektive einer Gebäudesanierung

Entsprechende Planungsziele sollen dezernatsübergreifend unter Einbindung des Arbeitskreises und des Runden Tisches Prostitution erarbeitet werden, so dass sie ggf. als Grundlage einer städtebaulichen Sanierung dienen können.

6 Konzeptalternativen

Die folgenden Konzeptalternativen zeigen auf, wie die **Konzentrationszonen** aussehen können und wie sie hinsichtlich der oben genannten Kriterien **zu bewerten** sind.

Es wird zudem dargestellt, welche Bereiche außerhalb der Konzentrationszone in einer **Übergangsphase** noch für die Prostitution zur Verfügung stehen müssten.

6.1 Nullvariante

Führt das weitere planerische Vorgehen nicht zu einer rechtskräftigen baurechtlichen Regelung (**Nullvariante**), ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung in weiten Teilen der Straße auf absehbare Zeit nicht mehr durch planungsrechtliche Sicherungsmittel zu gewährleisten. Es besteht die Gefahr, dass sich die Prostitution in weiten Teilen der Straße und damit an städtebaulich nachteiligen Stellen baurechtlich verfestigt.

Die Ziele, städtebauliche Chancen für das Projekt Altstadtquartier Büchel zu schaffen und die negativen Auswirkungen der Prostitution auf die Umgebung (Trading Down) zu reduzieren, werden nicht erreicht.

Setzt man voraus, dass auch auf der Ebene des Prostituiertenschutzgesetzes möglicherweise noch bestehende Genehmigungshindernisse ausgeräumt werden können, können sich daraus die folgenden Entwicklungen ergeben:

- Die Prostitution wird in aktuell geschlossenen Häusern kurz- bis mittelfristig wieder aufgenommen, so dass sich die **Anzahl der Prostitutions-Arbeitsplätze deutlich über die ca. 100 bestehenden hinaus entwickelt**. Da für einen Großteil der geschlossenen Häuser Anträge nach Prostituiertenschutzgesetz vorliegen, ist diese Entwicklung sehr wahrscheinlich.
- Bei entsprechender Marktnachfrage und Investitionsbereitschaft der Eigentümer ist es nicht ausgeschlossen, dass die Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze durch Ausbau und Neubau **mittel- bis langfristig weiter steigt**.
- Angesichts der hohen Erträge einerseits und eines hohen Neubau-Aufwands andererseits könnte sich speziell für die überwiegend im Westteil liegenden **minderwertigen barackenartigen Gebäude die Situation ergeben, dass für die Eigentümer Veränderungsanreize fehlen**, so dass sich die baulich nicht zufriedenstellende Situation dort verfestigt. Speziell auf der Südseite der Antoniusstraße würde die Verfestigung der minderwertigen barackenartigen Gebäude **für das südlich angrenzende städtebauliche Projekt die besondere Herausforderung bedeuten**, einen geeigneten städtebaulichen Umgang mit den **Rückseiten** zu entwickeln.

Die Nullvariante würde die Antoniusstraße als Teil des Projekts Altstadtquartier Büchel deutlich zurückwerfen und birgt die Gefahr, dass sich unerwünschte Entwicklungen verfestigen und verstärken.

6.2 West

Die Variante West orientiert die Konzentrationszone zur Nikolausstraße hin.

6.2.1 West

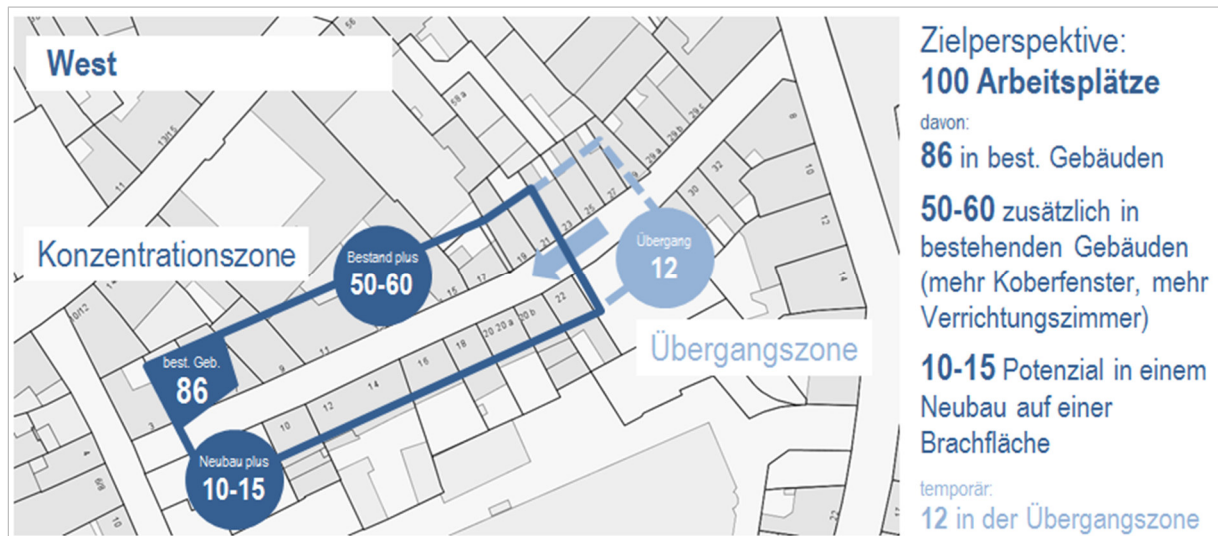


Abbildung 6: Variante West mit Übergangszone

Die Mefferdatisstraße als „robustere“ Innenstadtstraße wird damit entlastet. Die zum Bahkauv und zum Dom/Rathaus orientierte Nikolausstraße wird stärker belastet, da eine wirksame Pufferzone fehlt. Sie hat in den Erdgeschossen durch offensichtliche Rückseiten strukturellen Aufwertungsbedarf – mit einer Entwicklung zur „Anlaufzone“ für die Prostitution würde eine Aufwertungsperspektive unwahrscheinlicher.

Die städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers profitiert im Vergleich der Varianten hier am wenigsten, da einerseits im Eckbereich zur Nikolausstraße kaum Spielräume für eine bessere Eckausbildung bestehen, andererseits auch im Osten die Anbindung der Antoniusstraße an neue öffentliche Räume im Süden und die Ausbildung einer städtebaulichen Zäsur (die insbesondere für eine robuste, funktional eigenständige Eckausbildungen auf eine gewisse Gebäudetiefe angewiesen ist) durch den kleinteiligen Gebäudebestand beschränkt ist.

Großer Nachteil dieser Variante ist zudem die Perspektive für den vor allem im (Süd-) Westen verorteten minderwertigen Gebäudebestand, da dieser weiterhin mit der ertragsstarken, nicht auf qualitätvolle Gebäude angewiesenen Nutzung Prostitution belegt ist. Hier ist eine Verfestigung des minderwertigen Gebäudebestandes zu befürchten.

Je nach Zuschnitt und Abgrenzung im Osten weist die Variante West mit 86 Prostitutions-Arbeitsplätzen die höchste Anzahl in Bestandsgebäuden auf. Dort besteht ein überschlägiges weiteres Potenzial von 50-60 Prostitutions-Arbeitsplätzen. Sollten für eine Übergangszeit weiterhin ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätze zur Verfügung stehen, ist für diesen Zeitraum die Prostitution noch in mindestens drei weiteren Häusern außerhalb der Konzentrationszone nicht zu unterbinden.

6.2.2 West (erweitert)



Abbildung 7 Variante West (erweitert)

Größter städtebaulicher Nachteil der erweiterten West-Variante ist Inanspruchnahme eines Großteils der Straße für die Prostitution, sowie die schlechte planerische Perspektive für den verbleibenden Teil. Prostitutionsfrei wären lediglich die Kopfbauten an beiden Enden der Antoniusstraße sowie eine zur Meferdatisstraße im Osten orientierte gefangene „Anlaufzone“, die ohne echte Chance auf eigene Adressbildung und Ausbildung einer adäquaten städtebaulichen Zäsur in die Konzentrationszone führen würde. Mit einer solchen Vergrößerung gehen wesentliche städtebauliche Vorteile der Variante West verloren.

6.3 Mitte

Die Variante Mitte hält mit der Konzentrationszone sowohl zur Nikolaus- als auch zur Mefferdatisstraße Abstand und orientiert sich an den unbebauten Grundstücken auf der Südseite der Antoniusstraße.

6.3.1 Mitte

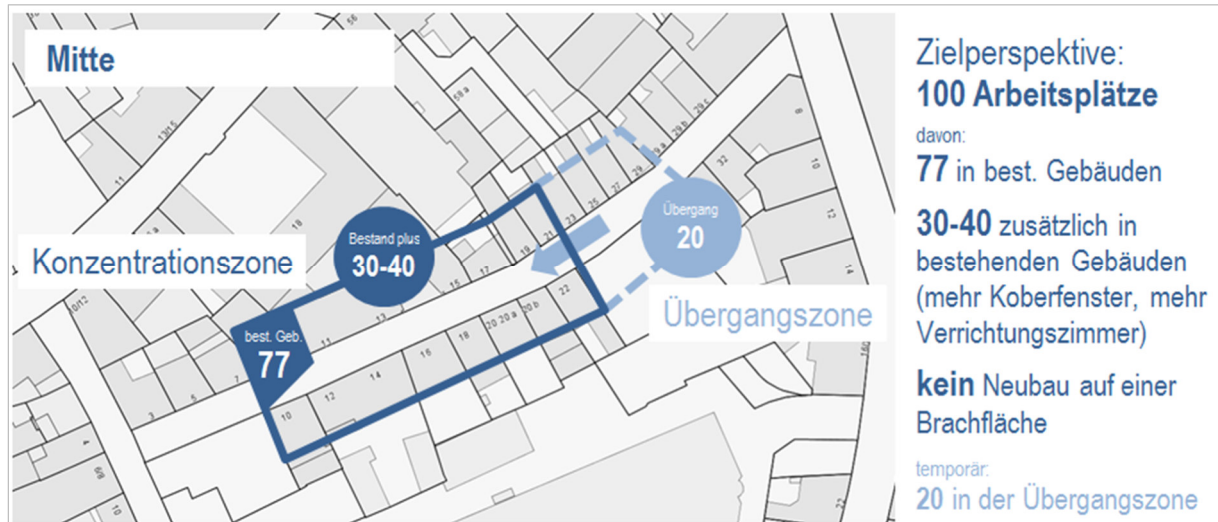


Abbildung 8 Variante Mitte mit Übergangszone

Die Mefferdatisstraße als „robustere“ Innenstadtstraße wird damit entlastet. Auch die zum Dom/Rathaus orientierte Nikolausstraße wird entlastet, da eine Pufferzone geschaffen wird. Die dort aufgrund der baustrukturellen Defizite benötigte Aufwertungsperspektive wird dadurch wahrscheinlicher.

Die städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers profitiert im Vergleich der Varianten hier etwas mehr als bei der Variante West, da zusätzlich zu den bestehenden Spielräumen im Osten (Anbindung der Antoniusstraße an neue öffentliche Räume im Südteil) auch die Südecke Antoniusstraße/Nikolausstraße mehr Raum für bessere Lösungen bietet.

Eine besondere Herausforderung stellt dar, dass – will man Pufferzonen vermeiden - in dieser Variante zwei neue städtebauliche Zäsuren zur Prostitution geschaffen werden müssen, da man beiderseits von den bestehenden Zäsuren (den T-Kreuzungen zur Nikolaus- und Mefferdatisstraße) abrückt.

Großer Nachteil dieser Variante ist zudem die Perspektive für den vor allem im (Süd-) Westen verorteten minderwertigen Gebäudebestand, da dieser weiterhin mit der ertragsstarken, nicht auf qualitätvolle Gebäude angewiesenen Nutzung Prostitution belegt ist. Hier ist eine Verfestigung des minderwertigen Gebäudebestandes zu befürchten.

Die Variante Mitte weist mit 77 Prostitutions-Arbeitsplätzen eine eher geringe Anzahl in Bestandsgebäuden auf. In Bestandsgebäuden besteht ein überschlüssiges weiteres Potenzial von 30-40 Prostitutions-Arbeitsplätzen. Sollten für eine Übergangszeit weiterhin ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätze zur Verfügung stehen, ist für diesen Zeitraum die Prostitution noch in mindestens fünf weiteren Häusern außerhalb der Konzentrationszone (und damit über das östlich angrenzende unbebaute Parkplatzgrundstück hinaus) nicht zu unterbinden.

Besonderheit dieser Variante ist, dass keine unbebauten Grundstücke bestehen, die für einen Prostitutions-Neubau herangezogen werden könnten, so dass bei einem Abbruch und Neubau in der Übergangsphase weitere Prostitutions-Arbeitsplätze wegfallen und – sollte eine Übergangszone dies kompensieren – diese größer ausfallen müsste.

6.3.2 Mitte (erweitert)



Abbildung 9 Variante Mitte (erweitert)

Eine erweiterte Variante Mitte müsste sich ebenfalls weiter in Richtung Osten/Mefferdatisstraße ausdehnen. Prostitutionsfrei wären lediglich weiterhin die Kopfbauten an beiden Enden der Antoniusstraße sowie zwei nach Osten und Westen orientierte zur „Anlaufzonen“, die ohne echte Chance auf eigene Adressbildung und Ausbildung einer adäquaten städtebaulichen Zäsur übergangslos in die Konzentrationszone führen würde. Mit einer solchen Vergrößerung gehen wesentliche städtebauliche Vorteile der Variante Mitte verloren.

6.4 Ost

Die Variante Ost orientiert die Konzentrationszone zur Mefferdatisstraße hin.

6.4.1 Ost

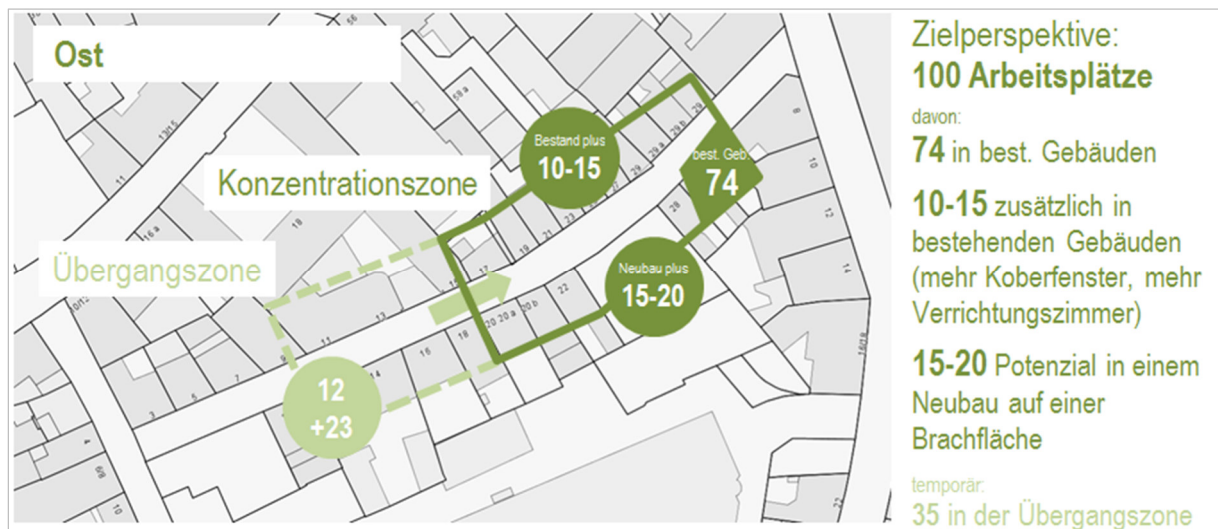


Abbildung 10 Variante Ost mit Übergangszone

Die Mefferdatisstraße als „robustere“ Innenstadtstraße wird damit stärker belastet. Die zum Dom/Rathaus orientierte Nikolausstraße hingegen wird mit dem vergrößerten Abstand deutlich entlastet. Die dort aufgrund der baustrukturellen Defizite benötigte Aufwertungsperspektive wird dadurch deutlich wahrscheinlicher.

Die städtebauliche Neuordnung des gesamten Quartiers profitiert im Vergleich der Varianten hier am deutlichsten, da im Westen ein großer zusammenhängender Bereich von Prostitution freigezogen wird, der gleichzeitig von seiner Bausubstanz her den höchsten Aufwertungsbedarf hat.

Die Perspektive Abbruch und Neubau für diesen Bereich – speziell für den vor allem im (Süd-) Westen verorteten minderwertigen Gebäudebestand - stellt eine im Vergleich einzigartige Chance dar, das Quartier städtebaulich neu zu strukturieren und einen adäquaten neuen städtebaulichen Übergang zur Konzentrationszone auszubilden.

Die Variante Ost weist mit 74 Prostitutions-Arbeitsplätzen die geringste Anzahl in Bestandsgebäuden auf. Im Gebäudebestand könnten überschlagsweise ca. 10-20 weitere Prostitutions-Arbeitsplätze geschaffen werden, ein Neubau-Potenzial von mindestens 15-20 Arbeitsplätzen besteht auf den Parkplatz-Grundstück Antoniusstraße 24-26. Sollten für eine Übergangszeit weiterhin ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätze zur Verfügung stehen, ist für diesen Zeitraum die Prostitution noch in mindestens vier weiteren Häusern außerhalb der Konzentrationszone nicht zu unterbinden.

6.4.1 Ost (erweitert)



Abbildung 11 Variante Ost (erweitert)

Eine erweiterte Ost-Variante würde sich nach Westen ausdehnen und dort für einen großen Abschnitt mit überwiegend minderwertigen, barackenartigen Gebäuden weiterhin die ertragreiche Nutzung der Prostitution festschreiben. Mit einer solchen Vergrößerung gehen damit wesentliche städtebauliche Vorteile verloren. Im Westen entstünde eine „Anlaufzone“, die zwar mit einer neuen Eckbebauung eine Verbesserung erfahren könnte, sonst aber ohne echte Chance auf eigene Adressbildung und Ausbildung einer adäquaten städtebaulichen Zäsur übergangslos in die Konzentrationszone führen würde.

6.5 Bewertung und Empfehlung für die Variante Ost

In der Gesamtbetrachtung wird eine Empfehlung für die Variante Ost ausgesprochen. Aus städtebaulicher Sicht stellt die Variante Ost mit deutlichem Abstand die beste Lösung dar, die Ziele zum Erhalt der Prostitutions-Arbeitsplätze werden weiterhin als erreichbar angesehen.

Aus städtebaulicher Sicht hervorzuheben sind die positive Perspektive für die Nikolausstraße, die besten Chancen für den Umgang mit dem minderwertigen Gebäudebestand und die Chance auf Ausbildung einer adäquaten städtebaulichen Zäsur zur Konzentrationszone. Kritisch zu sehen ist lediglich die weiterhin bestehende Belastung der Mefferdatisstraße, die aber durch den Wegfall der Prostitution im nördlichen Eckbau abgemildert wird.

Aus sozialer Sicht stellt diese Variante höhere Ansprüche an die Planung, da die Konzentration der Prostitution im räumlich kürzesten Bereich erfolgt. Positiv zu bewerten ist dabei der größtenteils kleinteilige, ähnlich strukturierte Gebäudebestand, der einerseits durch Eigentümer- und Akteursvielfalt Abhängigkeiten vermeidet, andererseits aber gleichzeitig aber ähnliche Standards für die Sanierung erlaubt. Um in der gesamten Konzentrationszone die Zahl von ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen zu erreichen, ist neben der Optimierung der Bestandsgebäude voraussichtlich auch die Bebauung des Parkplatzgrundstücks Antoniusstraße 24-26 erforderlich.

6.6 Gesamtbewertung bei höherer Gewichtung des Erhalts der Prostitutions-Arbeitsplätze

Wenn der Erhalt der Prostitutions-Arbeitsplätze als Belang höher gewichtet werden sollte, kann dieser Aspekt bei allen Konzeptalternativen (mit Ausnahme der Nullvariante) dadurch gestärkt werden, dass die Konzentrationszone größer gefasst und um die jeweilige Übergangszone erweitert wird.

Dadurch umfasst der planungsrechtliche Erlaubnisrahmen in den Konzeptalternativen jeweils ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätze in bereits bestehenden Gebäuden, so dass das Risiko sinkt, in der Planung dahinter zurückzufallen.

Das Potenzial durch Bestandsoptimierung und Neubau besteht dabei weiterhin, so dass, entsprechende Nachfrage und Investitionsbereitschaft vorausgesetzt, mittel- bis langfristig analog der Entwicklungen in der Nullvariante mit einem weiteren Anstieg der Prostitutions-Arbeitsplätze zu rechnen ist.

In den erweiterten Varianten gehen wie oben **beschrieben wesentliche städtebauliche Vorteile verloren.**

In der vergleichenden Gesamtbewertung dieser drei erweiterten Varianten würde aus fachlicher Sicht weiterhin die **Variante Ost (erweitert) empfohlen**, da sie für die verbleibenden prostitutionsfreien Straßenabschnitte den größten Mehrwert erwarten lässt.

7 Prozess und rechtliche Umsetzung

In diesem Konzept werden städtebauliche und soziale Planungsziele formuliert. Die Umsetzung dieser Ziele hängt dabei zunächst davon ab, dass die Stadt Aachen die entsprechenden rechtlichen Instrumente bereitstellt (z.B. einen Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen oder ggf. eine Sanierungssatzung mit weitergehenden Genehmigungsvorbehalten).

Insbesondere bei positiven Zielen (wie z. B. beim Erhalt der Prostitutions-Arbeitsplätze) reichen diese Instrumente allein jedoch nicht aus. Dort hängt ihre Umsetzung in besonderem Maße auch von der Mitwirkungsbereitschaft der Gebäude- und Grundstückseigentümer ab. Das öffentliche (Planungs-)Recht ist in seinem Wesen darauf angelegt, Zulässigkeitsrahmen zu setzen und Nutzungskonflikte zu lösen – eine öffentlich-rechtliche Pflicht, auf einem Baugrundstück genau eine Nutzung auszuüben, kann gegenüber einem privaten Eigentümer auf Grundlage eines Angebotsbebauungsplanes nicht ausgesprochen werden.

7.1 Festsetzung im Bebauungsplan, ggf. Sicherung in einer Sanierungssatzung

Die Konzeption soll im Bebauungsplan Antoniusstraße-Mefferdatisstraße (Teilbebauungsplan Antoniusstraße) durch Festsetzung der Art der baulichen Nutzung gesichert werden.

Sofern die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zu dem Ergebnis kommen, dass weitergehende sanierungsrechtliche Instrumente erforderlich sind, kann eine Sicherung auch (ergänzend) auf diesem Weg erfolgen.

7.2 Umsetzung der Ziele in der Konzentrationszone

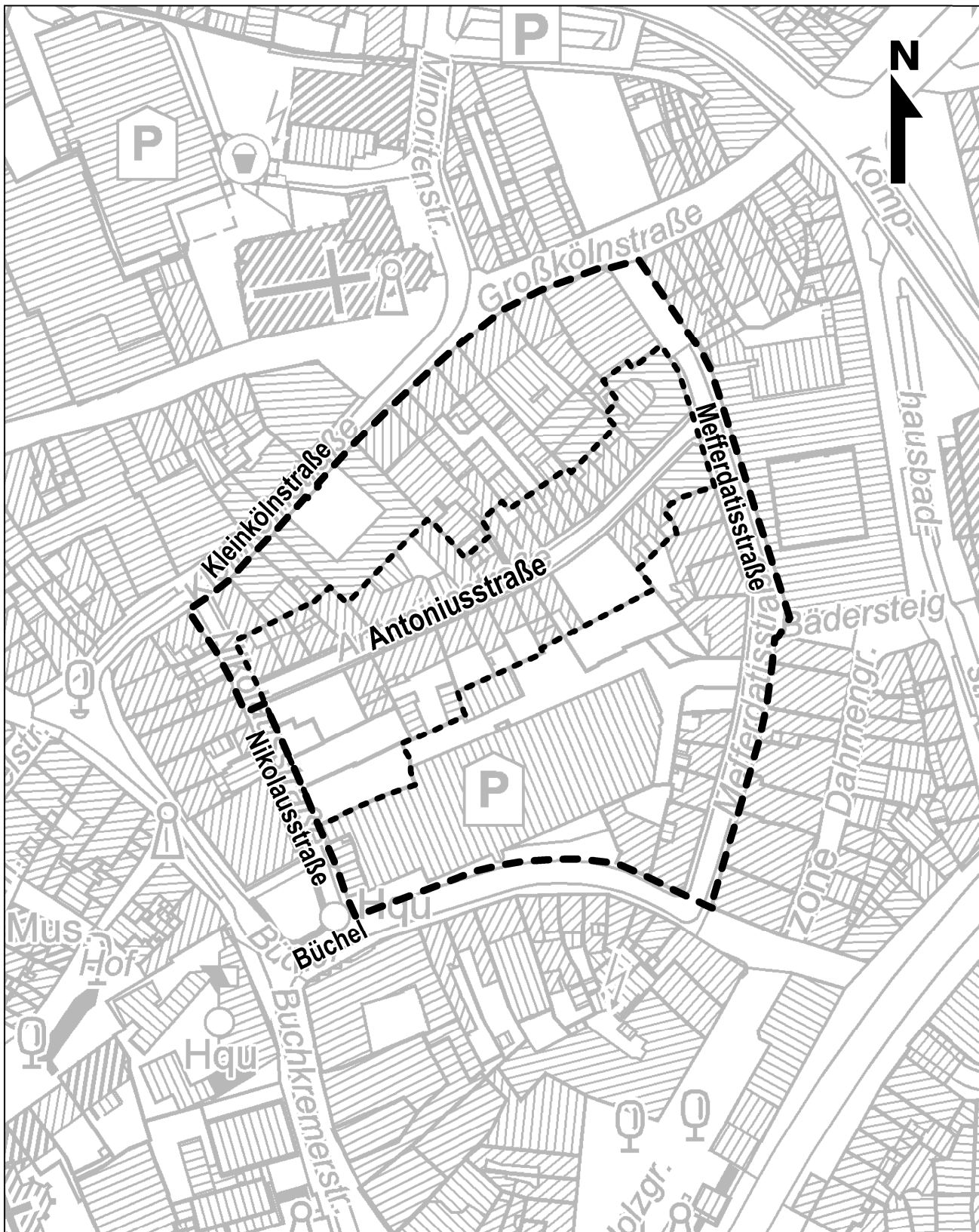
Innerhalb der Konzentrationszone steht neben dem Erhalt der Prostitutions-Arbeitsplätze auch ihre qualitative Aufwertung im Vordergrund. Was genau diese qualitative Aufwertung bedeutet und ob und ggf. wie weit zum Beispiel über das Prostituiertenschutzgesetz hinausgehende Standards angewandt werden können, soll dezernatsübergreifend unter Einbindung des Arbeitskreises und des Runden Tisches Prostitution erarbeitet werden.

7.3 Sicherung der Prostitutions-Arbeitsplatzzahl über den Prozessverlauf

Um Verdrängungseffekten vorzubeugen, muss mittelfristig in der zukünftigen – kürzeren – Konzentrationszone in jeder Variante die durchschnittliche Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze pro Bestandsgebäude erhöht werden. Dies kann im Rahmen einer oftmals ohnehin fälligen Sanierung des Gebäudebestands geschehen. Das städtebauliche Sanierungsrecht bietet dazu unterstützende Instrumente an.

Der Weiterbetrieb von Prostitutionsstätten außerhalb der Konzentrationszone muss nicht sofort unterbunden werden. Die Mitwirkung des Eigentümers und Betreibers vorausgesetzt können so zunächst Prostitutions-Arbeitsplätze erhalten bleiben. Dies kann dazu beitragen, das Ziel zu erreichen, die Gesamtzahl der Prostitutions-Arbeitsplätze in der Straße aufrecht zu erhalten, bis innerhalb der Konzentrationszone Prostitutionsstätten erweitert oder neu errichtet worden sind. Denkbar ist dies - allerdings nur bei entsprechender Bereitschaft der Betreiber und Eigentümer - durch den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, mit der eine zeitlich befristete Erlaubnis nach dem Prostituiertenschutzgesetz ohne baurechtliches Präjudiz für Prostitutionsstätten außerhalb der Konzentrationszone erteilt wird.

Bebauungsplan - Antoniusstraße / Mefferdatisstraße -



----- Geltungsbereich Bauungsplan

..... Teilbereich Antoniusstraße