

Vorlage Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0109/WP18 Status: öffentlich Datum: 15.04.2021 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200									
Bebauungsplan Nr. 1003 Großkölustraße/ Minoritenstraße; hier: - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses 265										
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig										
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="180 875 368 902">Datum</th> <th data-bbox="368 875 979 902">Gremium</th> <th data-bbox="979 875 1414 902">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="180 902 368 929">05.05.2021</td> <td data-bbox="368 902 979 929">Bezirksvertretung Aachen-Mitte</td> <td data-bbox="979 902 1414 929">Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td data-bbox="180 929 368 956">06.05.2021</td> <td data-bbox="368 929 979 956">Planungsausschuss</td> <td data-bbox="979 929 1414 956">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	05.05.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	06.05.2021	Planungsausschuss	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
05.05.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung								
06.05.2021	Planungsausschuss	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1003 - Großkölustraße / Minoritenstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Darüber hinaus empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 265 zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 1003 - Großkölustraße / Minoritenstraße - in der vorgelegten Fassung.

Darüber hinaus beschließt er gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m § 1 Abs.8 BauGB die Aufhebung des Aufstellungsbeschluss A 265.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	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			

konsumtive Auswirkungen	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 CO₂-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 **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Im Bereich Großkölstraße / Minoritenstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, ein Urbanes Gebiet festzusetzen, um hier insbesondere Ferienwohnungen steuern zu können.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele in diesem Gebiet wurde im Planungsausschuss am 17.03.2016 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 17.02.2016 (s. Vorlage Nr. FB 61/0364/WP17) ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst.

Da aktuell der Verwaltung ein Antrag im Verfahrensbereich für die Nutzungsänderung eines Wohngebäudes zu einem Ferienhaus vorliegt, wurde eine Veränderungssperre durch den Rat der Stadt am 03.04.2020 beschlossen (s. Vorlage Nr. FB 61/1389/WP17). Seit einigen Jahren entsteht in Aachen eine gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen. Hieraus können sich Konflikte und städtebauliche Spannungen ergeben, welche im Verfahrensgebiet vermieden werden sollen. Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele soll für das Verfahrensgebiet ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, um insbesondere die Umwandlung zu Ferienwohnungen in diesem Bereich zu steuern und den Charakter des Gebiets zu erhalten und zu stärken.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,47 ha und liegt damit deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 13a Abs. 1 BauGB von maximal 20.000 m². Daher wird das Bebauungsplanverfahren aufgrund seiner innerstädtischen Lage im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Anlass der Planung ist ein Antrag für die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Ferienhaus in der Minoritenstraße.

Das Ziel ist es, in diesem Baublock zwischen Großkölstraße, Minoritenstraße und Seilgraben einen Bebauungsplan mit der Festsetzung Urbanes Gebiet aufzustellen, um die Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen zu gewährleisten, aber auch das Dauerwohnen oberhalb der Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich zu stärken und zu fördern. Die Sicherung dieser Nutzungsmischung kann einen Entwicklungsimpuls bewirken und soll zu einer Belebung der innerstädtischen Fußgängerzone beitragen.

Weitere Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen, Bordelle und bordellartige Nutzungen, die eine Wohnnutzung im Plangebiet beeinträchtigen können, werden ausgeschlossen.

Weiterhin soll vermieden werden, dass bestehender Wohnraum in Ferienwohnungen umgewandelt wird. Zur Stärkung des Wohnquartiers werden diese im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele der Wohnraumschutzsatzung umgesetzt.

3. Aufhebungsbeschluss

Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 den Aufstellungsbeschluss A 265 „Großkölnstraße/Minoritenstraße“ beschlossen. Der damalige Hintergrund war, dass das Gebäude des ehemaligen Modehauses Pfeiffer seit über 10 Jahren leer stand, die Qualität der Einzelhandelsgeschäfte im Gebiet abnahm und Leerstände zunahm. Das Ziel war, die Entwicklung und Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschoss, aber auch das Wohnen in diesem Bereich zu fördern. Ein weiteres Ziel war die Prüfung, ob das ehemalige Modehaus-Grundstück ein geeigneter Standort für eine neue Turnhalle ist. Allerdings wurde die ehemalige Modehaus-Immobilie im Jahr 2019 schon einer Hotelnutzung zugeführt.

Im Geltungsbereich des A 265 befindet sich im Bereich Seilgraben ein Parkplatz, der durch eine Bepflanzung zum Straßenraum abgegrenzt ist. Dieser soll nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1003 aufgenommen werden, da eine Sicherung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich ist.

Um Überlagerungen zu vermeiden, soll der Aufstellungsbeschluss A 265 aufgehoben werden. Die Ziele des A 265, die Entwicklung und Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschoss und die Förderung des Wohnens in diesem Bereich, werden in den Bebauungsplan Nr. 1003 übernommen.

4. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klima-schutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen.

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima durch den geplanten Bebauungsplan zu erwarten. Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend bereits versiegelt und bebaut. Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 1003 im Plangebiet „Urbanes Gebiet“ als Art der Nutzung fest und soll somit die vorhandene Nutzungsmischung erhalten und stärken. Die Nähe von Wohnen und Arbeiten entspricht dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ und trägt dazu bei, CO₂-Emissionen durch Pkw-Fahrten zu reduzieren.

5. Beschlussempfehlung

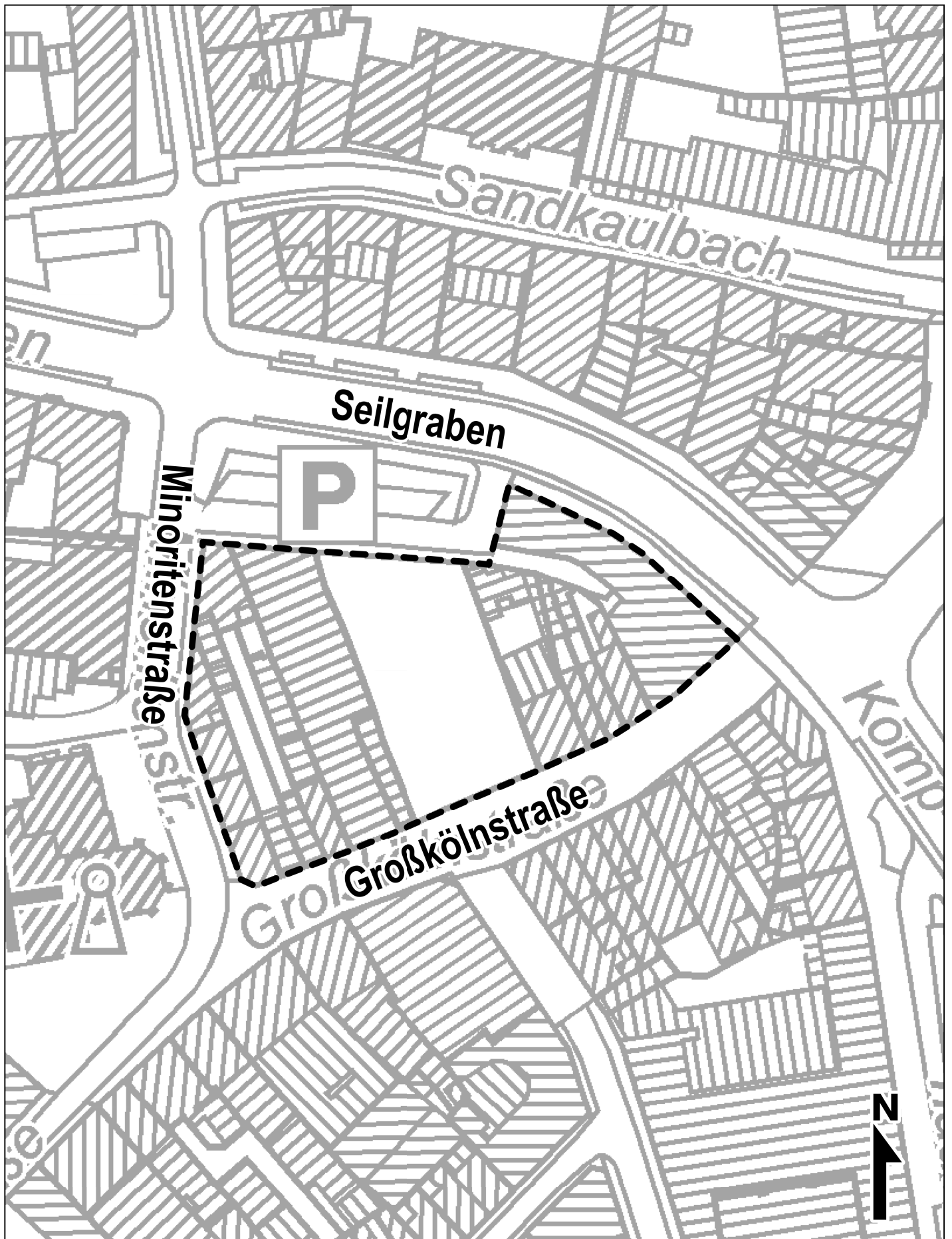
Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölnstraße / Minoritenstraße - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und die öffentliche Auslegung in der vorliegenden Form zu beschließen.

Darüber hinaus empfiehlt sie, die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 265 zu beschließen.

Anlage/n:

- 1) Bebauungsplan - Großkölnstraße / Minoritenstraße -
 - a) Übersichtsplan
 - b) Luftbild
 - c) Entwurf des Rechtsplanes
 - d) Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
 - e) Entwurf der Begründung
- 2) Bebauungsplan - Großkölnstraße / Minoritenstraße - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
A 265
 - a) Geltungsbereich A 265
 - b) Ziele A 265

Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße -



Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölustraße / Minoritenstraße -



Bebauungsplan Nr. 1003 Großkölnstraße / Minorienstraße

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen (inkl. Kopierentwürfen zum Schutz vor unbefugter Nachahmung)
- Begründung

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Normen und -Standards sind in der jeweils neuesten Fassung zu verwenden. Die in dem Bebauungsplan auf Dauer ausbleibt, zur Erreichung beizubehalten.

(Stand: Dezember 2020) - das städtebauliche Entwurf und der geometrisch einbringenden Festlegung der Planung.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Bauressort
in Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung, Planung
und Hochleistungsplanung
Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art der städtischen Nutzung

1.2.3. Urbane Gebiete



15. Sonstige Planzeichen



15.13. Grenze des städtischen Geltungsbereichs
- Gebietsrand (Grenze), Übergangszone (Übergangszone) und
- Gebietsgrenze (Grenze)

II. Nichtörtliche Örtlichkeiten

15.13.1. Grenze des städtischen Geltungsbereichs

15.13.2. Übergangszone

15.13.3. Gebietsgrenze

- 15.13.1. Grenze des städtischen Geltungsbereichs
- 15.13.2. Übergangszone
- 15.13.3. Gebietsgrenze

III. Bestandsangaben

- 15.13.1. Grenze des städtischen Geltungsbereichs
- 15.13.2. Übergangszone
- 15.13.3. Gebietsgrenze

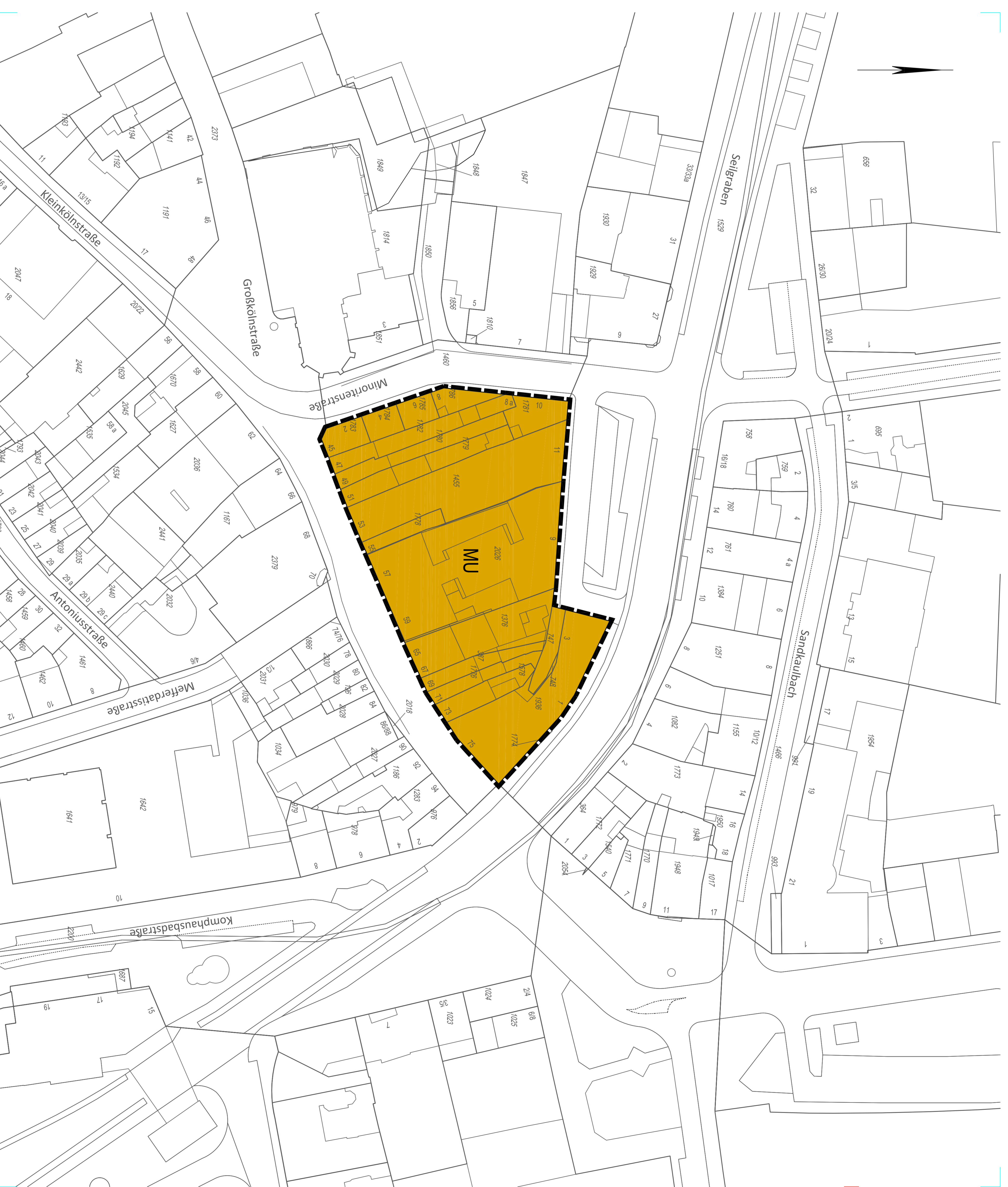
IV. Unverändliche Planung

15.13.1. Grenze des städtischen Geltungsbereichs

15.13.2. Übergangszone

15.13.3. Gebietsgrenze

- 15.13.1. Grenze des städtischen Geltungsbereichs
- 15.13.2. Übergangszone
- 15.13.3. Gebietsgrenze



Hinweis:
In dem Bebauungsplan sind alle verbindlichen Festsetzungen und mit graphischer Genauigkeit zu enthalten.
und auf 0,5 Meter zu runden.

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zähl
vom öffentlichen Ausgabedatum.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
in Vertretung

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB in der Zähl
vom öffentlichen Ausgabedatum.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
in Vertretung

Dieser Plan ist gemäß § 3 (1) BauGB vom Plan
beschlossen worden.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
in Vertretung

Dieser Plan ist gemäß § 3 (1) BauGB vom Plan
beschlossen worden.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
in Vertretung

Dieser Plan ist gemäß § 3 (1) BauGB vom Plan
beschlossen worden.

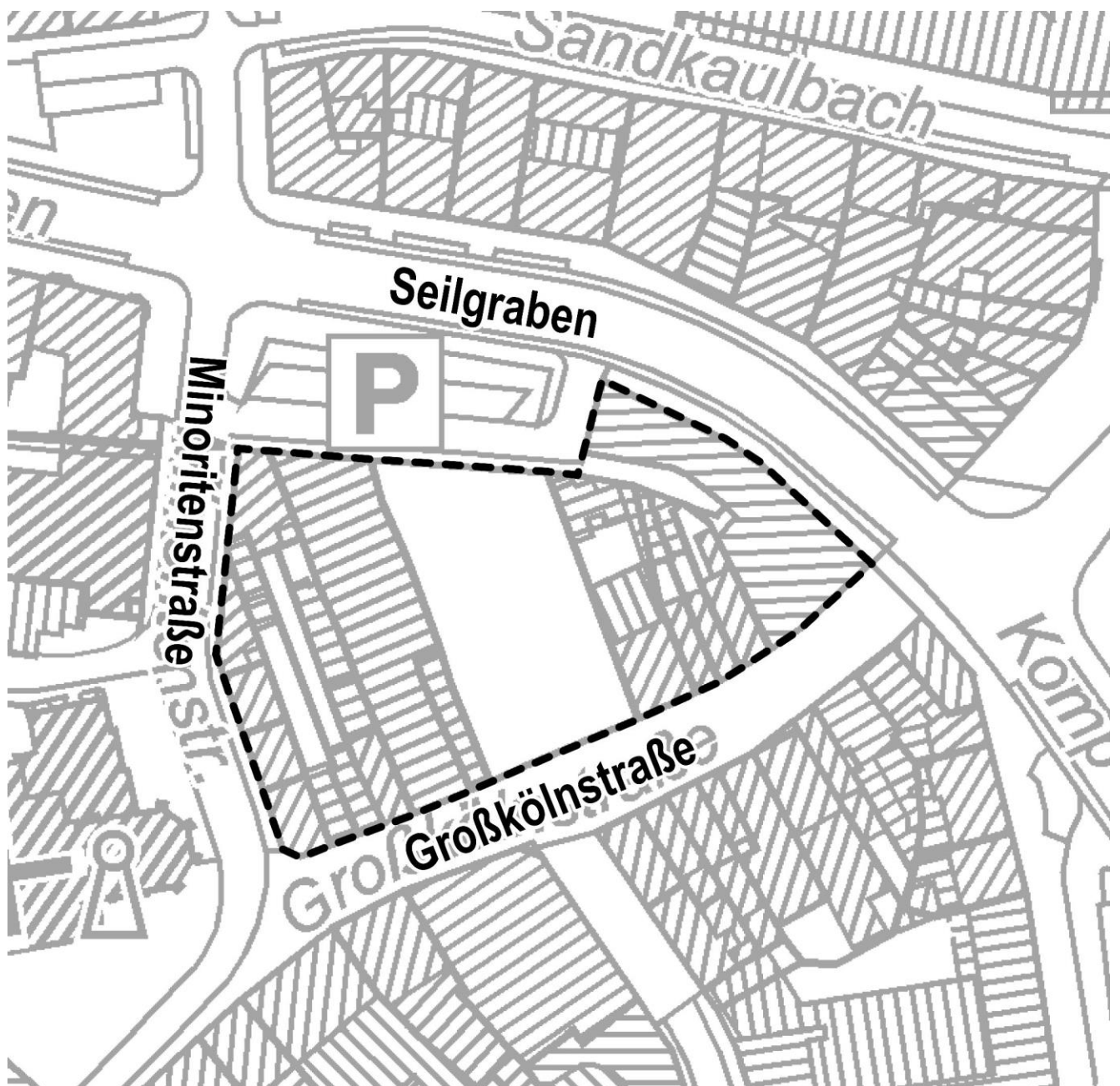
Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
in Vertretung

BEBAUUNGSPLAN NR.
1003
Großkölnstraße / Minorienstraße

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße -

für den Bereich zwischen Großkölstraße, Minoritenstraße und Seilgraben
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

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Für das mit **MU** bezeichnete Plangebiet wird Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungsstätten mit den folgenden Zweckbestimmungen nicht zulässig:

- 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.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Bordelle und bordellartige Nutzungen unzulässig.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Ferienwohnungen unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale

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

Das Gebäude Großkölstraße 45 und Teile des Gebäudes Minoritenstraße 8 sind als Baudenkmäler gemäß DSchG NRW eingetragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Römisches und neuzeitliches Stadtviertel Nikolaus“ gemäß DSchG NRW.

Hinweise

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden.

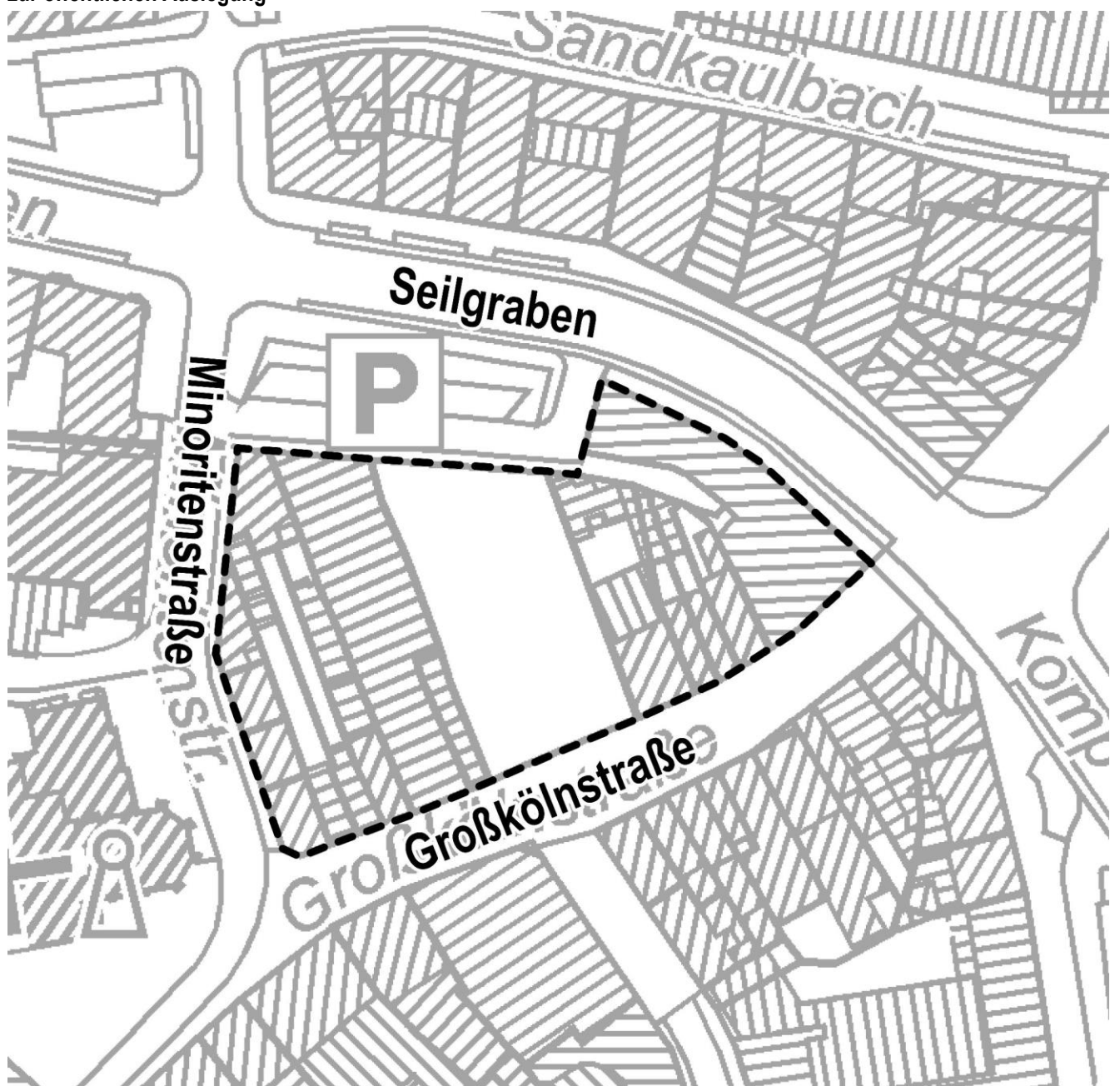
(kampfmittel@mail.aachen.de)

2. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölnstraße / Minoritenstraße -

für den Bereich zwischen Großkölnstraße, Minoritenstraße und Seilgraben
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Ziel und Zweck der Planung	4
3.1	Ziel der Planung.....	4
3.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	4
4.	Begründung der Festsetzungen	4
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
5.	Auswirkungen der Planung	6
6.	Kosten	6
7.	Plandaten	6

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 0,47 ha große Plangebiet befindet sich im Altstadtbereich zwischen Rathaus und Bushof. Es wird durch die Großkölstraße, die Minoritenstraße und den Seilgraben begrenzt. In der Großkölstraße prägt der Einzelhandel die Erdgeschossbereiche. Neben kleinteiligem, hochwertigem Einzelhandel (Bekleidung, Schuhe, Musikalienhandel usw.) befinden sich hier auch Hotelnutzung, Dienstleistung (Bank) sowie Gastronomie. Jedoch wirken sich ein 1-Euro-Laden und eine Spielhalle negativ auf das Erscheinungsbild der Fußgängerzone Großkölstraße aus. In der Minoritenstraße sind in den Erdgeschossen überwiegend kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen anzutreffen sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Im Bereich Seilgraben befindet sich ein Parkplatz, der durch eine Bepflanzung zum Straßenraum abgegrenzt ist.

Die Bebauungsstruktur im Baublock zeichnet sich durch eine teilweise heterogene Fassadenstruktur mit einer sehr unterschiedlichen Höhenentwicklung aus. Das Gebiet ist durch eine I- bis V-geschossige Blockrandbebauung geprägt, die sich aus Gebäuden überwiegend aus der Nachkriegszeit zusammensetzt. Einige Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz. Im benachbarten Baublock liegen die stadtbildprägende Citykirche St. Nikolaus sowie die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Turnhalle neben dem Umspannwerk an der Minoritenstraße.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 mit Ergänzungen (Stand April 2008) ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt das Plangebiet als "Gemischte Baufläche" dar. Der sich in der Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan AACHEN*2030 (Stand: Feststellungsbeschluss 26.08.2020) stellt den Bereich weiter als „Gemischte Baufläche“ dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet selbst liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorhaben werden derzeit auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Das Gebiet liegt außerdem im Bereich der Stadtbild- und der Denkmalbereichssatzung.

2. Anlass der Planung

Der untere Teil der Großkölstraße ist Bestandteil der innerstädtischen Einkaufszone. Seit vielen Jahren sind jedoch „Trading-Down-Effekte“ festzustellen. Die Qualität der Einzelhandelsgeschäfte nimmt ab und Leerstände nehmen zu. Ein Grund hierfür war auch, dass das Gebäude des ehemaligen Modehauses Pfeiffer seit über 10 Jahren leer stand. Vor diesem Hintergrund wurde im Januar 2016 ein Ratsantrag gestellt, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Aufstellungsbeschluss A 265 „Großkölstraße/Minoritenstraße“ beschlossen. Diese Immobilie wurde allerdings im Jahr 2019 einer Hotelnutzung zugeführt.

Darüber hinaus erfolgte ein Antrag im Verfahrensbereich für eine Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Ferienhaus. Seit einigen Jahren entsteht in Aachen eine gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen. Hieraus können sich Konflikte und städtebauliche Spannungen ergeben, welche im Verfahrensgebiet vermieden werden soll.

Auf der Rechtsgrundlage des Aufstellungsbeschlusses Nr. 265 hat die Stadt Aachen die Entscheidung über die Zulässigkeit dieses Vorhabens gemäß § 15(1) ausgesetzt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Danach hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung

am 05.03.2020 gemäß § 14 (1) und § 16 (1) BauGB eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, die am 03.04.2020 nach der öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig wurde.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Nutzungen künftig gesteuert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Ein weiterer Anlass ist der Wunsch, die im Plangebiet vorhandene vielfältige Nutzungsmischung, insbesondere das Wohnen, zu erhalten und zu stärken.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Das Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung mit kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschossen geprägt. Das Ziel der Planung ist, die Umwandlung zu Ferienwohnungen in dem Baublock zwischen Blondelstraße, Minoritenstraße und Seilgraben zu steuern und den Charakter des Gebiets zu erhalten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen zu gewährleisten, aber auch das Dauerwohnen oberhalb der Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich zu stärken und zu fördern. Damit soll die vorhandene vielfältige Nutzungsmischung und insbesondere das Wohnen erhalten und gestärkt werden.

Weitere Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, die Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen, Bordelle und bordellartige Nutzungen, die eine Wohnnutzung im Plangebiet beeinträchtigen können, werden im Plangebiet ausgeschlossen.

3.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen.

Es sind keine Auswirkungen auf das Klima durch den geplanten Bebauungsplan zu erwarten. Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend bereits versiegelt und bebaut. Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 1003 im Plangebiet „Urbanes Gebiet“ als Art der Nutzung fest und soll somit die vorhandene Nutzungsmischung erhalten und stärken. Die Nähe von Wohnen und Arbeiten entspricht dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ und trägt dazu bei, CO₂-Emissionen durch Pkw-Fahrten zu reduzieren.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Ziele ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Der Rat der Stadt hat am 10.07.2019 die Wohnraumschutzsatzung zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beschlossen. Hintergrund ist der Anstieg von Ferienwohnungsnutzungen in der Stadt Aachen und die damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum und Nutzungsvielfalt.

Ferienwohnungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese eine dauerhafte Wohnnutzung im Gebiet, Nutzungsvielfalt und den Gebietscharakter beeinträchtigen können. Die Bildung von Nachbarschaft könnte verhindert bzw. beeinträchtigt werden, da Feriengäste sich nur für sehr kurze Zeiträume hier aufhalten. Darüber hinaus führen auch unterschiedliche Lebensweisen zu Konflikten, weil Feriengäste oft einen anderen Tagesrhythmus haben. Außerdem können sich Ferienwohnungen auch auf die öffentlichen Parkplätze negativ auswirken.

Die Preise solcher Ferienwohnungen sind in der Regel deutlich niedriger als Hotelübernachtungen. Dennoch lässt sich für den Anbieter mehr Rendite erzielen als bei einer dauerhaften Vermietung. Dies führt zu einer Verdrängung von Dauerwohnungen und soll im Plangebiet vermieden werden.

Ziel der Festsetzungen ist die Sicherung und Förderung des Dauerwohnens und der vorhandenen vielfältigen Nutzungsmischung im Gebiet. Die Sicherung dieser Nutzungsmischung kann einen Entwicklungsimpuls bewirken und soll zu einer Belebung der innerstädtischen Fußgängerzone beitragen.

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio das Konzept „Aachen-Strategie-Wohnen“ verabschiedet. Zwischenzeitlich wurde das Gutachten aktualisiert und zusätzlich teileräumlich für Richtericher Dell, Aachen-Nord und die Innenstadt ausdifferenziert (Quaestio, 2015).

Gemäß der Beschlussfassung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2015 und des Planungsausschusses vom 11.06.2015 soll eine Orientierung an dem im aktualisierten Quaestio-Gutachten beschriebenen Szenario „Wirtschafts+“ erfolgen.

Das Szenario „Wirtschafts+“ geht neben den bereits absehbaren demografischen Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum insbesondere durch die Campuserweiterung der RWTH Aachen aus. Die Bedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen den Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche.

Gleichzeitig gibt es einen Wohnraumverlust durch den Anstieg der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstände oder zu touristischen Nutzungen usw. Obwohl in den letzten Jahren viel Wohnraum geschaffen wurde, sind insgesamt Defizite zu verzeichnen.

Ein zunehmendes Problem auf den Wohnungsmärkten bundesweit größerer Städte ist die Zweckentfremdung von Privatwohnungen zu touristischen Zwecken über Homesharing-Portale. Ein umfangreicher Sachstandsbericht zum Thema wurde dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen in der Sitzung vom 05.02.2019 zur Kenntnis gegeben. Zwischenzeitlich liegen neue Daten der größten Buchungsplattform Airbnb vor. Die Zahl aktiver Unterkünfte in Aachen ist deutlich gestiegen. Angesichts der aktuellen Wohnraumsituation ist es dringend geboten, solchen Entzug von Wohnraum zukünftig zu vermeiden.

Eine verbindliche Grundlage dafür ist die oben genannte Wohnraumschutzsatzung zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen. Damit reagiert Aachen auf den angespannten Wohnungsmarkt mit einer Satzung, die den Wohnungsbestand schützt, in dem sie Zweckentfremdung, Leerstand und Abbruch von Wohnraum entgegentritt.

Mit der letzten Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 vom 04.05.2017 sind im neu eingefügten § 13a BauNVO Ferienwohnungen im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im urbanen Gebiet als „sonstige Gewerbebetriebe“ oder im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO „Betrieben der Beherbergungsgewerbe“ dargestellt. Diese sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit, die allgemein zulässigen Ferienwohnungen im Baugebiet für nicht zulässig zu erklären.

Auch Vergnügungsstätten, wie Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen, Spielhallen und Wettbüros, die eine Wohnnutzung und die vorhandene vielfältige Nutzungsmischung im Plangebiet beeinträchtigen können, werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Eine Grundlage für die Steuerung von Vergnügungsstätten ist das Aachener Spielhallenkonzept. Die planerische Zielsetzung des Aachener Spielhallenkonzepts ist es, Spielhallen im Stadtgebiet Aachens, insbesondere in sensiblen Bereichen wie Wohn- und Mischgebieten, aber auch in Kerngebieten und Gebieten mit kerngebietstypischen Nutzungen nicht zuzulassen. In der Aachener Innenstadt sollen nur in einem Teilbereich der Peterstraße zwischen dem Hansemannplatz und der Blondelstraße Spielhallen innerhalb dieses Erlaubnisbereiches zugelassen werden. Der Geltungsbereich liegt allerdings nicht innerhalb dieses oben genannten Erlaubnisbereichs.

Außerdem ist der südliche Bereich des Plangebiets (der untere Teil der Großkölstraße) Bestandteil der innerstädtischen Einkaufszone. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros kann die vorhandenen Strukturen verändern, indem zum einen die für die Funktion der Innenstadt wichtigen Geschäfte mit höherwertigem Warenangebot verdrängt werden und zum anderen die Anziehungskraft des Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereiches gemindert und somit der Charakter des Plangebiets und der Umgebung weiter abgewertet werden. Durch die Erhöhung des Bodenwertes in der Folge der ungleich höheren Gewinnspanne bei Vergnügungsstätten (bedingt durch den relativ geringen Aufwand) entsteht eine Verminderung der Wettbewerbsfähigkeit des vorhandenen Einzelhandels. Die Auswirkungen auf den Einzelhandel können sich negativ auf die Nahversorgungsfunktion der vorhandenen Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfs auswirken.

Bordelle, bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen sog. „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Da prostitutive Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

5. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1003 trägt dazu bei, dass die heutige gebietstypische Nutzungsmischung erhalten und gestärkt wird und keine zusätzlichen, städtebaulich schädlichen Entwicklungen entstehen können. Durch den Ausschluss der o.g. Vergnügungsstätten, Ferienwohnungen können entsprechende Anträge abgelehnt werden, sodass andere Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel bessere Ansiedlungsvoraussetzungen vorfinden und die innerstädtische Wohnfunktion besser geschützt werden kann. Die Förderung der Wohnnutzung und der Ausschluss von Bordellen und Vergnügungsstätten im gesamten Gebiet tragen dazu bei, den Wohnraum zu sichern und die Innenstadt zu beleben. Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 1003 im Plangebiet die Art der Nutzung (Urbanes Gebiet) fest. Er enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so dass sich die Zulässigkeit hier nach § 34 BauGB richtet. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Umweltbelange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

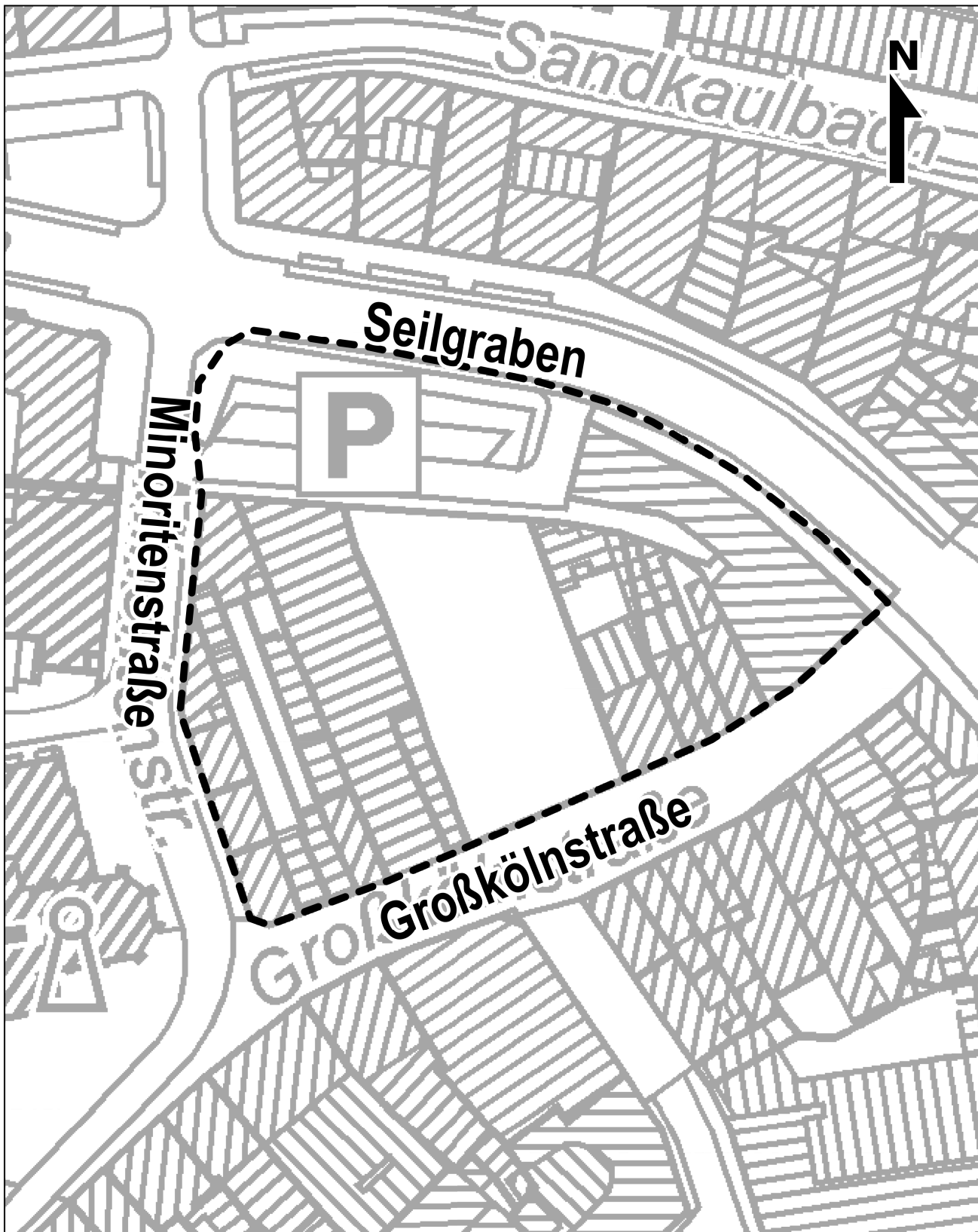
6. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 1003 entstehen keine Kosten.

7. Plandaten

Urbanes Gebiet:	0.47 ha
Gesamtplangebiet:	0.47 ha

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 265



----- Grenze des Aufhebungsbereichs
(als Bezug ist die Mitte der Strichstärke maßgebend)

Erläuterungen A 265:

Aufstellung eines Bebauungsplanes – Großkölstraße / Minoritenstraße – zwischen Großkölstraße, Minoritenstraße und Seilgraben

Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung und Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen zu sichern, aber auch das Wohnen in diesem Bereich zu fördern. Oberhalb der Einzelhandelsnutzung sollte im Bebauungsplan eine Wohnnutzung verpflichtend festgesetzt werden. Die Festsetzung dieser Nutzungsmischung kann einen Entwicklungsimpuls bewirken und soll zu einer Belebung der innerstädtischen Fußgängerzone beitragen.

Ein weiteres Ziel ist die Prüfung, ob im Plangebiet ein geeigneter Standort für eine neue Turnhalle vorhanden ist. In diesem Zusammenhang ist auch die Unterbringung der Stellplätze für die geplanten Nutzungen und evtl. auch die Möglichkeiten für öffentliches Parken zu untersuchen.