

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0107/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 15.04.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Beschluss über die Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich Nikolausstraße, Antoniusstraße und Mefferdatisstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte um ein Jahr</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
05.05.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
06.05.2021	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
19.05.2021	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat die als Anlage beigefügte Satzung über die weitere Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 17 Abs. 2 BauGB für den Bereich Nikolausstraße, Antoniusstraße und Mefferdatisstraße zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat, die als Anlage beigefügte Satzung über die weitere Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 und § 17 Abs. 2 BauGB für den Bereich Nikolausstraße, Antoniusstraße und Mefferdatisstraße zu beschließen.

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 14 Abs. 1 und § 17 Abs. 2 BauGB die als Anlage beigefügte Satzung über die weitere Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich Nikolausstraße, Antoniusstraße und Mefferdatisstraße.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	nicht bekannt

## Erläuterungen:

### 1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens /Beschlusslage

In seiner Sitzung am 5. Dezember 2013 hatte der Planungsausschuss nach vorheriger Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Antoniusstraße / Mefferdatisstraße (A 250) gefasst. Er umfasst den gesamten Bereich zwischen Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße, Büchel und Nikolausstraße. Die Programmberatung erfolgte – nach einer Konkretisierung der städtebaulichen Ziele durch Beschluss des Planungsausschusses vom 25.02.2016 – erst am 18.05.2017 im Planungsausschuss und am 21.06.2017 in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 03.07.2017 bis zum 14.07.2017 durchgeführt.

Mit Beschluss vom 16.05.2018 hat der Rat der Stadt Aachen eine Veränderungssperre für den Bereich Nikolausstraße, Antoniusstraße und Mefferdatisstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte beschlossen. Diese trat am 30.05.2018 in Kraft und hatte eine zeitliche Geltungsdauer von zwei Jahren.

Im Jahr 2019 erforderte der Rückzug von investitions- und entwicklungsbereiten Eigentümern einen Neustart der städtebaulichen Entwicklung im Altstadtquartier Büchel. Das Ziel blieb weiterhin die Neuordnung und Aufwertung des Quartiers, um es zu einem vollwertigen Teil der Innenstadt zu entwickeln. In diesem Zusammenhang war die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Zielsetzung vor dem Hintergrund der geänderten Eigentumsverhältnisse an Schlüsselgrundstücken und den durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen zu hinterfragen und neu zu durchdenken. Hierfür wurde das Plansicherungsinstrument der Veränderungssperre mit Beschluss des Rates vom 16.05.2020 verlängert. Die verlängerte Veränderungssperre endet am 29.05.2021.

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 – und für den Teilbereich um die Antoniusstraße beschlossen und die Verwaltung beauftragt, für die zukünftige Lage und räumliche Abgrenzung zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße ein Konzept zu erarbeiten. Auf Grundlage der erneuerten städtebaulichen Zielsetzungen vom 26.08.2020 wurden das Konzept zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (November 2020) und der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 999 A – Antoniusstraße – erarbeitet. Hierfür wurde er am 14.01.2021 vom Planungsausschuss zur öffentlichen Auslegung beschlossen (FB 61/0032/WP 18).

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 08.02. – 09.03.2021 durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung sind grundlegende Einwendungen erhoben worden, die einer gründlichen Bearbeitung bedürfen. Für 17 Grundstücke liegen Eingaben vor, die zu bewerten und im Zusammenspiel der zahlreichen öffentlichen und privaten Belange abzuwägen sind. Dabei zeichnen sich insbesondere zwei Themenkomplexe ab, die einer besonders sorgfältigen Betrachtung bedürfen. Zum einen betreffen sie grundlegend die bislang geplanten Baugebietsfestsetzungen MK1 und MK2. Hier haben Einwendungen die Frage aufgeworfen, ob die vorgesehene Kerngebietsfestsetzung die geeignete Baugebietsfestsetzung ist. Zum anderen machen Eigentümer und Betreiber von Bordellbetrieben in der Antoniusstraße geltend, ihre

aktuelle Nutzung sei bestandsgeschützt. Auch dies bedarf der sorgfältigen Betrachtung im Einzelfall, um eine belastbare Abwägung der Eigentümerbelange zu gewährleisten.

## **2. Begründung der erneuten Verlängerung der Veränderungssperre**

Eine bereits verlängerte Veränderungssperre kann um bis zu einem weiteren Jahr auf maximal vier Jahre verlängert werden. Die weitere Verlängerung ist möglich, wenn besondere Umstände es erfordern. Erfüllt sein müssen folgende Kriterien:

Das Planverfahren wird durch Besonderheiten gekennzeichnet, die sich von dem allgemeinen Rahmen der üblichen städtebaulichen Planungstätigkeit wesentlich abhebt (z.B. Besonderheiten bei Umfang, Schwierigkeitsgrad oder Verfahrensablauf). Dabei muss die Ungewöhnlichkeit des Falles ursächlich dafür sein, dass die Aufstellung des Planes länger als üblich dauert. Insbesondere darf die Gemeinde die Verzögerung nicht überwiegend zu vertreten haben.

Besondere (ungewöhnliche) Umstände in Umfang, Schwierigkeit und Verfahrensablauf des vorliegenden Planverfahrens sind:

### **a) Eine sehr komplexe Planungsaufgabe**

Im Jahre 2017 wurde ein Planverfahren begonnen mit einem sehr komplexen Planungskonzept auf schwierigen Grundstücken im bebauten Gebiet mitten in der Altstadt von Aachen im Umfeld des UNESCO-Welterbes und im Bereich des Aachener Thermalquellenzuges. Zentrales Element war die Aufgabe und der Abriss des öffentlichen Parkhauses. Der Bau eines Laufhauses als Mittel der Konzentration der Prostitution war ein weiterer wesentlicher Teil des Konzeptes. 2017 wurde – nach Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes – die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Eingaben verrieten teilweise harsche Kritik an der städtebaulichen Konzeption. Insbesondere die Polizei als zuständige Sicherheitsbehörde wandte sich vehement gegen die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs.

b) Abbruch des Planverfahren infolge des Rückzugs entwicklungsbereiter Eigentümer im Jahre 2019  
Erst im Jahre 2019 – und damit nach Erlass des ersten Zeitabschnitts der Veränderungssperre – wurden der auf Basis eines städtebaulichen Wettbewerbs bereits weit fortgeschrittenen Planung für ihre Umsetzung wesentliche Schlüsselgrundstücke entzogen, so dass die Umsetzbarkeit der städtebaulichen Zielsetzung grundlegend zu hinterfragen war. Insbesondere zwei investitionsbereite Eigentümer hatten durch Grunderwerb des Parkhauses und weiterer maßgeblicher Schlüsselgrundstücke die Entwicklung initiativ vorangetrieben. Im Zuge des Rückzugs dieser Eigentümer wurden die Grundstücke teilweise, aber nicht vollständig, der Stadt Aachen zum Kauf angeboten.

Die Planungsaufgabe stellte sich damit unter gänzlich neuen Voraussetzungen. Der Planungsprozess einschließlich der Einbeziehung der anliegenden Eigentümer begann erneut. Im Laufe des Jahres 2020 entstand eine neue Projektstruktur unter Federführung der Stadt. Zudem wurde eine Entwicklungsgesellschaft gegründet, die heute Eigentümerin des Parkhausgrundstücks und weiterer Grundstücke – auch in der Antoniusstraße – ist. Die Übernahme der Verantwortung für die Weiterführung des Projektes war mit zahlreichen politischen Beschlüssen verbunden. Es war erforderlich, die denkbaren Räume zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße noch einmal neu zu betrachten und gegeneinander abzuwägen. Zudem wurden – anders als zuvor – die wechselseitige

Abhängigkeit der städtebaulichen Entwicklung der Antoniusstraße und des umliegenden Quartiers reduziert.

Im Januar 2020 wurde im Planungsausschuss die weitere Vorgehensweise mit neuer Planungsperspektive beraten. Im August 2020 wurde mit dem neugefassten Aufstellungsbeschluss eine wichtige Leitentscheidung im Rat getroffen.

Darauf aufbauend wurde das Konzentrationskonzept Prostitution erarbeitet und im Entwurf des Bebauungsplanes 999 A – Antoniusstraße umgesetzt. Dieses Konzept konnte – auch unter Berücksichtigung der mit der Kommunalwahl 2020 zwingend einhergehenden Neukonstitution von Rat und Ausschüssen und den mit der Pandemie einhergehenden Erschwernissen – erst im Januar 2021 zur Offenlage beschlossen werden.

Das aktuelle Verfahren hat sich trotz der Reduzierung des Plangebietes auf die Grundstücke der Antoniusstraße als sehr komplex erwiesen. Die eine hohe Anzahl planbetreffender Personen repräsentierenden Eingaben zeigen die Schwierigkeit der Bewältigung planerischer Probleme auf, bei der neben der Berücksichtigung der Eigentumsinteressen und der spannungsgeladenen Nutzungsstruktur des Plangebiets auch die angemessene Begründung für die Baugebietskategorien und die zukünftigen Nutzungsoptionen im Plangebiet zum Ausgleich zu bringen sind.

Die sachgerechte Behandlung der berührten planungsrechtlichen Themen bedarf zusätzlicher Zeit, weshalb der Satzungsbeschluss nicht bis zum 29.05.2021 (Auslauf der Veränderungssperre) gefasst werden kann und sollte, zumal die voraussichtlich vorzunehmenden Änderungen der Planung nach § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage erfordern. Es bestehen rechtliche Bedenken gegen die geplante Festsetzung eines Kerngebiets. Dies kann dazu führen, dass anstelle der Kerngebiete MK1 und MK2 die Festsetzung eines anderen Baugebiets empfohlen wird. Daher ist eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre nach § 17 Abs. 2 BauGB um ein Jahr erforderlich. Dies schafft die notwendige Absicherung, um die städtebaulichen Ziele zur geordneten Entwicklung des sozialpolitisch hochgradig sensiblen Teilbereichs Antoniusstraße und des Gesamtbereichs Altstadtquartier Büchel zu realisieren.

Die vorstehend genannten Besonderheiten des Planverfahrens, die überwiegend außerhalb des Einflussbereichs der Stadt Aachen liegen, sind kausal dafür, dass die Bauleitplanung nicht im Zeitraum Mai 2018 bis 2021 abgeschlossen werden kann. Sowohl die Komplexität der Planungsaufgabe als auch der Rückzug der kooperationsbereiten Eigentümer im Jahr 2019 haben dies – neben den weiteren Rahmenbedingungen der Kommunalwahl und der globalen Pandemie – nicht zugelassen.

Darüber hinaus wird am 15.04.2021 ein Grundsatzbeschluss im Planungsausschuss erwartet, der für das umgebende Viertel gefasst werden soll. Soweit dieser sich, wie die lokalen Presseberichterstattung erwarten lässt, für das Konzept „Wiese“ entscheidet, könnte er sich auf das im offen gelegten Planentwurf an der südlichen Seite der Antoniusstraße an der Ecke zur Nikolausstraße vorgesehene Urbane Gebiet auswirken. Auch dies ist vor dem Satzungsbeschluss zu prüfen.

Damit sind die Voraussetzungen für die Verlängerung der Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 2 BauGB gegeben.

### **3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt zur Sicherung der Ziele des Bebauungsplanverfahrens die Verlängerung der 2018 erlassenen und 2020 um ein Jahr verlängerten Veränderungssperre um ein weiteres Jahr bis zum 29.05.2022.

Mit Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan tritt jedoch die Veränderungssperre voraussichtlich vorher außer Kraft.

#### **Anlage/n:**

1. Satzungstext
2. Geltungsbereich als Bestandteil der Satzung