

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0381/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 30 - Fachbereich Recht und Versicherung		Datum: 13.04.2022
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/201
<b>Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - hier:</b>		
- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB		
- Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB		
- Empfehlung zum Satzungsbeschluss		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
04.05.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
05.05.2022	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur erneuten öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

## 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>	0		0			
	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>	0		0			
	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 **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**

#### 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“ ausgeschrieben. 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 erworben und anschließend an die neu gegründete Stadtentwicklungsgesellschaft (SEGA) übertragen. Eine neue Projektstruktur unter Federführung der Stadt entstand für das städtische Projekt „Altstadtquartier Büchel“.

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 Baugesetzbuch (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. altstadttypischen Nutzungsangebot

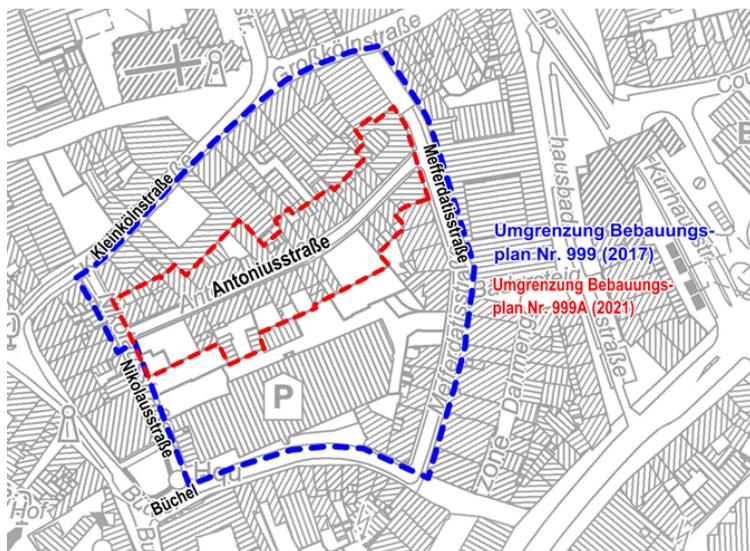
Die neuen Planungsziele für den Teilbereich um die Antoniusstraße wurden wie folgt beschlossen:

- Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
- Umnutzung von Teilbereichen für andere 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

Unter Berücksichtigung der o.g. Zielsetzung und unter Berücksichtigung der öffentlichen Belange (Soziales, Sicherheit...), der Belange der Eigentümer\*innen 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. Mit Beschluss des Rates vom 19.05.2021 wurde diese nochmals um ein weiteres Jahr bis zum 29.05.2022 verlängert; eine weitere Verlängerung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.



### Abgrenzung der Geltungsbereiche

Die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 999 A –Antoniusstraße- wurde am 14.01.2021 vom Planungsausschuss nach Empfehlungsbeschluss der Bezirksvertretung Mitte am 13.01.2021 beschlossen (FB 61/0032/WP18). In der Zeit vom 08.02.2021 bis 09.03.2021 wurde die Planung öffentlich ausgelegt und die betroffenen Behörden wurden beteiligt. Die Bürger\*innen hatten die Möglichkeit, sich schriftlich zu der Planung zu äußern. Die Planung war zusätzlich im Internet einsehbar.

Aufgrund zahlreicher Eingaben der Öffentlichkeit – insbesondere von Eigentümer\*innen – wurden verschiedene Themen des Bebauungsplanes einer Prüfung unterzogen. Im Ergebnis gelangte die Stadtverwaltung zu der Einschätzung, dass die Festsetzung der Baugebiete aus Gründen der Rechtssicherheit und der besseren Umsetzung der Planungsziele teilweise geändert werden soll. Nach Empfehlungsbeschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung der Bezirksvertretung Mitte am 24.11.2021 erfolgte der Beschluss des Planungsausschusses dazu am 02.12.2021 (FB61/0261/WP18). Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde die in der Zeit vom 04.01. bis 04.02.2022 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

### Planungsidee „Wiese“

Am 15.04.2021 hat der Planungsausschuss beschlossen, die Planungsidee „Wiese“ zur Grundlage des nachfolgenden städtebaulichen Konzeptes für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße - zu machen (Dez.III/003/WP18). Die städtebauliche Idee entstammt dem Ergebnis der Planungswerkstatt, die die Stadt Aachen in der Zeit von November 2020 bis Januar 2021 unter Beteiligung interner und externer Fachplaner\*innen, der Öffentlichkeit und der Politik erarbeitet hat. Dabei wurden gleichwertig die Nutzungsschwerpunkte „Wiese“, „Wissen“ und „Wohnen“ vertieft. Zielrichtung war eine städtebauliche Lösung für das Areal des ehemaligen Parkhauses, welches im Jahr 2021 abgebrochen wurde und welches eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel spielen wird. Aufgabenstellung war es, Lösungen zu entwickeln, die auch ohne Inanspruchnahme privater Grundstücke umsetzbar sind.



## Städtebauliches Konzept „Wiese“

### Erläuterungen aus der Vorlage des Planungsausschusses vom 15.04.2021

„Die Planungsidee „Wiese“ schafft ein Angebot für die gesamte Aachener Stadtgesellschaft, was vom Empfehlungsgremium der Werkstatt sehr begrüßt wurde. Die prozesshafte Idee bietet eher eine Entwicklungsstrategie denn ein konkretes städtebauliches Konzept. Das Gremium unterstützt den Ansatz, damit einen Beitrag zur sukzessiven Neuinterpretation des Stadtzentrums (Platz zum Leben) und vorsorglich auf den prognostizierten, abnehmenden Bedarf an Einzelhandels- und Gewerbeflächen zu reagieren. Die kreativen Zwischennutzungsideen („von temporär zu permanent“) bieten eine Inspirationsquelle auch für die beiden anderen Arbeiten bzw. Nutzungsszenarien. Die Frage, ob der mit der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel angestrebte Mehrwert für die Stadtgesellschaft besser durch bauliche Verdichtung im urbanen Stadtquartier – das die Schaffung von Räumen für Wohnen, Wissen, Kultur etc. überhaupt erst ermöglicht - oder durch ein großzügiges Plus von öffentlichem Freiraum erzielt werden kann, wird aufgeworfen und differenziert beraten. Grundsätzlich wird die „Wiese“ als Frequenzbringer eingeschätzt.

Die Planung versucht keine Stadtreparatur. Die vernachlässigten Rückseitensituationen der Antoniusstraße und Mefferdatisstraße bleiben präsent. Die Arbeit stellt stattdessen drei einfache Solitäre um eine zentrale Grün- und Wasserfläche. Die Programme der drei Häuser („Möglichkeiten, Wissen, Wohnen“) orientieren sich an den Vorschlägen der Stadtmacher\*innen. Als Fixpunkt für den großzügigen Stadtraum wird allein ein hoher funktionaler und architektonischer Anspruch an die drei Häuser gefordert. Wichtig ist zudem eine hohe Flexibilität der Nutzbarkeit, um eine dauerhafte Lebendigkeit und Attraktivität zu gewährleisten.

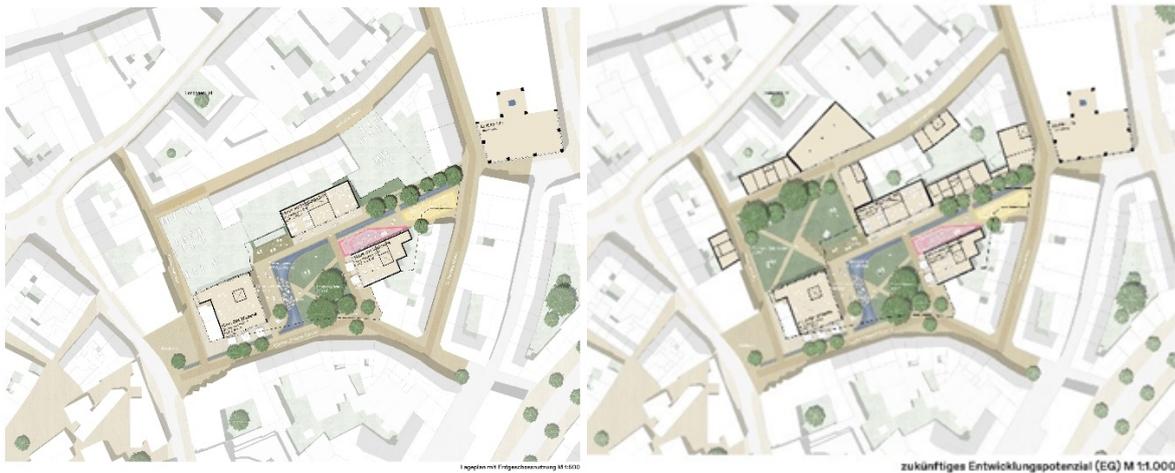
Nimmt man den engeren Planungsumgriff (Flächen der städtischen Entwicklungsgesellschaft SEGA) in den Fokus, ist die Wiese hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Freifläche und „überbauter“ Fläche zu prüfen“.

(Hinweis zu den oben genannten Stadtmacher\*innen: Um erste Bausteine eines tragfähigen neuen Nutzungsprogramms zu identifizieren, hat die städtische Entwicklungsgesellschaft (SEGA)

gemeinsam mit der Stadt Aachen im Frühjahr 2020 ein öffentliches Interessensondierungsverfahren durchgeführt und zukünftig Nutzer\*innen wie Investierende angesprochen, ihr Interesse zu bekunden und ihre Programmideen zu nennen und zu beschreiben. Im Rahmen dieses Sondierungsverfahrens wurden Einsendungen der Ideengeber\*innen und die Einsendungen der Stadtmacher\*innen differenziert und im August 2020 unter Mitwirkung aller Verfasser\*innen betrachtet. Über Verlauf und Ergebnis des Sondierungsverfahrens hat die Verwaltung in den Sitzungen des Planungsausschusses am 20.08.2020 und 08.10.2020 berichtet.)

Aus dem Beschluss geht hervor, dass ein wichtiger Eckpunkt bei der weiteren Bearbeitung die sehr sorgfältige Prüfung ist, ob und wie eine weitere Anknüpfung an die Antoniusstraße städtebaulich gestaltet werden kann.

Im Nachfolgenden sind die Abgabepläne zur Erläuterung dargestellt:



Planungsidee Wiese (engerer Planungsraum)

(Entwicklungspotenzial)

#### Weiterentwicklung der Planungsidee „Wiese“

2021 wurde die Planungsidee weiterentwickelt und dazu das Planungsbüro trint+kreuder dna Architekten aus Köln beauftragt. Das Büro wird zur Sicherung der freiraumgestalterischen Qualität durch das Büro scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf unterstützt. Es wurden drei Planungsvarianten ausgearbeitet, die am 13.01.2022 dem Planungsausschuss vorgestellt wurden. Eine öffentliche Vorstellung und Erörterung haben am 28.01.2022 stattgefunden. Der Auftrag an die Planer\*innen war, zunächst alle drei Varianten weiter auszuarbeiten unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, um jeweils eine sinnvolle Planung auch ohne private Eigentümer\*innen im Plangebiet mit zu entwickeln.

Am 10.03.2022 wurde dem Planungsausschuss eine Weiterbearbeitung der Planung in Form der zwei favorisierten Varianten „Geteilte Wiese“ und „Offene Wiese“ vorgestellt. Voraussichtlich wird in der Sitzung am 05.05.2022 ein weiteres Zwischenergebnis mit der Favorisierung einer Planungsidee vorgelegt. Erst im Nachgang zu diesen Zwischenentscheidungen ist die eigentliche Erarbeitung des Rahmenplanes / Städtebaulichen Entwurfs für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 999 vorgesehen. Dieser wird voraussichtlich Ende 2022/ Anfang 2023 vorliegen und dem Planungsausschuss zum Beschluss vorgelegt werden. Nachfolgend sind die zwei diskutierten Planungsideen (hier jeweils ohne und mit Einbeziehung privater Grundstücke) dargestellt.



„Geteilte Wiese“ Schritt 1 und 2



„Offene Wiese“ Schritt 1 und 2

#### Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 999 A

Die Planungsideen „Wiese“ überlagern das Plangebiet als „Zukunftsperspektive“. Die dargestellte „Zukunftsperspektive“ ist als Variante einer Weiterentwicklung und nicht als bindende Vorgabe für den weiteren Planungsprozess zu verstehen.

Die Inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 999 A werden mit seiner Rechtskraft innerhalb seines Geltungsbereichs zu geltendem Recht (Baugebiete Urbanes Gebiet, Sondergebiet – Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen – und Sondergebiet – Bordelle -) und damit für die überlagernden Teilbereiche verbindlich. Die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 999 A sind daher bei der künftigen Bearbeitung der Plankonzeption zu berücksichtigen.

Das Ergebnis der Plankonzeption wird bei der Erarbeitung des Rahmenplanes/städtebaulichen Entwurfs entstehen. Es fließt nachfolgend in den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 999 ein, der den einfachen Bebauungsplan Nr. 999 A dann überlagern soll. Das formelle Planverfahren zum größeren Bebauungsplan Nr. 999 ist im Anschluss an den Abschluss der städtebaulichen Planung vorgesehen.

## **2. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB**

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.01.-04.02.2022. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind 11 Eingaben eingegangen.

Zentraler Inhalt der Eingaben ist die Interessenbekundung von Eigentümer\*innen und Betreiber\*innen als Pächter\*innen / Mieter\*innen in der Antoniusstraße, ihre Nutzung Bordell dort, wo sie gemäß Entwurf des Bebauungsplanes nicht mehr zulässig sein soll, weiter zu betreiben. In der Regel deklarieren sie Bestandsschutz für ihre Nutzung und halten die gemäß Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen für nicht umsetzbar und/oder nicht rentabel. Die Abwägungsvorschläge der Verwaltung stellen dar, dass bis auf ein Grundstück kein Bestandsschutz für die Bordellnutzung besteht, da keine Bau- oder Nutzungsgenehmigungen vorliegen. Somit geht es in erster Linie um die Abwägungsentscheidung, dass der Wunsch nach Weiterführung der Nutzung Bordell im Mittel- und im Westteil der Antoniusstraße als private Belange nachrangig gegenüber den städtebaulichen Zielen der Stadt als öffentliche Belange zu werten sind. Ziel der Stadt ist es, die Bordellnutzungen in der Straße im östlichen Teil zu konzentrieren und damit das gesamte Quartier aufzuwerten und neue zukunftsweisende Nutzungen zu etablieren, die der gesamten Stadtgesellschaft zugutekommen. Diese Abwägungsentscheidung entzieht den Eigentümer\*innen jedoch nicht eine wirtschaftliche Nutzung ihrer Grundstücke, sodass deren grundsätzliches Interesse an einer wirtschaftlichen Nutzung berücksichtigt wird. Ähnliches gilt für die Belange der Betreiber\*innen als Mieter\*innen / Pächter\*innen von Grundstücken bzw. Gebäuden. Diese können ihren Betrieb durch Verlagerung in ein anderes geeignetes Gebäude weiterbetreiben.

Zwei Eigentümer\*innen regen die Erweiterung des Geltungsbereichs an, um weitere Grundstücke in ihrem Eigentum planungsrechtlich mit der Nutzung Sondergebiet 1 – Bordelle – oder mit der Nutzung Urbanes Gebiet zu sichern. In beiden Fällen wird die Erweiterung abgelehnt, da nur für die unmittelbar an der Antoniusstraße gelegenen Grundstücke die Steuerung der Nutzung – insbesondere der Prostitutionsnutzung – erforderlich und auch vorgesehen ist. Die Nutzung der angrenzenden Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 A liegen, wird erst im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplanes Nr. 999 festgelegt. Die Planungsüberlegungen sind nach derzeitigem Stand noch nicht abgeschlossen und müssen abgewartet werden.

Ein Eigentümer regt die Verkleinerung des Geltungsbereiches an, um die Festsetzung Sondergebiet - Bordelle – auf seinem Grundstück zu verkleinern. Er spricht sich gleichzeitig gegen eine Nutzung seines Grundstücks als Bordell aus. Dieses Grundstück mit einer Größe von ca. 440 m<sup>2</sup> hat eine zentrale Rolle für die Unterbringung von Bordellbetrieben in der Konzentrationszone. Durch dessen Nutzung soll die heutige Anzahl von ca. 100 Prostitutionsarbeitsplätzen nach Verlagerung wieder erreicht werden. Das städtebauliche Ziel hat eine so wesentliche Bedeutung, dass der Eigentümerwunsch nach einer anderen Nutzung bzw. nach einer Verkleinerung des Geltungsbereichs im Rahmen der Abwägung zurückgestellt wird.

Weitere Eingaben kommen von Bürger\*innen, die nicht Eigentümer\*innen in der Antoniusstraße sind. Sie sprechen sich zum Teil grundsätzlich gegen die Prostitution und zum Teil für eine komplette Verlagerung der Prostitution aus. Die Prostitution ist in Deutschland legal und ist Teil der Lebenswirklichkeit. Die Vorteile der Beibehaltung der Prostitution in der Antoniusstraße werden in den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung dargestellt. Für die Arbeitsbedingungen und den Schutz der Prostituierten kann die Überwachung der Vorschriften des Prostituiertenschutzgesetzes (ProstSchG) wirksamer sein, wenn die Prostitution in der Antoniusstraße verbleibt. Die grundsätzliche Beibehaltung der Prostitution bei gleichzeitiger Konzentration in einem Bereich trägt indirekt zur Stabilisierung der Arbeitsverhältnisse bei. Die Vermeidung negativer Begleiterscheinungen der Prostitution können nicht über den Bebauungsplan geregelt werden.

In einer Eingabe wird die Zulässigkeit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten (SO) gemäß § 11 BauNVO für Teile der Antoniusstraße in Frage gestellt. Die rechtliche Zulässigkeit wird anhand von Rechtsprechung und Literatur ausführlich untermauert.

In weiteren Eingaben wird die Frage gestellt, ob die Konzeption der Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße umgesetzt werden könne, wenn die Sperrbezirksverordnung nicht gleichzeitig geändert wird. Die Sperrbezirksverordnung wird als Hindernis zur Umsetzung der Planung genannt. Die sogenannte Sperrbezirksverordnung ist die „Verordnung zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstands für den Bereich der Stadt Aachen“ vom 29.04.2009. Sie hat keine unmittelbare Wirkung auf die Nutzung der Gebäude, sondern regelt die Prostitutionsnutzung auf den öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen. Sie kann von der Bezirksregierung Köln geändert werden, wenn sich die Verhältnisse in der Antoniusstraße ändern.

Die schriftlichen Eingaben der Bürger\*innen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlagen (Eingaben Öffentlichkeit, Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung) beigefügt.

Die Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung haben zu keiner Änderung der Planung geführt. Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet und ergänzt um aktuelle Entwicklungen (z.B. zum Thema Planungsidee „Wiese“) und aufgrund neuer Aspekte durch vorgebrachte Eingaben (z.B. Forderungen zum Bestandschutz für genehmigte und ungenehmigte Nutzungen, Abwägung der Eigentümerbelange sowie auch der Belange von Betreiber\*innen / Mieter\*innen / Pächter\*innen). Hierzu hat es fachliche Empfehlungen und Unterstützung durch den Fachbereich Recht und Versicherung und eine externe Anwaltskanzlei gegeben.

**3. Bericht über das Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB**  
Parallel wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. 7 Behörden haben eine Stellungnahme abgegeben. Eine davon hat eine relevante Anregung zur Planung abgegeben.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

Es wurde aktuell vom Polizeipräsidium Aachen lediglich die Stellungnahme zur ersten öffentlichen Auslegung aufrechterhalten. Damit ist die Stellungnahme von 2021 und auch die von 2017 relevant, da auf diese im Schreiben von 2021 hingewiesen wird. Mit diesen Stellungnahmen hat sich der Planungsausschuss bereits in seiner Sitzung am 02.12.2021 beschäftigt und die Bedenken und Anregungen zurückgewiesen (FB61/0261/WP18).

Die Bedenken gegen die Planung aus der Eingabe von 2017 werden erneut vorgebracht. Es handelt sich um die grundsätzlichen Bedenken gegen die Beibehaltung der Prostitution in der Antoniusstraße. Die komplette Verlagerung der Prostitution wurde schon im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 999 als keine sinnvolle städtebauliche Lösung gesehen, sondern das Ziel der Stabilisierung der langjährig vorhandenen Struktur der Bordellbetriebe – auch zum Schutz der Prostituierten – verfolgt. Die grundsätzliche Beibehaltung der Prostitution in einem Teilbereich der Antoniusstraße wurde durch Beschluss des Planungsausschusses vom 18.05.2017 (FB61/0673/WP17) zur Programmberatung zum Bebauungsplan Antoniusstraße / Mefferdatisstraße und dessen Bestätigung durch mehrheitlichen Beschluss des Rates am 14.06.2017 (Dez II/0012/WP17) bekräftigt.

Die Anregungen aus der Eingabe von 2021 werden erneut vorgebracht. Diese betreffen zum einen Sicherheitsaspekte wie die gute Einsehbarkeit und gute Befahrbarkeit der Antoniusstraße mit Einsatzfahrzeugen. Zum anderen wird die Erhöhung der Frequenz der Besucher\*innen der Antoniusstraße durch gastronomisches Angebot als kritisch gesehen und vorgeschlagen, nur zeitlich antizyklische Nutzungen vor 20:00 Uhr zuzulassen, insbesondere an den Wochenendtagen wie Freitag und Samstag. Einbauten in die Straße sind nicht geplant und klare Gebäudestrukturen ohne nicht einsehbare Ecken werden in der jetzigen Baustruktur bleiben. Mehr Fläche für Einsatzfahrzeuge kann jedoch nicht bereitgestellt werden. Die bisherigen öffentlichen Verkehrsflächen bleiben jedoch erhalten. Der Anregung, nur Nutzungen zuzulassen, die vor 20:00 Uhr stattfinden, wird nicht gefolgt, da dies unvereinbar mit den Zielen der Aufwertung der Innenstadt mit einem vielfältigen Nutzungsmix ist. Ebenso ist die planungsrechtliche Umsetzung und die Begründung aus rechtlichen Gründen kaum möglich.

Die Eingabe führte nicht zu einer Änderung der Planung.

#### **4. Klimanotstand**

Entsprechend dem Ratsbeschluss 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.

Die Klimacheckliste ist der Vorlage als Anlage beigefügt. In deren Auswertung zeigt sich, dass Vorteile in der günstigen infrastrukturellen Anbindung des Plangebiets liegen und weiterhin in der günstige Süd-Ausrichtung der Gebäude zur potenziellen Nutzung der Sonnenenergie. Die Nachteile sind eine hohe Versiegelung und wenig Freiflächen. Der Planbereich ist überwiegend bebaut und damit bereits stark versiegelt. Er liegt innerhalb des Belastungsbereichs Stadtklima der Innenstadt, für den eine maximale Versiegelung von 60 % und Dachbegrünungen empfohlen werden.

Der einfache Bebauungsplan enthält jedoch 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 qualifizierten Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße - kann auf diese Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rücksicht genommen und entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

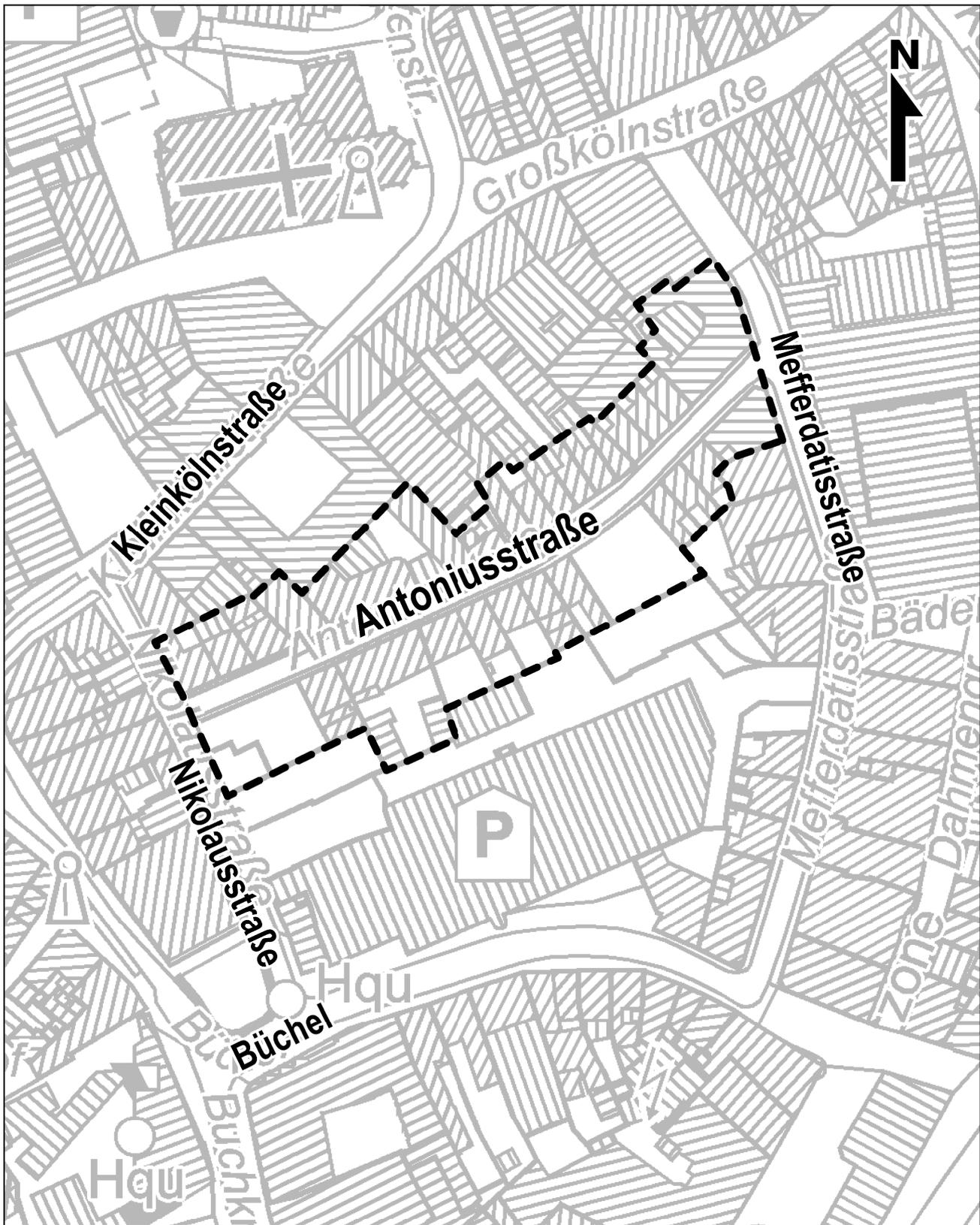
## **5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss**

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen aus der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur erneuten Offenlage - soweit sie nicht in die Planung eingeflossen sind – zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - als Satzung zu beschließen.

### **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Eingaben Öffentlichkeit
7. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
8. Abwägungsvorschlag Behörden
9. Klimacheckliste

# Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße -



# Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße -



# Bebauungsplan Nr. 999A

## Antoniusstraße

### (nur schriftliche Festsetzungen)

### M 1:1000

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am 14.01.2021 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den 25.01.2021  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:  
**gez. Strehle**

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.02.2021 bis 09.03.2021 öffentlich ausgelegen.

Aachen, den 10.03.2021  
Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag:  
**gez. Strehle**

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 Satzung

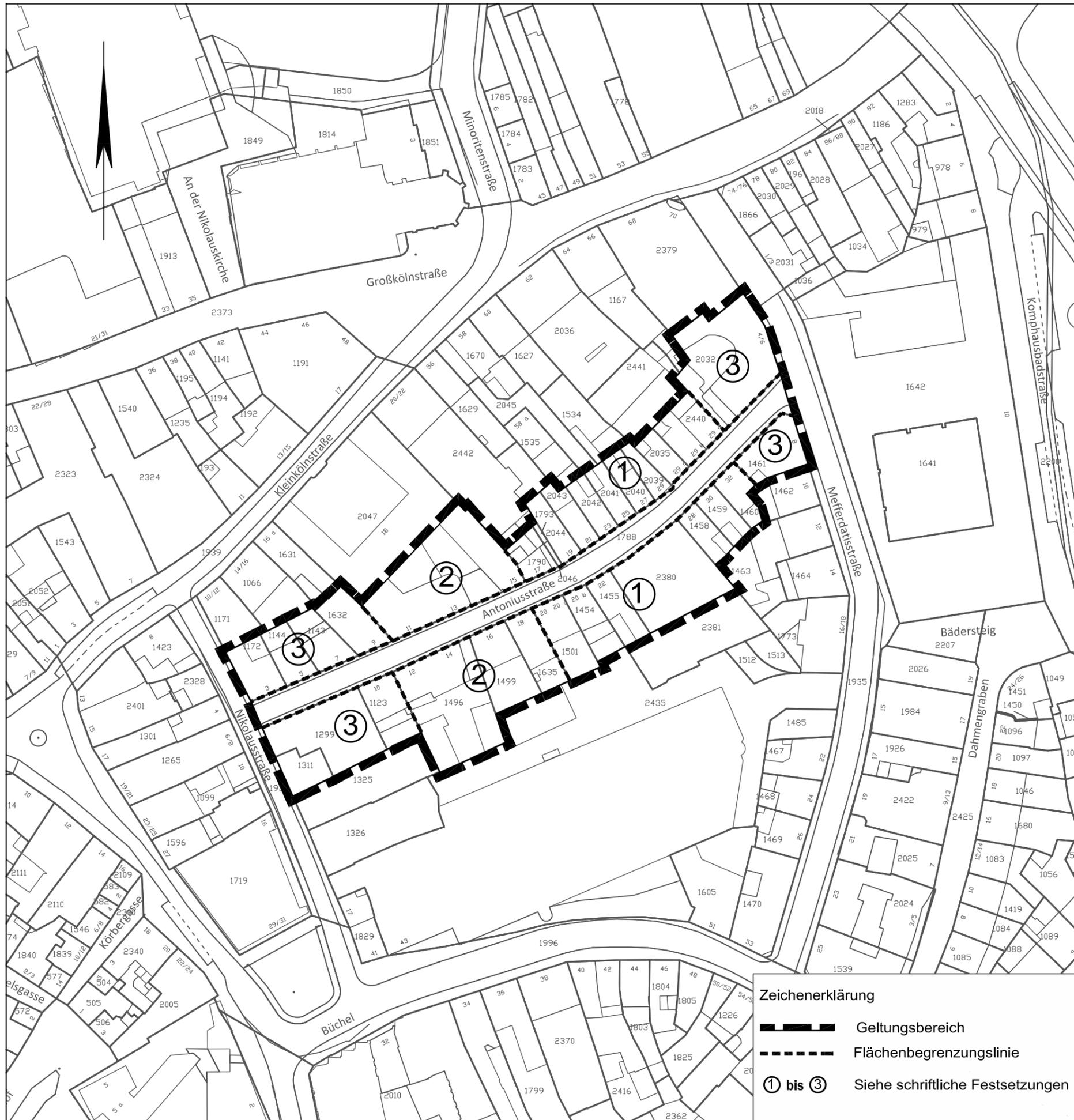
Aachen, den  
Die Oberbürgermeisterin  
In Vertretung:

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:



Zeichenerklärung	
	Geltungsbereich
	Flächenbegrenzungslinie
① bis ③	Siehe schriftliche Festsetzungen

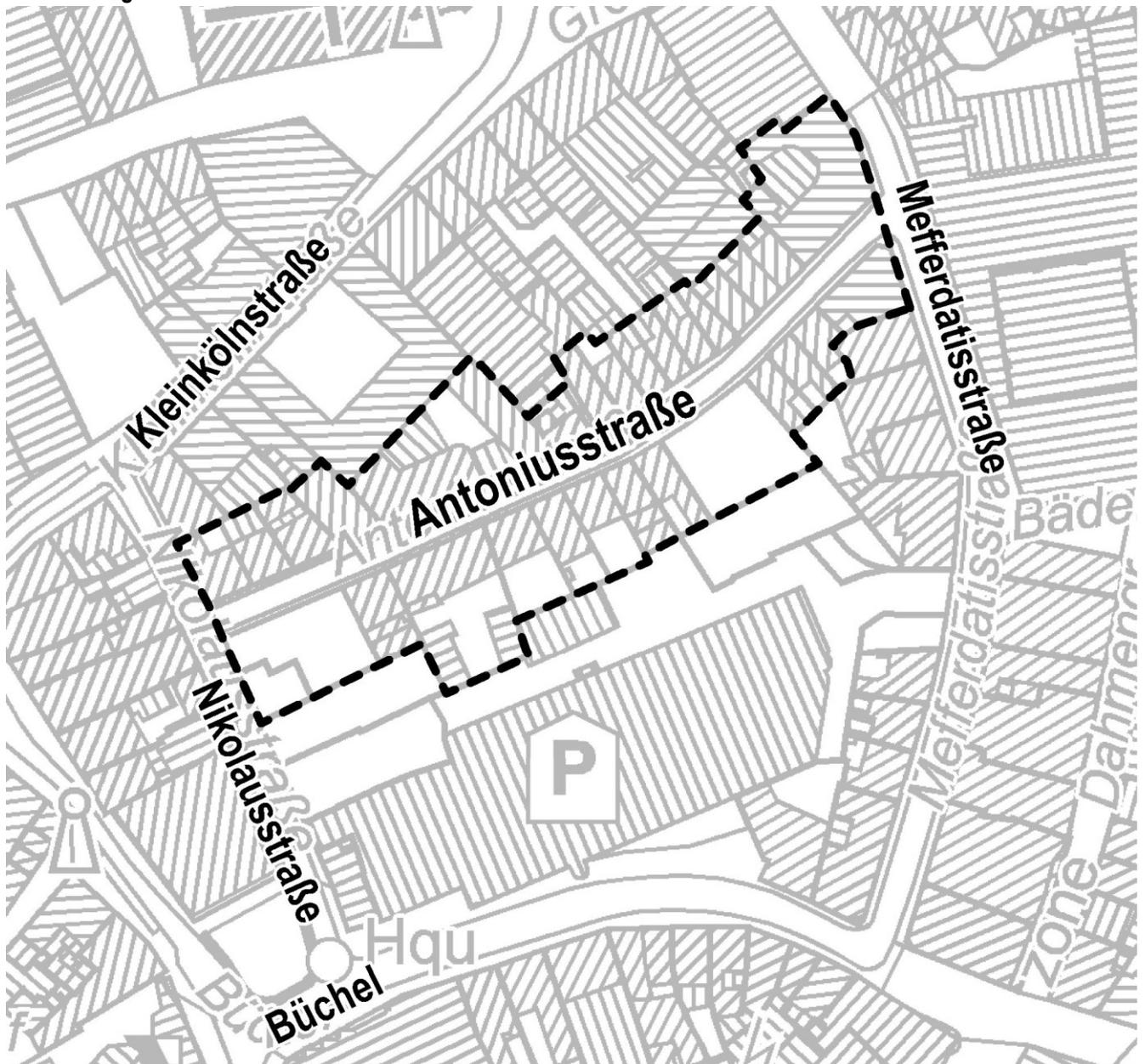
## Schriftliche Festsetzungen

zum

## Bebauungsplan Nr. 999 A

### - Antoniusstraße -

für den Bereich Antoniusstraße zwischen Nikolausstraße und Mefferdatisstraße  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



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 Sondergebiete**

##### **1.1.1 Sondergebiet 1 -Bordelle- (SO 1)**

Die Flurstücke, die im Lageplan mit der **Ziffer 1** markiert sind, werden als Sondergebiet Bordelle festgesetzt. Im Sondergebiet 1 sind folgende Arten von Nutzungen, Betrieben und Anlagen zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie der Ausübung der Prostitution dienende Einrichtungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber\*innen und Betriebsleiter\*innen.

Der zulässige Störgrad von Nutzungen, Betrieben und Anlagen entspricht dem Störgrad eines Kerngebietes.

##### **1.1.2 Sondergebiet 2 -Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen- (SO 2)**

Die Flurstücke, die im Lageplan mit der **Ziffer 2** markiert sind, werden als Sondergebiet Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen festgesetzt.

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

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen und spielhallenähnlichen Unternehmen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten dienen), Spielbanken und Wettbüros für Pferdewetten und sonstige Wettten)
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber\*innen und Betriebsleiter\*innen.

Im Sondergebiet 2 sind folgende Arten von Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen oberhalb des I. Obergeschosses.

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

- Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution

Der zulässige Störgrad von Nutzungen, Betrieben und Anlagen entspricht dem Störgrad eines Kerngebietes.

#### **1.2 Urbanes Gebiet (MU)**

Die Flurstücke, die im Lageplan mit der **Ziffer 3** markiert sind, werden als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet sind Wohnungen 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
- Ferienwohnungen

Folgende ausnahmsweise zulässigen 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 bis zu einer Größe von maximal 155m<sup>2</sup> Nutzfläche zulässig.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### **Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale**

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Denkmalbereichs Innenstadt“ gemäß Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW). Die Gebäude Antoniusstraße 18, Antoniusstraße 32, Mefferdatisstraße 4/6 und Mefferdatisstraße 8 sind als Baudenkmäler gemäß DSchG NRW eingetragen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Römisches und neuzeitliches Stadtviertel Büchel“ gemäß DSchG NRW.

### **Kennzeichnungen**

#### **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Folgende Flächen sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet:  
Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstücke 1143, 1632, 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 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (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](mailto: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 sicherheitstechnische Maßnahmen an den Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an.

#### **4. Grundwasserschutz, Thermalquellenschutz**

Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich bei ca. 3,0 m unter Flur. Sollten Bauwerke ins Grundwasser einbinden,

sind ggf. Maßnahmen, wie z.B. druckwasserdichte Abdichtungen der erdberührenden Bauwerke zum Schutz vor hohem Grundwasser, erforderlich. 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 Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Ggf. wird 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 Grundwasserstroms erforderlich werden, ist bei der Unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen. Sollte bei Ausschachtungsarbeiten unerwarteterweise Grundwasser aufgedeckt werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Jeglicher Eingriff in das Grundwasser (Grundwasserentnahme) ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Das Plangebiet ist vollständig im höchst sensitiven Bereich des Aachener Thermalquellenzugs. Die Quelllinie zwischen den genutzten Thermalquellen Kaiserquelle und Rosenquelle liegt knapp außerhalb des Planbereichs. Eine negative Beeinträchtigung des Quellenzuges kann im sensiblen Bereich in wenigen Tagen erfolgen, so dass das Schutzerfordernis in diesem Bereich sehr hoch anzusetzen ist.

Diese schriftlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.2022 den Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße – als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannten schriftlichen Festsetzungen den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den \_\_\_\_\_.2022

(Sibylle Keupen)  
Oberbürgermeisterin

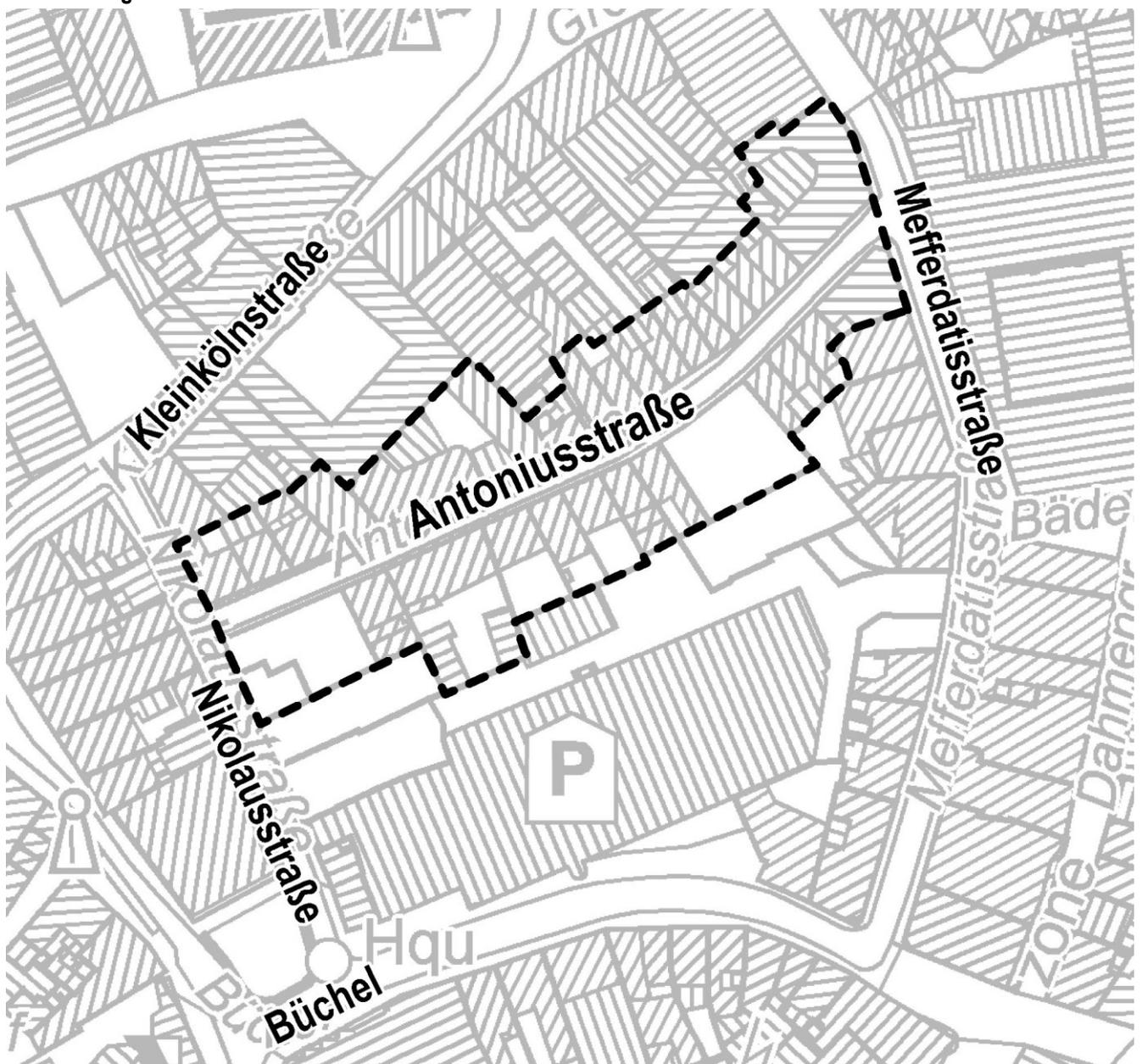
## Begründung

zum

## Bebauungsplan Nr. 999 A

### - Antoniusstraße -

für den Bereich der Antoniusstraße zwischen Mefferdatisstraße und Nikolausstraße  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>1</b>
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.2	Übergeordnete Planungen.....	2
1.2.1	Regionalplan.....	2
1.2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	2
1.3	Informelle Planungen.....	3
1.4	Bestehendes Planungsrecht.....	8
1.5	Sonstiger rechtlicher Rahmen außerhalb des Planungsrechts.....	8
1.6	Bisheriges Planverfahren.....	8
1.6.1	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
1.6.2	Besonderes Städtebaurecht.....	10
1.6.3	Sicherung der Bauleitplanung.....	10
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung 2020</b>	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>11</b>
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	12
3.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	14
3.3	Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße.....	14
3.3.1	Quantität und Qualität der Prostitution in der Antoniusstraße.....	14
3.3.2	Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die räumliche Konzentration der Prostitution.....	16
3.3.3	Bewertungskriterien für die räumliche Konzentration der Prostitution.....	17
3.3.4	Konzeptalternativen und ihre Bewertung.....	19
3.3.5	Bewertung und Empfehlung für die Variante Ost.....	23
3.4	Nutzungskonzept.....	23
3.5	Erschließung.....	25
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>26</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
4.1.1	Bestand.....	26
4.1.2	Planung.....	26
4.1.3	Sonstige Sondergebiete (SO).....	29
4.1.4	Sondergebiet 1 – Bordelle -.....	30
4.1.5	Sondergebiet 2 – Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen -.....	31
4.1.6	Urbanes Gebiet (MU).....	33
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	35
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>36</b>
5.1	Einleitung.....	36
5.2	Wasser/Grundwasser/Thermalquellen.....	36
5.3	Bodenschutz / Altlastenverdacht.....	37
5.4	Stadtgrün, Stadtklima, Lufthygiene, Lärmschutz.....	39
<b>6.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>40</b>
6.1	Baudenkmäler/Denkmalbereich.....	40
6.2	Bodendenkmal / Archäologie.....	42
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>42</b>
7.1	Städtebauliche und planungsrechtliche Auswirkungen.....	42
7.2	Soziale und sicherheitstechnische Auswirkungen.....	43
7.3	Verkehrliche Auswirkungen.....	44

7.4	Umweltauswirkungen .....	44
7.5	Auswirkungen auf Belange der Eigentümer*innen / Betreiber*innen .....	45
<b>8.</b>	<b>Kosten</b>	<b>50</b>
<b>9.</b>	<b>Plandaten</b>	<b>50</b>

## 1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Beschreibung des Plangebietes

#### Lage und Geltungsbereich

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, umfasst 31 Flurstücke und hat eine Größe von ca. 6400 m<sup>2</sup>.

Es wird begrenzt durch die Nikolausstraße und die Mefferdatisstraße und 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 und 1311 an der südlichen Ecke Antoniusstraße / Nikolausstraße.

#### Derzeitige Bebauung und Nutzung

Die Grundstücke sind überwiegend in geschlossener Bauweise bebaut, bis auf die oben genannten unbebauten Grundstücke 2380, 1299 und 1311, 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 die Häuser 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 düftig. 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 in den Gebäuden statt, die Anbahnung hingegen im Bereich des Gehweges und der Straße, von dem aus über die sog. „Koberfenster“ Kontakt aufgenommen wird. 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. In den Obergeschossen befinden sich die sogenannten „Verrichtungszimmer“.

Die Nutzungen entsprechen nicht denen eines attraktiven nutzungsgemischten Innenstadtbereiches und auch nicht der Versorgungsfunktion mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Aufgrund des vergleichsweise hohen Flächenumsatzes und der 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 „Sperrbezirksverordnung“ ist – erschweren die Realisierung anderer Nutzungen.

### Genehmigungsstatus

Die Genehmigungslage in der Antoniusstraße ist keineswegs einheitlich. Während viele Gebäude als Wohnhäuser genehmigt wurden, sind auch gewerbliche Betriebe genehmigt, die keinerlei Bezug zur Prostitution haben. Nach Bauaktenlage sind in der Antoniusstraße 11 Wohnhäuser, 1 Wohn- und Geschäftshaus, eine Werkhalle und ein Möbellager genehmigt worden. In einem Gebäude (Hausnummer 11-13) wurde eine gewerbliche Zimmervermietung genehmigt.

Die Nutzung Bordell ist somit überwiegend nicht genehmigt worden, bis auf das Gebäude 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 weiteren Obergeschossen sind hier ansonsten genehmigte Wohnungen vorhanden.

Die zwei unbebauten Grundstücke dienen als Stellplatzanlagen und teilweise dem Stellplatznachweis für andere Gebäude in der Umgebung. Hierfür sind Baulasten eingetragen.

### 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 m über NHN. Die Nikolausstraße selbst steigt in Richtung Großkölstraße weiter 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 ehemaligen APAG-Parkhauses teilweise starke Höhenunterschiede von bis zu 2,0 m.

### 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.

### Vorhandene Erschließung, Wegeverbindungen

Die Antoniusstraße hat 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.

## **1.2 Übergeordnete Planungen**

### **1.2.1 Regionalplan**

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

### **1.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf.

Der Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 stellt den Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dar.

Der gesamte Bereich ist überlagert mit der Darstellung Schutzbereich Stadtklima. Für Flächen innerhalb der Stadtklimadarstellungen im Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 sollen im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren gemäß

dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung nachhaltiger Auswirkungen, insbesondere auf die Gesundheit des Menschen, in Betracht gezogen werden.

Lagebedingt klimarelevante Maßnahmen sind in die zukünftigen Planungsprozesse zu integrieren. Der Schutzbereich Stadtklima ist als Hinweis zu verstehen, in den Dossiers der Umweltprüfung (Anlage 2 zu Teil B der Begründung zum FNP Aachen\*2030) wird auf entsprechende Empfehlungen für diese Flächen innerhalb einer Klimasignatur hingewiesen, entsprechende Erläuterungen finden sich in Teil A-Anlage 6 Hinweise Klimasignatur.

Für gemischte Bauflächen überlagert mit der Klimasignatur Stadtklima wird als stadtklimatisches Ziel die Minderung der Wärmebelastung tagsüber und nachts gesehen. Lage bedingte Maßnahmen wie die Steuerung des Versiegelungsgrad über die GRZ (max. 60%), die Begrünung von Straßenräumen bei Neuplanungen sowie die Gestaltung der Verkehrsflächen mit Materialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit werden hier als erforderlich betrachtet. In einem einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist dies jedoch nicht möglich.

### 1.3 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 inhaltlichem Zusammenhang stehenden 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 Abs. 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 zur 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.

### Planungsidee „Wiese“

Am 15.04.2021 hat der Planungsausschuss beschlossen, die Planungsidee „Wiese“ zur Grundlage des nachfolgenden städtebaulichen Konzeptes für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße - zu machen. Die städtebauliche Idee entstammt dem Ergebnis der Planungswerkstatt, die die Stadt Aachen von November 2020 bis Januar 2021 unter Beteiligung interner und externer Fachplaner, der Öffentlichkeit und der Politik erarbeitet hat. Dabei wurden gleichwertig die Nutzungsschwerpunkte „Wiese“, „Wissen“ und „Wohnen“ vertieft. Zielrichtung war eine städtebauliche Lösung für das Areal des ehemaligen Parkhauses, welches im Jahr 2021 abgebrochen wurde und welches eine zentrale Rolle bei der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel spielen wird. Aufgabenstellung war es, Lösungen zu entwickeln, die auch ohne Inanspruchnahme privater Grundstücke umsetzbar sind.



Städtebauliches Konzept „Wiese“

### Erläuterungen aus der Vorlage des Planungsausschusses vom 15.04.2021

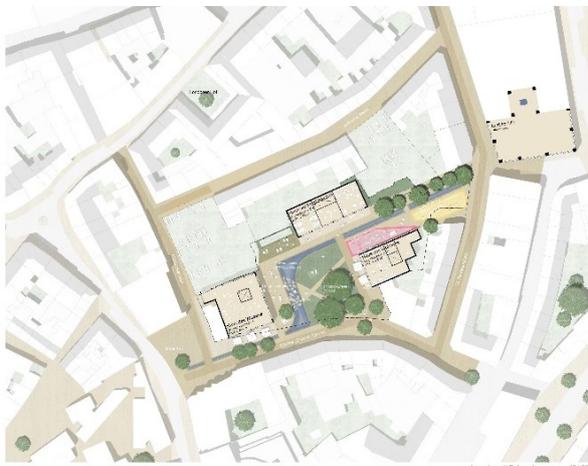
„Die Planungsidee „Wiese“ schafft ein Angebot für die gesamte Aachener Stadtgesellschaft, was vom Empfehlungsgremium der Werkstatt sehr begrüßt wurde. Die prozesshafte Idee bietet eher eine Entwicklungsstrategie denn ein konkretes städtebauliches Konzept. Das Gremium unterstützt den Ansatz, damit einen Beitrag zur sukzessiven Neuinterpretation des Stadtzentrums (Platz zum Leben) und vorsorglich auf den mit dem prognostizierten abnehmenden Bedarf an Einzelhandels- und Gewerbeflächen zu reagieren. Die kreativen Zwischennutzungsideen („von temporär zu permanent“) bieten eine Inspirationsquelle auch für die beiden anderen Arbeiten bzw. Nutzungsszenarien. Die Frage, ob der mit der Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel angestrebte Mehrwert für die Stadtgesellschaft besser durch bauliche Verdichtung im urbanen Stadtquartier – das die Schaffung von Räumen für Wohnen, Wissen, Kultur etc. überhaupt erst ermöglicht - oder durch ein großzügiges Plus von öffentlichem Freiraum erzielt werden kann, wird aufgeworfen und differenziert beraten. Grundsätzlich wird die „Wiese“ als Frequenzbringer eingeschätzt.

Die Planung versucht keine Stadtreparatur. Die vernachlässigten Rückseitensituationen der Antoniusstraße und Mefferdatisstraße bleiben präsent. Die Arbeit stellt stattdessen drei einfache Solitäre um eine zentrale Grün- und Wasserfläche. Die Programme der drei Häuser („Möglichkeiten, Wissen, Wohnen“) orientieren sich an den Vorschlägen der Stadtmacher\*innen. Als Fixpunkt für den großzügigen Stadtraum wird allein ein hoher funktionaler und architektonischer Anspruch an die drei Häuser gefordert. Wichtig ist zudem eine hohe Flexibilität der Nutzbarkeit, um eine dauerhafte Lebendigkeit und Attraktivität zu gewährleisten.

Nimmt man den engeren Planungsumgriff (Flächen der Städtischen Entwicklungsgesellschaft) in den Fokus, ist die Wiese hinsichtlich des Verhältnisses zwischen Freifläche und „überbauter“ Fläche zu prüfen“.

Aus dem Beschluss geht hervor, dass ein wichtiger Eckpunkt bei der weiteren Bearbeitung die sehr sorgfältige Prüfung ist, ob und wie eine weitere Anknüpfung an die Antoniusstraße städtebaulich gestaltet werden kann.

Im Nachfolgenden sind die Abgabepläne zur Erläuterung dargestellt:



Planungsidee Wiese (engerer Planungsraum)



(Entwicklungspotenzial)

### Weiterentwicklung der Planungsidee „Wiese“

2021 wurde die Planungsidee weiterentwickelt und dazu das Planungsbüro trint+kreuder dna Architekten aus Köln beauftragt. Das Büro wird zur Sicherung der freiraumgestalterischen Qualität durch das Büro scape Landschaftsarchitekten aus Düsseldorf unterstützt. Es wurden drei Planungsvarianten ausgearbeitet, die am 13.01.2022 dem Planungsausschuss vorgestellt wurden. Eine öffentliche Vorstellung und Erörterung haben am 28.01.2022 stattgefunden. Der Auftrag an die Planer war, zunächst alle drei Varianten weiter auszuarbeiten unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, um jeweils eine sinnvolle Planung auch ohne private Eigentümer im Plangebiet mit zu entwickeln.

Am 10.03.2022 wurde dem Planungsausschuss eine Weiterbearbeitung der Planung in Form der zwei favorisierten Varianten „Geteilte Wiese“ und „Offene Wiese“ vorgestellt. Voraussichtlich wird in der Sitzung am 05.05.2022 ein Zwischenergebnis mit der Favorisierung einer Planungsidee vorgelegt. Erst im Nachgang zu diesen Zwischenentscheidungen ist die eigentliche Erarbeitung des Rahmenplanes / Städtebaulichen Entwurfs für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 999 vorgesehen. Dieser wird voraussichtlich Ende 2022/ Anfang 2023 vorliegen und vom Planungsausschuss beschlossen werden.

Nachfolgend sind die zwei diskutierten Planungsideen (hier jeweils ohne und mit Einbeziehung privater Grundstücke) dargestellt.



„Geteilte Wiese“ Schritt 1 und 2



„Offene Wiese“ Schritt 1 und 2

#### Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 999 A

Die Planungsideen „Wiese“ überlagern das Plangebiet als „Zukunftsperspektive“. Die dargestellte „Zukunftsperspektive“ ist als Variante einer Weiterentwicklung und nicht als bindende Vorgabe für den weiteren Planungsprozess zu verstehen. Die Inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 999 A werden mit seiner Rechtskraft innerhalb seines Geltungsbereichs zu geltendem Recht (Baugebiete Urbanes Gebiet, Sondergebiet 2 – Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und Sondergebiet 1 - Bordelle -) und damit für die überlagernden Teilbereiche verbindlich. Die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 999 A sind daher bei der künftigen Bearbeitung der Plankonzeption zu berücksichtigen, sie werden von der Planungsidee „Wiese“ nicht in Frage gestellt.

Das Ergebnis der Plankonzeption wird bei der Erarbeitung des Rahmenplanes/städtebaulichen Entwurfs entstehen. Es fließt nachfolgend in den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 999 ein, der den einfachen Bebauungsplan Nr. 999 A dann überlagern wird. Das formelle Planverfahren zum größeren Bebauungsplan Nr. 999 ist im Anschluss an den Abschluss der städtebaulichen Planung vorgesehen.

## 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.

## 1.5 Sonstiger rechtlicher Rahmen außerhalb des Planungsrechts

### Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes für den Bereich der Stadt Aachen vom 29. April 2009 („Sperrbezirksverordnung“)

Grundlage ist der Artikel 297 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch (EGStGB) vom 2. März 1974.

Dieses Gesetz erlaubt es der Landesregierung, durch eine Verordnung zum Schutze der Jugend und des öffentlichen Anstandes, für öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Anlagen und für sonstige Orte, die von dort aus eingesehen werden können, die Prostitution zu verbieten. In der Verordnung zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes für den Bereich der Stadt Aachen ist ein solcher Sperrbezirk für die Innenstadt festgelegt worden, von dem allerdings die Antoniusstraße ausgenommen ist. In dieser ist die Ausübung der Prostitution daher nicht durch die „Sperrbezirksverordnung“ verboten (sogenannte Toleranzzone). Eine Anpassung des Sperrbezirks bzw. der Toleranzzone kann nur durch die Bezirksregierung erfolgen.

Abweichend vom Planungsrecht, welches primär die Zulässigkeit der Nutzung der Grundstücke regelt, regelt die Verordnung die Nutzung der öffentlichen Straßen und sonstigen Flächen, die öffentlich eingesehen werden können.

### Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG)

Am 1. Juli 2017 trat das Gesetz zur Regulierung des Prostitutionsgewerbes sowie zum Schutz von in der Prostitution tätigen Personen in Kraft. Das Prostituiertenschutzgesetz verfolgt die Zielsetzung,

- das (sexuelle) Selbstbestimmungsrecht von Menschen in der Prostitution zu stärken,
- fachgesetzliche Grundlagen zur Gewährleistung vertraglicher Arbeitsbedingungen und zum Schutz der Gesundheit für die in der Prostitution Tätigen zu schaffen,
- die ordnungsrechtlichen Instrumente zur Überwachung der gewerblich ausgeübten Prostitution und der Prostitutionsgewerbebetriebe zu verbessern,
- die Rechtssicherheit für die legale Ausübung der Prostitution zu verbessern,
- gefährliche Erscheinungsformen der Prostitution und sozial unverträgliche oder jugendgefährdende Auswirkungen der Prostitutionsausübung auszuschließen,
- und Kriminalität in der Prostitution wie Menschenhandel, Gewalt gegen und Ausbeutung von Prostituierten und Zuhälterei zu bekämpfen.

Dem (sexuellen) Selbstbestimmungsrecht von Menschen in der Prostitution als besonders sensiblem Schutzgut kommt dabei eine Schlüsselrolle zu.

Seit Inkrafttreten des ProstSchG werden diese Ziele kontinuierlich verfolgt. Der bezweckte Schutz der Prostituierten ist auch im vorliegenden Verfahren ein maßgeblich berücksichtigter Belang.

## 1.6 Bisheriges Planverfahren

### 1.6.1 Verbindliche Bauleitplanung

Das bisherige Bebauungsplanverfahren - 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 Kerngebietsnutzungen 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 Kerngebietsnutzung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde die Konzentration der vorhandenen Bordelle in einem Laufhaus favorisiert.

2015 wurde der städtebauliche Wettbewerb „Altstadtquartier Büchel“ 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. Die Stadtentwicklungsgesellschaft erhielt von der Stadt den Entwicklungsauftrag für das Altstadtquartier Büchel.

Am 09.01.2020 wurde das Projekt Altstadtquartier Büchel im Planungsausschuss öffentlich vorgestellt. Dabei wurden zum einen die städtebaulichen Ziele des Innenstadtkonzeptes 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 mit den folgenden Zielen neu gefasst:

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. altstadtypischen 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 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

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

Der Planungsausschuss hat am 14.01.2021 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 999 A – Antoniusstraße – beschlossen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 08.02. bis 09.03.2021 stattgefunden.

Aufgrund zahlreicher Eingaben der Öffentlichkeit – insbesondere von Eigentümer\*innen – wurden verschiedene Themen des Bebauungsplanes einer Prüfung unterzogen. Im Ergebnis gelangte die Stadtverwaltung zu der Einschätzung, dass die Festsetzung der Baugebiete aus Gründen der Rechtssicherheit und der besseren Umsetzung der Planungsziele teilweise geändert werden sollte. Dies führte zu einer Änderung der Planung, die gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.01. bis 04.02.2022 erneut öffentlich ausgelegt wurde.

### **1.6.2 Besonderes Städtebaurecht**

#### Sanierungsgebiet / Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Das Plangebiet liegt 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. Inhaltliche Grundlage dieses Sanierungsgebiets zum Zeitpunkt im ersten Nachtrag war das „Innenstadtkonzept 2022“, in dem das Altstadtquartier Büchel als räumlicher Schwerpunkt benannt ist.

Aufgrund der hohen Priorität der städtebaulichen Entwicklung des Altstadtquartiers Büchel und seiner hohen Komplexität wurde für das Altstadtquartier Büchel am 11.07.2019 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch wieder aufzunehmen.

Die Vorlage Nr. FB 61/1239/WP17 gibt einen Überblick über die diesen Entscheidungen zugrundeliegenden vorläufigen Sanierungsziele und Sanierungsverdachtsmomente. Die dort genannten Zielsetzungen wurden bis April 2021 politisch dahingehend konkretisiert, dass die Prostitution in der Antoniusstraße zukünftig mit einer Zielgröße von mindestens 100 Arbeitsplätzen auf den Ostteil beschränkt sein soll und für die Gesamtentwicklung des Quartiers das städtebauliche Konzept „Wiese“ als Basis für eine weitere Rahmenplanung zugrunde gelegt wird.

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, in Betracht kommen.

Zur Unterstützung bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde auf eine erfahrene Dienstleisterin zurückgegriffen. Gemeinsam mit ihr wurden die Grundlagen zum Nachweis städtebaulicher Missstände erhoben und Ende 2020 auf der Basis der damals geltenden städtebaulichen Zielsetzungen die Eigentümer\*innen im Quartier erstmals zur Erhebung ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Dies soll auf der Basis der nun konkretisierten städtebaulichen Zielsetzungen erneut erfolgen. Ziel ist es, die vorbereitenden Untersuchungen parallel mit dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan 999A Antoniusstraße zum Abschluss zu bringen. Eine ggf. erforderliche Änderung des Rechtsrahmens zur Anwendung weitergehender sanierungsrechtlicher Instrumente erfolgt mittels Beschluss einer Sanierungssatzung durch den Rat der Stadt Aachen.

Ergänzend wurden über das Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ weitere, über die bestehende Förderkulisse hinausgehende Fördermittel akquiriert.

### **1.6.3 Sicherung der Bauleitplanung**

Im Mai 2018 wurde zur Sicherung der Bauleitplanung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Bereich Antoniusstraße/Mefferdatisstraße für die östlich gelegenen Grundstücke und einzelne Grundstücke im Westen der Antoniusstraße erlassen. Diese Veränderungssperre wurde 2020 gemäß § 17 Abs. 1 BauGB um ein Jahr verlängert. Im Mai 2021 erfolgte

gemäß § 17 Abs. 2 BauGB eine Verlängerung um ein weiteres Jahr. Innerhalb des Geltungsbereichs dieser Veränderungssperre liegt zwischenzeitlich ein Antrag auf Legalisierung eines Bordellbetriebes vor. Eine weitere Verlängerung der Veränderungssperre ist aus rechtlichen Gründen ausgeschlossen.

Für den Bereich des Grundstücks Antoniusstraße 30 wurde 2020 ebenfalls eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, da im Jahr 2019 ein Antrag auf Legalisierung eines weiteren Bordellbetriebes gestellt wurde.

## **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 sich das gesamte Quartier im Herzen der Aachener Innenstadt zu einem belebten und vollwertigen Teil der Aachener Innenstadt entwickeln und sich durch eine intensive innenstadttypische Nutzung auszeichnen.

Zunächst bestand die Absicht, das Wettbewerbsergebnis von 2015 zusammen mit privaten Investoren umzusetzen. Diese gaben im Jahre 2019 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 für den Bebauungsplan Nr. 999 wurden ebenfalls in der Sitzung des Planungsausschusses benannt: Entwurfswerkstatt in 2020, Rahmenkonzept und Städtebaulicher Entwurf in 2021/2022.

Es hat sich jedoch die Notwendigkeit ergeben, in einem ersten Schritt die Nutzungen – insbesondere die Konzentration der Prostitutionsnutzung - in der Antoniusstraße mit dem Bebauungsplan Nr. 999 A planerisch zu steuern, die überwiegend aus Prostitutionsgewerbe bestehen. Es wurde im Mai 2018 bereits für den östlichen Teil und einzelne Grundstücke im westlichen Teil eine Veränderungssperre erlassen, die 2020 erstmals und 2021 erneut verlängert wurde. Hier wurde im Jahre 2021 ein Antrag auf Legalisierung eines Bordellbetriebes im westlichen Teil der Antoniusstraße gestellt.

Im Fall der Antoniusstraße 30 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, wird für den Bereich der Antoniusstraße zunächst ein nicht qualifizierter (einfacher) Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung aufgestellt. Bezüglich der anderen Parameter eines qualifizierten Bebauungsplanes (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen) werden keine Festsetzungen getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich wie bisher gemäß § 30 Abs. 3 nach § 34 BauGB.

Es ist beabsichtigt, den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 999 für den Gesamtplanbereich – Antoniusstraße / Mefferdatisstraße – zu einem späteren Zeitpunkt weiterzuführen und somit auch den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 A – Antoniusstraße- weiter zu qualifizieren.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### Gesamtplanbereich - Antoniusstraße/Mefferdatisstraße -

Übergeordnete städtebauliche Ziele sind die städtebauliche Aufwertung und die Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung zur Neuordnung der Prostitution und zur Ermöglichung eines vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebots. Die vorhandene Prostitutionsnutzung soll im Quartier an geeigneter Stelle konzentriert werden. Neben den innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleis-

tungen soll 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. altstadtypischen Nutzungsangebot

Die spezifischen Planungsziele des nachfolgenden engeren Planbereichs „Antoniusstraße“ sollen in den Gesamtplan integriert werden.

#### Planbereich – Antoniusstraße -

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Stadt Aachen verfolgt seit vielen Jahren eine Planungskonzeption zur Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 999 Antoniusstraße/Mefferdatisstraße. Die Ziele sind im Innenstadtkonzept 2022, in dem bereits begonnenen Bebauungsplanverfahren Nr. 999 und dem zugehörigen Wettbewerbsverfahren begründet. Ein Teilkonzept für den engeren Teilbereich um die Antoniusstraße leitet sich aus den Aufstellungsbeschlüssen von 2020 und aus der nachfolgenden Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße ab. Nur über verbindliche Bauleitplanung lassen sich diese Ziele umsetzen, da nur so die erforderliche Feinsteuerung der Nutzungen erfolgen kann.

Die Ziele des Aufstellungsbeschlusses vom 26.08.2020 gelten weiterhin als Leitkonzept für den Gesamtplanbereich und den engeren Planbereich „Antoniusstraße“. Die Antoniusstraße mit der dort angesiedelten Prostitutionsnutzung stellt dabei den baulich schlechtesten und städtebaulich defizitärsten Bereich dar. Das Ziel in diesem Bereich ist die Konzentration der Prostitution im östlichen Abschnitt der Antoniusstraße und die Etablierung neuer innenstadtypischer 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. Dabei soll die Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße umgesetzt werden, soweit dies planungsrechtlich möglich ist.

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 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

### **3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Im engeren Planbereich der Antoniusstraße ist die planungsrechtliche Steuerung vorrangig vorzunehmen, da hier eine Veränderungssperre ausläuft und das Konzept zur Konzentration der Prostitution umgesetzt werden soll. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst daher alle Grundstücke, auf denen in der Antoniusstraße tatsächlich aus dem Straßenraum der Antoniusstraße über die Koberfenster straßenständig errichteter Gebäude angebaute Prostitution stattfindet bzw. in der jüngeren Vergangenheit stattgefunden hat; darüber hinaus noch unbebaute Grundstücke in gleicher Lage, die auf Grundlage von § 34 BauGB noch zusätzlich bebaubar wären.

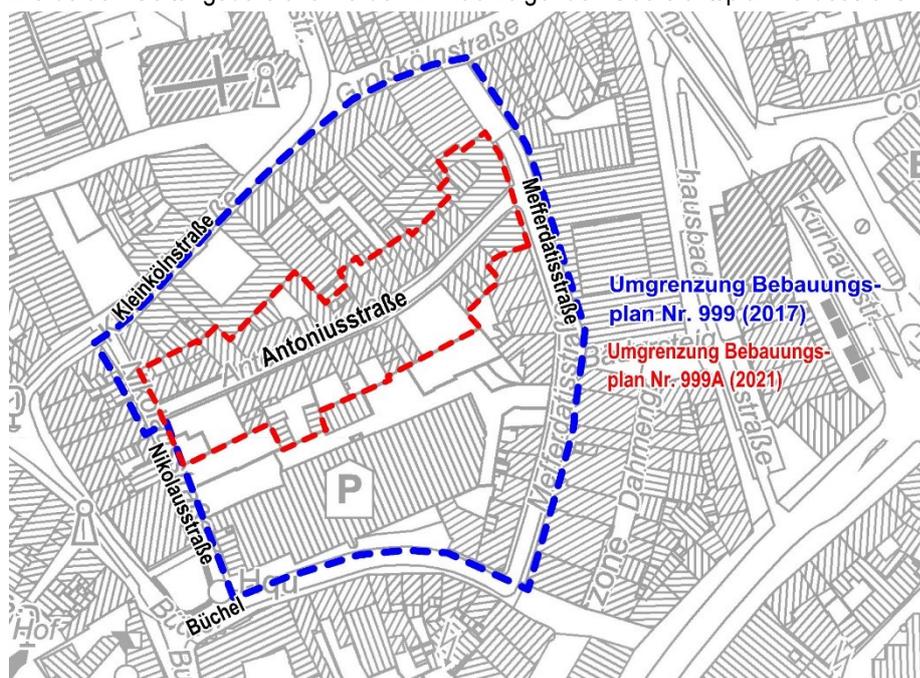
Im Eckbereich Antoniusstraße / Nikolausstraße waren vier Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen worden, da diese geeignet waren, als Ganzes von einem Eigentümer einer neuen Nutzung zugeführt zu werden. Diese Grundstücke sind als Stellplätze genutzt und eine Änderung der Nutzung ist wahrscheinlich.

Die 2018 beschlossene und bis Mai 2022 verlängerte Veränderungssperre bezieht jedoch die Flurstücke 1325 und 1326 nicht ein. Da der Bebauungsplan als einfacher (vorgezogener) Bebauungsplan zur Neuregelung der Art der baulichen Nutzung einschließlich der Prostitution aufgestellt wird und ein zeitlich forciertes Verfahren durch die Veränderungssperre nur für diesen Bereich erforderlich ist, wurde am 02.12.2021 beschlossen, den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes um diese zwei Grundstücke zu verkleinern.

Die vier Flurstücke sind aufgrund ihrer Größe (insgesamt 1190 m<sup>2</sup>) nicht zwingend als wirtschaftliche Einheit zu betrachten und könnten in zwei Abschnitten (453 m<sup>2</sup> und 737 m<sup>2</sup>) entwickelt werden. Sie sind auch jeweils auf einem eigenen Grundbuchblatt geführt, so dass auch grundbuchrechtlich kein Anhaltspunkt für die Betrachtung als wirtschaftliche Einheit besteht. Ein konkretes Bauvorhaben des Eigentümers ist hier nicht vorgetragen worden, lediglich eine vage Planungsabsicht. Der Bebauungsplan kann sich auf die zwei Grundstücke an der Antoniusstraße beschränken und die Planungsüberlegungen für die zwei Grundstücke an der Nikolausstraße auf den künftigen qualifizierten Gesamtbebauungsplan verlagert werden. Dies ist insbesondere deswegen der Fall, weil die städtebauliche Zielsetzung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 999A darin besteht, mittels Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die in der Antoniusstraße vorhandene Prostitution im östlichen Bereich zu konzentrieren und mit verträglichen Nutzungen zu umgeben. Hierfür werden diejenigen Grundstücke in das Plangebiet aufgenommen, die unmittelbar an die Antoniusstraße angrenzen und auf denen entweder faktisch Bordellnutzungen stattfinden oder die unbebaut, aber nach § 34 BauGB bebaubar wären. Hierzu zählen die Flurstücke 1325 und 1326 nicht, da diese der Nikolausstraße zuzuordnen sind.

Zudem liegen diese Grundstücke unmittelbar neben dem Grundstück des ehemaligen Parkhauses, welches zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Hier sind die Planungsüberlegungen (Beschlüsse zur Rahmenplanung vom 15.04.2021, 13.01.2022 und 10.03.2022) noch in der Bearbeitung und sollten abgewartet werden. Auf Bauvorhaben auf den Flurstücken 1325 und 1326, die dem Aufstellungsbeschluss widersprechen, kann ggf. mit dem Sicherungsinstrument der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB oder einer Zurückstellung gemäß § 15 BauGB noch adäquat reagiert werden.

Die beiden Geltungsbereiche werden im nachfolgenden Übersichtsplan verdeutlicht.



### **3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 m<sup>2</sup>. Sie liegt bei maximal ca. 5300 m<sup>2</sup>, da die Baugrundstücke im Plangebiet nur eine Fläche von ca. 5300 m<sup>2</sup> betragen. Das gesamte Plangebiet – einschließlich Straßenfläche - beträgt ca. 6400 m<sup>2</sup>.
- 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 § 13a und § 13 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. Weiterhin gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### **3.3 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 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 vorliegende Konzeption von Dezember 2020 soll auf dem Wege eines Bebauungsplans (Regelung der Art der baulichen Nutzung) sowie ggf. darüber hinaus mittels einer Sanierungssatzung planerisch gesichert werden.

#### **3.3.1 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. Der Gebäudebestand 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 bestanden im Plangebiet 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 Übernachtungsmöglichkeiten für Prostituierte angeboten werden.

Die Grundstücke mit den betreffenden Häusern gehören größtenteils unterschiedlichen Eigentümern. Einige wenige Grundstücke haben im Zuge der früheren Entwicklungsversuche den Eigentümer gewechselt. Die Städtische Entwicklungsgesellschaft Aachen GmbH & Co.KG (SEGA) ist Eigentümerin von drei Gebäuden auf der Nordseite. Der Betrieb der Prostitutionsstätten wird durch aktuell insgesamt sechs konkurrierende Betreiber vorgenommen. Mit einem Prostitutionsbetrieb lassen sich, nicht nur gemessen am überwiegend schlechten Zustand der Gebäude, für Betreiber\*innen und Hauseigentümer\*innen 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 sind. 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 aus Gründen des Infektionsschutzes 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.
- Grundstücke im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft (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 wurde 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 - 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.

Insgesamt ist nach Einschätzung des Fachbereichs 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.

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.

### **3.3.2 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die räumliche Konzentration der Prostitution**

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

#### Sicherheit, Einsehbarkeit und Befahrbarkeit der Antoniusstraße

Aus den Stellungnahmen der Polizei und der Sicherheitsbehörden im bisherigen Bebauungsplanverfahren Nr. 999 geht hervor, dass eine bauliche Unterbrechung der Antoniusstraße, die zu einer Sackgassensituation führen kann, abgelehnt wird. Für die weiteren Planungen soll die Antoniusstraße daher weiterhin ununterbrochen und von beiden Seiten ungehindert zugänglich sein.

#### Beibehalt der bestehenden Funktionsweise der Antoniusstraße

Die Funktionsweise der Antoniusstraße mit der Anbahnung aus dem öffentlichen Raum über die Koberfenster und der Verrichtung in einem separaten Zimmer im jeweiligen Gebäude wird sowohl von den Betreibern als auch ( nach Aussage der 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 Quartiers als auch dem Wunsch der in der Antoniusstraße Tätigen nach Sozialabstand Rechnung.

### Sinnvoller Zuschnitt der Konzentrationszone

Grundstücke sollen nach Möglichkeit in ihrer gesamten Breite klar und eindeutig entweder der Konzentrationszone oder dem prostitutionsfreien Teil der Straße zugeordnet werden können. Gegenüberliegende Gebäude werden gleichbehandelt, 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. Bei vorliegender Baugenehmigung für eine andere Nutzung genießt diese Bestandsschutz.

## **3.3.3 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 nächtlichen Präsenz der (zum Teil enthemmten oder alkoholisierten) Besucher 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 Besucher 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 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 leichtfällt. Ein unmittelbarer Übergang im selben Straßenraum ist vorzugsweise zu vermeiden.

Dies wird aktuell durch die T-Kreuzungen an den Enden der Antoniusstraße erreicht. In einer räumlich verkürzten Variante könnten 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.

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 lässt 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 ist bereits eine geringe Länge der Konzentrationszone für sich genommen als vorteilhaft zu bewerten, da allein dadurch schon eine Reduktion der Belastung des öffentlichen Raums und des städtebaulich neu zu ordnenden Bereichs zu erwarten ist.

Planungsrechtliche Pufferbereiche um die Konzentrationszone sind neben einer reinen städtebaulichen Zäsur sinnvoll, um eine direkte Nachbarschaft mit Wohnnutzungen (möglichst) zu vermeiden.

Die Nähe von bestehender Wohnnutzung zur zukünftigen Konzentrationszone ist insbesondere dann nachteilhaft, wenn Sichtkontakt zwischen den Fenstern besteht. Direkte Störungen sind hier jedoch nicht zu erwarten, da nach ordnungsrechtlichen Vorgaben die für sexuelle Dienstleistungen genutzten Räume von außen nicht einsehbar sein dürfen.

#### 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 neben der dann gegebenen Planungssicherheit 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 des 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.

### 3.3.4 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 das Risiko, dass sich die Prostitution in weiten Teilen der Straße und damit an städtebaulich nachteiligen Stellen verfestigt, die damit einhergehenden Trading-Down-Effekte zunehmen und auf weitere Bereiche ausstrahlen und ggf. darüber hinaus weitere Prostitutionsstätten im Umfeld entstehen, was zusätzliche negative Begleiterscheinungen mit sich bringen würde.

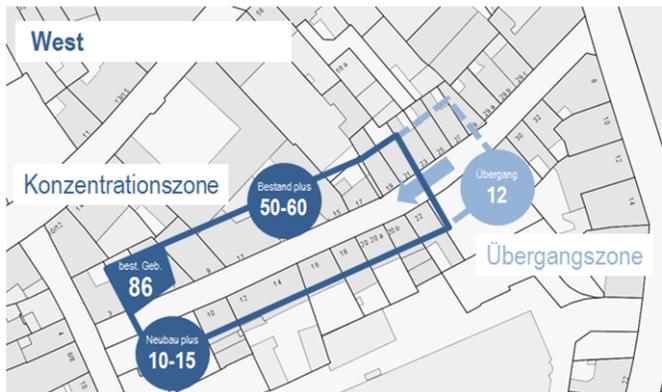
Die Ziele, städtebauliche Chancen für das Projekt Altstadtquartier Büchel zu schaffen und die negativen Auswirkungen der Prostitution auf die Umgebung (Trading-Down-Effekt) zu reduzieren, werden nicht erreicht.

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 die Anzahl der Prostitutions-Arbeitsplätze im Bestand wieder erreicht werden kann.
- Angesichts der hohen Erträge einerseits und eines hohen Neubau-Aufwands andererseits könnte sich speziell für die überwiegend im Westteil liegenden, minderwertigen 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 Gebäude für das südlich angrenzende städtebauliche Projekt die ungünstige Herausforderung bedeuten, einen geeigneten städtebaulichen Umgang mit den Rückseiten zu entwickeln.
- Bei entsprechender Marktnachfrage und Investitionsbereitschaft der Eigentümer ist es nicht ausgeschlossen, dass die Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze durch Ausbau und Neubau weiter steigt.

Die Nullvariante würde die Neuordnung der Antoniusstraße als Teil des Projekts Altstadtquartier Büchel deutlich erschweren und birgt das Risiko, dass sich vorhandene städtebauliche Missstände und sonstige ungünstige Entwicklungen verfestigen und verstärken.

### Variante West



**Zielperspektive:**  
**100 Arbeitsplätze**  
davon:  
**86** in best. Gebäuden  
**50-60** zusätzlich in bestehenden Gebäuden (mehr Koberfenster, mehr Verrichtungszimmer)  
**10-15** Potenzial in einem Neubau auf einer Brachfläche  
temporär:  
**12** in der Übergangszone

Die Variante West orientiert die Konzentrationszone zur Nikolausstraße hin.

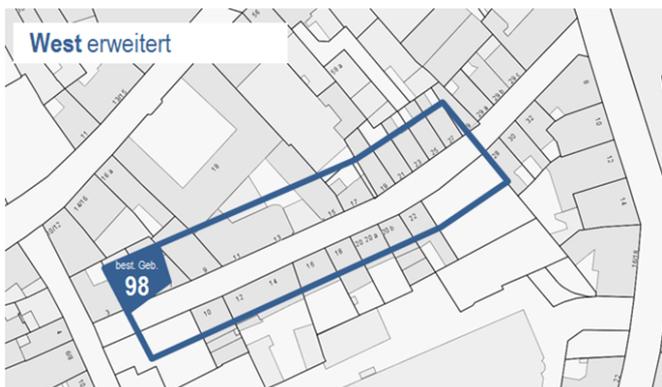
Die Mefferdatisstraße als „robustere“ Innenstadtstraße wird damit entlastet. Die zum Büchel und zum Dom/Rathaus orientierte Nikolausstraße wird stärker belastet, da eine wirksame Pufferzone fehlt. Die Nikolausstraße hat in den Erdgeschossen durch unattraktive Rückseiten strukturellen Aufwertungsbedarf – 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.

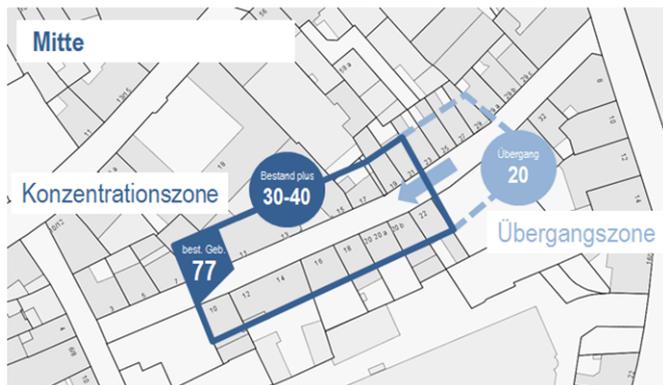
### Variante West (erweitert)



**98 Arbeitsplätze**  
in bestehenden Gebäuden  
**zusätzlich möglich:**  
**50-60** zusätzlich in bestehenden Gebäuden (mehr Koberfenster, mehr Verrichtungszimmer)  
**25-35** Potenzial in Neubauten auf zwei Brachflächen

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 Übergangszone

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 zukunftsweisende bauliche Entwicklungen bietet.

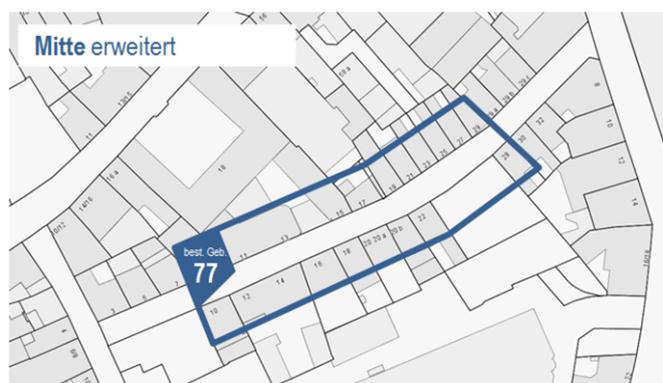
Eine besondere Herausforderung stellt dar, dass – will man Pufferzonen vermeiden – in dieser Variante zwei neue städtebauliche Zäsuren zur Prostitution geschaffen werden müssen, da man beiderseits von den bestehenden Zäsuren (den T-Kreuzungen zur Nikolaus- und Mefferdatisstraße) abrückt.

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

### 3.3.5 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 eines Pufferbereichs 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.

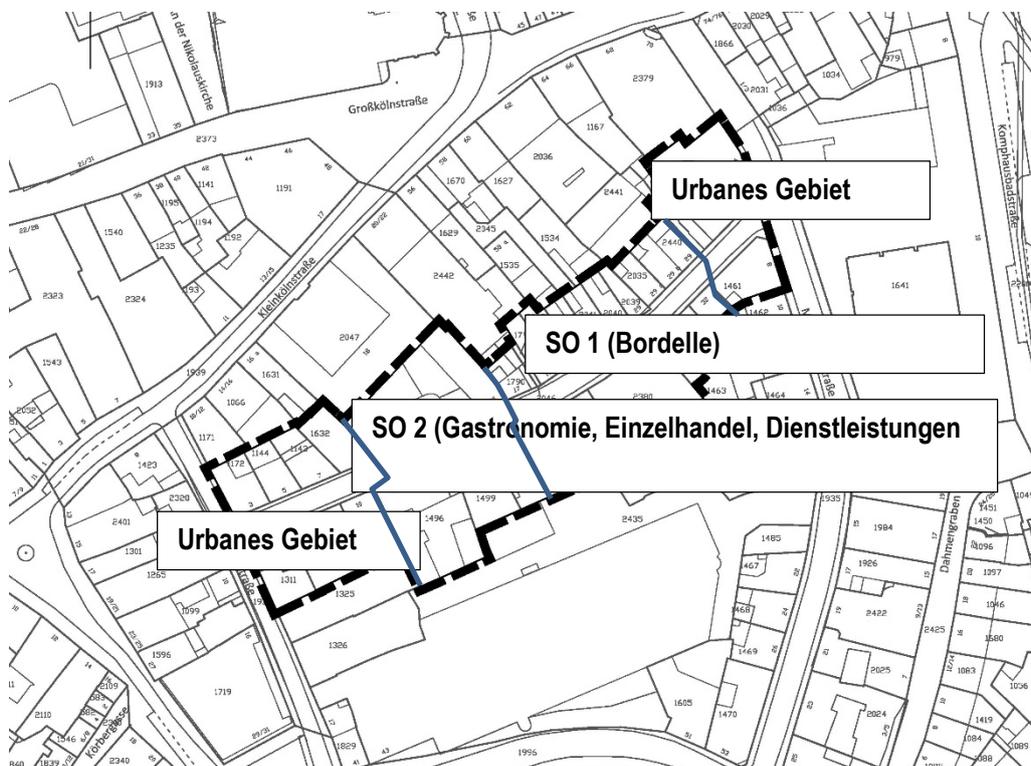
Aus sozialer Sicht stellt diese Variante höhere Ansprüche an die Planung, da die Konzentration der Prostitution im räumlich kürzesten Bereich erfolgt. Positiv zu bewerten ist dabei der größtenteils kleinteilige, ähnlich strukturierte Gebäudebestand, der mit einer Eigentümer- und Betreibervielfalt verbunden ist. 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.

Zur Überlagerung des Konzeptes mit der Planungs idee „Wiese“ wird auf das Kapitel 1.3 Informelle Planungen verwiesen.

### 3.4 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 dadurch nicht geregelt, da sich dieses weiter nach den Vorgaben des § 34 BauGB richtet.

Der nachfolgende Übersichtsplan stellt das Nutzungskonzept im Gesamten dar.



Das Nutzungskonzept besteht aus zwei Sondergebieten (SO 1 und SO 2) und zwei Urbanen Gebieten (MU). Das bauliche Nutzungskonzept wurde aus der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße vom Dezember 2020 (s. Kapitel 3.3) entwickelt. Es geht von einer Konzentration des Bereiches mit Prostitution im Osten und der Entwicklung von Bereichen im Westen sowie an den Kopfgrundstücken an den Einmündungen in die Nikolausstraße und Mefferdatisstraße aus, in denen künftig keine Prostitution mehr stattfinden soll.

#### Sondergebiet 1 Bordelle (Konzentrationszone)

Der Bereich zur Erhaltung und Konzentration der Prostitution wird hier als Konzentrationszone bezeichnet und erstreckt sich über 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.

Die Konzentrationszone soll überwiegend der Prostitution dienen, zusätzlich sollen Betriebswohnungen zulässig sein. Die räumliche 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 zum anderen 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 gemäß Konzeption 74 Prostitutions-Arbeitsplätze in Bestandsgebäuden auf. Im Gebäudebestand könnten überschläglich ca. 10-20 weitere Prostitutions-Arbeitsplätze geschaffen werden, ein Neubau-Potenzial von mindestens 15-20 Arbeitsplätzen besteht auf dem Stellplatz-Grundstück 2380 zwischen Antoniusstraße 22 und 28. 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.

#### Sondergebiet 2 Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen (Pufferbereich)

Der sogenannte Pufferbereich bezeichnet den westlich angrenzenden Bereich außerhalb der Konzentrationszone, in der ein innenstadttypischer Nutzungsmix, allerdings ohne allgemein zulässiges Wohnen, entstehen soll, um den Konflikt und die potentiellen gegenseitigen Störungen zwischen Prostitutionsnutzung und Wohnnutzung zu vermeiden.

Daher wird von Hausnummer 11-15 (1 Grundstück) und Nr. 12-18 (3 Grundstücke) ein solcher Pufferbereich vorgesehen. Ohne diesen Puffer würde die im vorgesehenen MU zulässige neue Wohnnutzung unmittelbar an den Prostitutionsbereich heranrücken. Der innenstadttypische Nutzungsmix besteht aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen. In den Obergeschossen können die Erdgeschossnutzungen erweitert werden oder Dienstleistungsbetriebe, Büros für freie Berufe etc. entstehen. Dieser Pufferbereich kann hier sehr gut neu umgesetzt werden, da keine Wohnnutzungen vorhanden sind und ein Entwicklungsdruck durch die Verlagerung der Prostitution entstehen wird. Für das Objekt Antoniusstraße 11-13 besteht der Entwicklungsdruck weniger, da Bestandschutz für die gewerbliche Zimmervermietung besteht. Der Eigentümer hat jedoch selbst seinen Willen zur Neugestaltung seines Grundstückes, welches eine Verbindung zur Kleinkölstraße hat, signalisiert.

Im Osten der Antoniusstraße wird auf diesen Pufferbereich verzichtet und es grenzt das Urbane Gebiet unmittelbar an die Konzentrationszone für Prostitution (Sondergebiet 1 Bordelle). Hier wird im Gegensatz zum Westteil der Nutzungsbestand strukturell in Planungsrecht übernommen. Auf Grund der vorhandenen räumlichen und nutzungsbezogenen Situation heute, die diese Nachbarschaft bereits abbildet, ist von weniger zu erwartenden Störungen zwischen den beiden Nutzungen Prostitution und Wohnen auszugehen. Daher tritt voraussichtlich keine Verschlechterung ein.

Konkret haben beide Eckgebäude 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 nicht grundlegend. Es wird davon ausgegangen, dass dieses Miteinander der beiden Nutzungen zwischen Antonius-

straße 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 in dem Teil, der der Antoniusstraße zugewandt ist, stattfindet; künftig wird diese Nutzung dort nicht mehr zulässig sein. Das Eckgebäude Mefferdatisstraße 4-6 hat zwar auch einen Zugang von der Antoniusstraße, könnte aber aufgrund des heutigen Grundrisses sämtliche Wohnungen von der Mefferdatisstraße aus erschließen. 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.

#### Urbane Gebiete (Übergangsbereiche)

Die sogenannten Übergangsbereiche bezeichnen die Bereiche im Übergang der Sondergebiete der Antoniusstraße zu den vorhandenen Altstadtbereichen in der Mefferdatisstraße und der Nikolausstraße, die sich als Mischgebiete im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO – teilweise auch mit einem hohen Anteil von Wohnnutzung – darstellen.

Die Zone umfasst im Osten die Grundstücke Mefferdatisstraße Nr. 4/6 und 8 (2 Grundstücke) und im Westen die Grundstücke Antoniusstraße Nr. 3, 5, 7, 9 und 10 sowie die unbebauten Stellplatzgrundstücke 1299 und 1311 (7 Grundstücke).

Die Übergangsbereiche sollen sich nicht wesentlich von den vorhandenen Altstadtbereichen wie in der Mefferdatisstraße, Kleinkölnstraße und Großkölnstraße unterscheiden und Wohnnutzung beinhalten. Sie haben eine Länge von ca. 30-35 m, die sie in die Antoniusstraße hineinragen. In den Erdgeschossen soll sich eine gewerbliche Nutzung entwickeln (wie im Osten bereits vorhanden). In den Obergeschossen sollen sich weitere gewerbliche Innenstadtnutzungen (Gastronomie, Dienstleistungen etc.) etablieren, gemischt mit Wohnnutzungen.

### **3.5 Erschließung**

#### Verkehr

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

Es stehen für PKW öffentliche Parkhäuser am Bushof, in der Minoritenstraße und an der Blondelstraße zur Verfügung. Im Übrigen ist die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sehr gut mit zentralen Haltestellen am Bushof und am Eisenbrunnen. Die gute Erreichbarkeit über den ÖPNV hat wiederum den Vorteil, dass der Stellplatznachweis nach der aktuellen Stellplatzsatzung dadurch geringfügig verringert werden kann. Zusätzlich sind Car-Sharing-Stationen an den Standorten Klosterplatz und Martinstraße fußläufig zu erreichen, sodass weitere Mobilitätsangebote ohne eigenen PKW vorhanden sind.

#### Ver- und Entsorgung

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

## **4. Begründung der Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Bestand**

Das Plangebiet kann heute keinem der typisierten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden. Es handelt sich um eine Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen, vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, 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 größer zu fassen 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 in dem Bereich Mefferdatisstraße/Dahmengraben 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 im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

#### **4.1.2 Planung**

Aufbauend auf dem Konzentrationskonzept gemäß Kapitel 3.3 ist das Ziel der planungsrechtlichen Festsetzungen eine eindeutige Entwicklung dieser Grundstücke zu verschiedenen Baugebieten mit differenzierten Nutzungsbestandteilen gemäß Baunutzungsverordnung.

#### Entwurf der Planung zur ersten öffentlichen Auslegung (Stand 14.01.2021)

Für ein Gebiet mit innenstadttypischen Gewerbebetrieben, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, Kulturbetrieben und gleichzeitig Bordellen bzw. bordellartigen Betrieben schien als Baugebiet gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO in der ersten Betrachtung das Kerngebiet in Frage zu kommen. Grundlage dafür war die in Rechtsprechung und Kommentarliteratur vertretene Auffassung, dass Bordelle und bordellartige Betriebe nur in Gewerbegebieten (GE) und Kerngebieten (MK) zulässig sein können (siehe s. BVerwG, Beschl. v. 02.11.2015, Az. 4 B 32/15; *Ziegler*, in Brügelmann, BauGB/BauNVO, September 2017, § 4a BauNVO Rn. 69 ff.). Es handelt sich nach der aktuellen Rechtsprechung bei Bordellen um Gewerbebetriebe und nicht um Vergnügungsstätten.

#### Betrachtung des Kerngebietes 1

Die Betrachtung der geplanten Konzentrationszone in der Antoniusstraße führte jedoch zu einem anderen Ergebnis.

Die Prüfung der Zulässigkeit eines Kerngebietes in dieser Größe und an dieser Stelle hat ergeben, dass – entgegen dem Entwurf des Bebauungsplanes zum Stand der ersten Offenlage – ein Kerngebiet hier nicht rechtssicher festzusetzen war. Dies liegt in erster Linie daran, dass ein Kerngebiet vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient. Diesen Zweck kann das Gebiet bereits aufgrund der geringen Größe und der Grundstücksstruktur nicht erfüllen, zumal keine zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung oder Kultur im Plangebiet vorhanden sind. Die konzentrierte Unterbringung von Bordellbetrieben in dem geplanten Baugebiet würde zudem dem Charakter eines Kerngebietes widersprechen. Die im öffentlich ausgelegten Entwurf vorgesehene

Festsetzung eines Kerngebiets erweist sich nicht als die zulässige Baugebietskategorie.

### Betrachtung des Kerngebietes 2

Für ein geplantes Gebiet mit innenstadtypischen Gewerbebetrieben, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen, jedoch ohne Bordelle und ohne allgemein zulässiges Wohnen (Pufferbereich) kam als Baugebiet gemäß §§ 2 bis 9 BauNVO in der ersten Betrachtung ebenfalls das Kerngebiet in Frage. Auch hier hat die Prüfung der Festsetzung eines Kerngebietes in dieser Größe und an dieser Stelle ergeben, dass – entgegen dem Entwurf des Bebauungsplanes zum Stand der ersten Offenlage – ein Kerngebiet nicht rechtssicher festzusetzen war. Dies liegt in erster Linie an der Definition des Kerngebietes mit dem Zweck der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Diesen Zweck kann das Gebiet aufgrund der geringen Größe und der Grundstücksstruktur nicht erfüllen.

Die Gesamtbetrachtung und Prüfung für beide Kerngebiete führten zu folgender rechtlicher Einschätzung:

- Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Es geht mithin um die Erfüllung zentraler Funktionen. Diese Hauptnutzungsarten müssen das Baugebiet prägen (vgl. Roeser, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 4. Aufl. 2019, § 7 Rn. 5).
- Innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges kommen den Kerngebieten zentrale innerstädtische Funktionen zu, indem sie vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs bieten. Welche Anforderungen an die Zentralität zu stellen sind, hängt von der Struktur und der Größe der jeweiligen Gemeinde ab (vgl. BVerwG, Urt. v. 28.05.2009, Az. 4 CN 2/08, Rn. 13, juris; Urt. v. 25.11.1983, Az. 4 C 64/79, Rn. 11, juris).  
Um diese vielfältigen Nutzungen zu ermöglichen, müssen Kerngebiete eine gewisse Größe aufweisen. Sie müssen typischerweise mehrere Grundstücke und substantielle Flächen umfassen, um ihrer breit angelegten, allgemeinen Zweckbestimmung gerecht werden zu können. Hierzu hat das Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein angemerkt, dass die Festsetzung einer isolierten (inselartigen) Fläche, die sich von Norden nach Süden über ca. 180 Meter und von Osten nach Westen über ca. 60 Meter (im nördlichen Teil) bzw. über 120 Meter (im südlichen Teil) erstreckt und die teilweise noch als Grünfläche festgesetzt ist, als Kerngebiet unzulässig sei. Auf einer derart kleinen Fläche könne sich eine kerngebietstypische Bebauung und Nutzung nicht entwickeln. Das Gebiet habe daher keinen Kerngebietscharakter und sei auch nicht als Kerngebiet entwicklungsfähig (vgl. OVG SH, Urteil vom 24.09.1998, Az. 1 K 15/96, Leitsatz 2 und Rn. 33, 37, juris).
- Auch das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen lehnt kleinteilige Kerngebiete ab, insbesondere wenn sie ihrer Nutzungsstruktur nach der allgemeinen Zweckbestimmung zuwiderlaufen. Das in der Entscheidung zu beurteilende Gebiet wies bei einer Größe von lediglich 0,73 ha einen hohen Anteil an Wohnnutzung auf, die in einem Kerngebiet nach der allgemeinen Zweckbestimmung nicht vorgesehen ist. Für das Gericht war zudem nicht erkennbar, dass sich unter den eingeräumten planerischen Rahmenbedingungen in absehbarer Zeit eine kerngebietstypische Nutzungsstruktur hätte entwickeln können. Die Festsetzung eines Kerngebietes erwies sich daher als unwirksam (vgl. OVG NRW, Urteil vom 02.12.2016, Az. 2 D 121/14.NE, Rn. 47 ff., juris).
- Dies zugrunde gelegt, bestehen durchgreifende Bedenken gegen die Zulässigkeit der ursprünglichen Festsetzung der Kerngebiete MK 1 und MK 2:
- Das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung verfügen derzeit nicht über die zentralen innenstädtischen, kerngebietstypischen Nutzungsarten. Eine bloße Innenstadtlage reicht für die Annahme eines Kerngebiets nicht aus. Bei der Größe und Struktur der Stadt Aachen mit über 250.000 Einwohnern und einem starken Innenstadtkern, der neben zentralen Einrichtungen der Verwaltung wie dem Rathaus und dem Verwaltungsgebäude Katschhof zentrale Einrichtungen der Wirtschaft wie Banken und der Hauptstelle der Sparkasse sowie Kultureinrichtungen wie Museen in der Innenstadt sind hohe Anforderungen an die Zentralität zu stellen, denen der angedachte Nutzungsmix nicht entspricht.
- Im ursprünglichen Kerngebiet MK 1 sollte die Prostitution konzentriert werden. Nach dem planerischen Willen – wie

er in dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan vom 14.01.2021 zum Ausdruck kommt – ist die Ermöglichung von vielfältigen Nutzungen damit gerade nicht beabsichtigt. Dies dürfte in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten sein. Der allgemeinen Zweckbestimmung eines Kerngebiets steht das entgegen.

- Das ursprüngliche Kerngebiet MK 2 sollte als Pufferbereich zwischen der Konzentrationszone für Bordelle und den Urbanen Gebieten mit dem entsprechenden Wohnanteil dienen. Es sollten andere innenstadttypische Nutzungen untergebracht werden. Hier sollten insbesondere Bordelle ausgeschlossen sein. Ob sich unmittelbar angrenzend zum Kerngebiet MK 1 vielfältige kerngebietstypische Nutzungen wie zentrale Einrichtungen des Handels, der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ansiedeln werden, blieb auch auf Grund der Kleinteiligkeit nicht zu erwarten.
- Die ursprünglichen Kerngebiete MK 1 und MK 2 waren verhältnismäßig klein, sodass die Entstehung eines breiten Spektrums kerngebietstypischer Nutzungen nicht zu erwarten war.

#### Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung

Die o.g. Betrachtungen führen zum Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der Baugebiete der §§ 2-9 BauNVO nicht vereinbar ist. Da sich die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen von ihnen wesentlich unterscheiden, ist nur ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Die Zielsetzungen sind, wie bereits in Kapitel 3.4 beschrieben, die Unterbringung von Bordellen und bordellartigen Betrieben (Konzentrationszone) und die Unterbringung von innenstadttypischen Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen ohne allgemein zulässiges Wohnen (Pufferbereich). Die Zielsetzungen begründen sich wesentlich aus der von der Stadt erarbeiteten Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße von Dezember 2020. Dieses beinhaltet zum einen die Sicherung und Zusammenführung der Prostitution im östlichen Bereich und zum anderen die Etablierung neuer innenstadttypischer Nutzungen im westlichen Bereich, die mit der Konzentrationszone verträglich sind.

#### Ungeeignetheit anderer Baugebietskategorien

Baugebiete zur überwiegenden Unterbringung von Bordellen gibt es in der BauNVO nicht. Zwar können Bordelle als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe in Kerngebieten oder als nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe in Gewerbegebieten zugelassen werden. Die überwiegende Unterbringung von Bordellen würde aber sowohl im Kerngebiet als auch im Gewerbegebiet der Zweckbestimmung des typisierten Baugebietes widersprechen. Die fehlende Eignung des Kerngebietes für die Zielsetzungen wird in Kapitel 4.1 ausführlich erläutert. Die fehlende Eignung des Gewerbegebietes liegt darin begründet, dass zum einen die Festsetzung eines Gewerbegebiets – mit der Folge der grundsätzlichen Zulässigkeit von Gewerbebetrieben aller Art – schon nicht dem Planungsziel einer Aufwertung durch die Ansiedlung innenstadttypischer Nutzungen entspricht. Zum anderen widerspricht die weitgehende Beschränkung der Nutzungen auf Bordelle und bordellartige Betriebe im Konzentrationsbereich sowie auf innenstadttypische Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen im Pufferbereich der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO als vom Grundsatz her offene Gebietsstruktur. Die die allgemeine Zweckrichtung überschreitende Einengung der Zweckrichtung könnte auch nicht im Wege der Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder über Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO erreicht werden, weil auch in diesem Rahmen die allgemeine Zweckbestimmung zwingend gewahrt bleiben muss (BVerwG, Beschluss vom 06.05.1996 – 4 NB 16/96, juris).

Im Pufferbereich wäre schließlich auch die Festsetzung eines Mischgebiets oder eines urbanen Gebiets nicht mit dem Planungsziel zu vereinbaren. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der Pufferbereich dient hier der Unterbringung innenstadttypischer Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie der Abschirmung der unmittelbar angrenzenden Konzentrationszone für Bordellnutzungen. Diese Funktionen sind mit der allgemeinen Zwecksetzung des Mischgebiets oder des urbanen Gebiets weder zu vereinbaren noch zu erreichen.

#### 4.1.3 Sonstige Sondergebiete (SO)

Erforderlich für die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten ist es, dass sich das Baugebiet wesentlich von den Baugebieten nach § 2-10 BauNVO unterscheidet. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in §§ 2-10 geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Nach der bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung werden an die Festsetzung von Sondergebieten folgende Anforderungen gestellt:

„Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt (Urteil vom 29. September 1978 – Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 4 C 30.76 - BVerwGE 56, 283 <286> [BVerwG 29.09.1978 - 4 c 30/76]; Beschluss vom 18. Dezember 1990 - BVerwG 4 NB 19.90 - Buchholz 406.11 § 10 BauGB Nr. 25 S. 36). Im Beschluss vom 7. Juli 1997 - BVerwG 4 BN 11.97 - (BRS 59 Nr. 36) hat der Senat diesen Maßstab dahingehend konkretisiert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit der jeweiligen "abstrakten" allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen.“ (BVerwG, 28.05.2009 - BVerwG 4 CN 2.08, Rn. 10).

Geplant ist ein Sondergebiet „Bordelle“ zur überwiegenden Unterbringung von Bordellen und ein Sondergebiet „Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen“ zur Unterbringung von innenstadttypischen Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen.

Baugebiete zur überwiegenden Unterbringung von Bordellen gibt es in der BauNVO nicht. Bordelle können als Gewerbebetriebe in Kerngebieten oder in Gewerbegebieten zugelassen werden. Die überwiegende Unterbringung von Bordellen würde sowohl im Kerngebiet als auch im Gewerbegebiet der Zweckbestimmung des typisierten Baugebietes widersprechen. Die fehlende Eignung des Kerngebietes für die Zielsetzungen wird in Kapitel 4.1 ausführlich erläutert und führte nach der ersten Offenlage zur Änderung der Baugebietsfestsetzung. Die fehlende Eignung des Gewerbegebietes liegt darin begründet, dass eine Beschränkung der Nutzungen auf Bordelle und bordellartige Betriebe in einem Gewerbegebiet über die Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO oder über Festsetzungen gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO nicht möglich ist.

Die Rechtmäßigkeit dieser planungsrechtlichen Lösung wird durch die Leitsätze der bereits oben zitierten bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil vom 28.05.2009, Az. 4 CN 2.08) unterstützt:

„1. Ein Sondergebiet für infrastrukturelle Vorhaben und Maßnahmen unterscheidet sich im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von einem Kerngebiet, wenn es sich bei einer wertenden Betrachtung von dessen allgemeiner Zweckbestimmung, zentrale Funktionen innerhalb des städtebaulichen Ordnungsgefüges zu erfüllen, deutlich abhebt. Welche Anforderungen an die Zentralität der in § 7 Abs. 1 BauNVO genannten Betriebe und Einrichtungen zu stellen sind, hängt von der Struktur und der Größe der jeweiligen Gemeinde ab.

2. Die in § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO normierte Verpflichtung zur Festsetzung der Zweckbestimmung eines Sondergebiets verbietet nicht, verschiedene Nutzungsarten nebeneinander festzusetzen. Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist jedenfalls dann unbedenklich, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung herleiten lässt.“

Weiter heißt es in dem vorzitierten Urteil:

„Eine Kombination verschiedener Nutzungen ist jedenfalls dann unbedenklich, wenn sich deren Verträglichkeit aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung herleiten lässt. Hat der Satzungsgeber ein Sondergebiet festgesetzt, indem er die Nutzungen eines Gebietstyps so eingeeengt hat, dass das Sondergebiet als Baugebietsrelikt unter Aufgabe der allgemeinen Zweckbestimmung erscheint (Ziegler, in: Brügelmann, BauGB a.a.O. § 11 BauNVO Rn. 2), ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO regelmäßig Rechnung getragen.“ (BVerwG, 28.05.2009 - BVerwG 4 CN 2.08, Rn. 15).

Die Sondergebiete stellen „Baugebietsrelikte unter Aufgabe der allgemeinen Zweckbestimmung“, nämlich eines Kerngebietes (MK) dar, so dass den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO Rechnung getragen wird. Es werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen aus dem Nutzungskatalog des § 7 BauNVO herausgenommen. Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung werden somit ausgeschlossen. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht Ziel der Planung, da keine ausreichend großen Grundstücke zur Verfügung stehen.

#### Störgrad der Sondergebiete

Da sonstige Sondergebiete keinem Baugebiet der § 2-9 der BauNVO entsprechen, ist eine immissionsrechtliche Einordnung erforderlich. Der zulässige Störgrad von Nutzungen, Betrieben und Anlagen in den Sondergebieten entspricht dem Störgrad eines Kerngebietes. Weil in den Sondergebieten unterschiedliche Nutzungsarten zusammengefasst werden, wird zum Schutz von störfähigen Nutzungen der zulässige Störgrad schriftlich festgesetzt. Die Störanfälligkeit eines sonstigen Sondergebietes hängt dabei von dem konkreten Gebietscharakter des festgesetzten Sondergebiets ab. Bei der Beurteilung der Verträglichkeit der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen und der Festlegung des zulässigen Störgrades kann auf die Regelungen der §§ 2 bis 9 BauNVO zurückgegriffen werden (vgl. BVerwG, Beschluss v. 02.02.2010, 4 BN 4/10). Dabei sind für die Festlegung des zulässigen Störgrades und die Bestimmung der Schutzwürdigkeit des Sondergebiets die konkrete Zweckbestimmung des Sondergebiets und die dort vorgesehenen Nutzungen zugrunde zu legen. Auch wenn das Sondergebiet von seiner Zweckbestimmung nicht der Zweckbestimmung eines Kerngebietes entspricht, werden im Sondergebiet Nutzungen festgesetzt, die in ihrer Kombination auch in einem Kerngebiet vorkommen könnten. Der Nutzungskatalog mit Bordellen, Vergnügungsstätten, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und (ausnahmsweise zulässigen) Wohnungen sind denen eines Kerngebietes im Hinblick auf die von ihnen ausgehenden Störungen durch Schallimmissionen sehr ähnlich, sodass das Gebiet diesem immissionsrechtlich gleichgestellt werden kann. Insoweit wird ein Störgrad über die schriftliche Festsetzung festgesetzt, der dem eines Kerngebietes entspricht. Dadurch können Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Richtwerte der TA Lärm zugeordnet werden.

#### Wirtschaftlichkeit der Sondergebiete

Die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit darf nicht dazu führen, dass die Festsetzung als Sondergebiet zu derart wenigen oder unrentablen Nutzungen führt, die dem Eigentümer unzumutbar werden können. Das Sondergebiet -Bordelle- umfasst als Nutzungen Bordelle, die im Bestand bereits gute Rendite erbringen und weiterhin gute Renditen bringen werden. Ein unbebautes Grundstück, das beispielweise als Stellplatzfläche genutzt wird, kann mit dieser Nutzung durchaus wirtschaftlich sein, obwohl es keine übliche Nutzung für Innenstadtgebiete ist. Es kann dem Eigentümer jedoch zugemutet werden; zumindest hat er eine wirtschaftliche Perspektive, die von einem potenziellen Käufer des Grundstücks umgesetzt werden könnte, falls er selbst keine Entwicklung beabsichtigt.

Weitere Grundstücke erhalten eine Festsetzung Sondergebiet - Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen -. Diese Nutzung kann in der Innenstadt wirtschaftlich betrieben werden.

#### **4.1.4 Sondergebiet 1 – Bordelle -**

Das Sondergebiet 1(SO 1) hat eine Größe von ca. 1900 m<sup>2</sup> und lässt Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Betriebs-

wohnungen zu. Mit Bordellen und bordellartigen Betrieben sind prostitutive Einrichtungen gemeint wie Bordelle, bordellähnliche oder bordellartige Einrichtungen wie beispielsweise Terminwohnungen. Diese werden in der Rechtsprechung ganz überwiegend nicht als Vergnügungsstätten eingestuft. Sie werden überwiegend als Gewerbebetriebe eigener Art angesehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 28.06.1995, Az. 4 B 137/95; VG Berlin, Beschluss vom 06.05.2009, Az. 19 A 91.07). Damit wird schwerpunktmäßig Bordellnutzung zugelassen und weitere Nutzungen ausgeschlossen. Gleichzeitig wird die Konzeption zur Konzentration der Prostitution umgesetzt und der Schwerpunkt auf diese Nutzung gelegt, um einen Anreiz zur Erhaltung der vorhandenen Bordelle zu erreichen und zur Neuansiedlung in Gebäuden, die leer stehen und auf Grundstücken, die nicht bebaut sind. Betriebswohnungen sind auch in den Obergeschossen unbedenklich, da sie klassischerweise in Kombination mit Gewerbebetrieben zulässig sein sollten und vorteilhaft für die Führung oder Beaufsichtigung eines Betriebes sein könnten. Das Prostituiertenschutzgesetz verlangt sogar erreichbare Personen im Rahmen des Notrufsystems während der Betriebszeiten.

Wohnungen werden nicht allgemein zulässig, da von einer Unverträglichkeit von Bordellen und Wohnungen auszugehen ist. Die zu erwartenden Störungen sind bei einer typisierenden Betrachtungsweise Beeinträchtigungen der Wohnruhe, verstärkter nächtlicher Fußgängerverkehr, Belästigungen der Anwohner durch Ruhestörungen durch Besucher der Straße, lautstarke Meinungsbekundungen unzufriedener und/oder alkoholierter Freier und ggf. sogar gewalttätige Begleiterscheinungen.

Dem entspricht, dass nach der Rechtsprechung des BVerwG (unter anderem Beschluss vom 02.11.2015, 4 B 32/15, juris Rn. 4) „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.

#### **4.1.5 Sondergebiet 2 – Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen -**

Das Sondergebiet 2 (SO 2) hat eine Größe von ca. 1490 m<sup>2</sup> und lässt in der unmittelbaren Umgebung der Konzentrationszone für Bordelle und bordellartige Betriebe innenstadtypische Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen zu. Ebenfalls sollen Beherbergungsbetriebe, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Einrichtungen und Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33 i (Spielhallen und ähnliche Unternehmen) Abs. 1 Gewerbeordnung (GewO), Spielbanken und Wettbüros) sowie Betriebswohnungen zulässig sein. Damit wird ein spezieller Nutzungsmix zugelassen, der sich in der Regel gegenseitig nicht stört und empfindliche Nutzungen ausspart.

Die klassischen gewerblichen Nutzungen der Innenstadt von Aachen entsprechen der Zielvorstellung, ein attraktives Stück Altstadt zwischen Büchel und Kleinkölnstraße zu schaffen. Die für die Innenstadt typischen Wohnungen werden jedoch nicht allgemein zugelassen.

##### Zulässigkeit von Wohnungen im Sondergebiet 2

Wohnungen sind nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise und nur oberhalb des 1. OG zulässig. Dies ist begründet in der unmittelbaren Nachbarschaft zur auf Dauer angelegten Konzentrationszone im Sondergebiet 1 – Bordelle -. Hier sind Störungen in Form von Publikum auf der Straße, seien es Freier der Prostituierten oder auch – teils alkoholisierte und enthemmte - nächtliche Passanten oder Schaulustige, zu erwarten. Zwar sind im SO 2 keine Bordelle und bordellartigen Betriebe zulässig, es ist aber nicht auszuschließen, dass die Auswirkungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sich auch im SO 2 auswirken, zumal diese als „Anlaufzone“ genutzt werden kann. Aus diesem Grund können Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können und zugleich gewährleistet ist, dass bei Zulassung von Wohnungen der Gebietscharakter erhalten bleibt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit nur ab dem 2. OG ist darin begründet, dass die von der Straße ausgehenden Störungen sich besonders im EG und 1. OG auswirken, in größerer Höhe hingegen milder ausfallen werden.

Somit entscheidet sich auf der nachgelagerten Genehmigungsebene jeweils im Einzelfall, ob Störungen zwischen Gewerbe und Wohnen (nachbarlich und städtebaulich) vertretbar sind. Im Kommentar *Söfker* in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB / BauNVO, Mai 2021, § 31 BauGB Rn. 25 sowie § 7 BauNVO Rn. 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 Gebietes nicht beeinträchtigt werden...“. Die Aussage ist auf das Sondergebiet mit den Nutzungen Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen übertragbar.

#### Nichtzulässigkeit von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i Abs. 1 GewO, Spielbanken und Wettbüros für Pferdewetten und sonstige Wetten

Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i Abs. 1 GewO, Spielbanken und Wettbüros für Pferdewetten und sonstige Wetten werden aufgrund der negativen städtebaulichen Auswirkungen ausgeschlossen. Sie würden dem Ziel der Aufwertung des Sondergebiets 2 widersprechen.

Die genannten Nutzungen sind regelmäßig geeignet, Konflikte mit anderen Nutzungsarten und damit städtebauliche Spannungen zu erzeugen. In der Regel weisen die genannten Betriebe eine Außengestaltung auf, die einerseits durch aggressive Werbeanlagen die Aufmerksamkeit potenzieller Kunden zu erzeugen sucht, andererseits im Gegensatz zu Einzelhandel und anderen gewerblichen Nutzungen keine Einblicke in das Gebäudeinnere gewährt, sondern sich zum öffentlichen Raum hin abschottet. Schon von daher sind die genannten Betriebe geeignet, negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu haben. Es fehlt außerdem die Belebung des öffentlichen Raumes.

Die genannten Betriebe sind aufgrund ihrer Geschäftsmodelle, der erzielbaren hohen Flächenumsätze und Gewinnmargen regelmäßig zudem in der Lage, auch hohe Mieten zu zahlen. Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften können diese Mieten häufig nicht leisten und stehen deshalb in der Gefahr, vom Standort verdrängt zu werden. Ein solcher Entwicklungstrend wird insbesondere durch die Konkurrenzsituation zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke - wie z. B. Spielhallen - sowie „normalen“ Betrieben mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke ausgelöst. Das entspricht für Vergnügungsstätten, namentlich Spielhallen, einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz. Denn der Wettbewerb um Immobilien zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstücks- und Mietpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen mit schwächerer Finanzkraft. Die städtebauliche Zielsetzung einer hochwertigen Nutzung und der Schaffung eines lebendigen Quartiers mit ausgewogener Funktionsmischung wäre durch die Zulassung der ausgeschlossenen Vergnügungsstätten gefährdet.

Gerade Spielhallen widersprechen zudem dem städtischen Konzept zur Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet von Aachen von 2016. Für die Zulässigkeit von Spielhallen hat die Stadt Aachen 2016 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 entgegengewirkt werden.

#### 4.1.6 Urbanes Gebiet (MU)

Für die Grundstücke im Westen der Antoniusstraße/Ecke Nikolausstraße (unbebaute Grundstücke 1299 und 1311 und Hausnummern 3, 5, 7, 9 und 10) und im Osten der Antoniusstraße (Mefferdatisstraße 4-6 und 8) wird Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. 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.

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

Der § 6a BauNVO lässt Wohngebäude allgemein zu, sodass diese durchaus einen hohen Anteil einnehmen können, auch über die Hälfte hinaus. Auch können gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO Wohnungen in bestimmten Geschossen zwingend festgesetzt werden oder im Erdgeschoss ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss im Erdgeschoss wird gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, um den gewerblichen und sonstigen Nutzungen in der Erdgeschosszone den Vorrang zu geben und zu einer Belebung des Straßenraums durch andere gewerbliche Nutzungen beizutragen. Gleichzeitig soll das Wohnen vor Störungen auf der Straße geschützt werden, die sich durch die angrenzende Bordellnutzung ergeben können.

##### Teilgebiet West

Im Westen wird das Urbane Gebiet in einem Abstand von ca. 30 m Entfernung zur Konzentrationszone festgesetzt, um die direkte Nachbarschaft zwischen Bordellnutzung und Wohnen im Urbanen Gebiet zu vermeiden. Dazwischen liegt der Pufferbereich (Sondergebiet 2). 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 eines Pufferbereiches gewahrt.

##### Teilgebiet Ost

Im Osten der Antoniusstraße wird das Urbane Gebiet unmittelbar angrenzend an die Konzentrationszone (Sondergebiet 1) festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen räumlichen Situation heute, die die Nachbarschaft von Wohnen und Bordellnutzung bereits abbildet, ist von weniger zu erwartenden Störungen zwischen den beiden Nutzungen Bordelle und Wohnen auszugehen, daher tritt tatsächlich voraussichtlich 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 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 ist und erst im II. Obergeschoss beginnt. Im Falle des Gebäudes Mefferdatisstraße 4/6 verbessert sich die Situation, da dort heute Prostitution in dem Teil, der der Antoniusstraße zugewandt ist, stattfindet; künftig wird diese Nutzung dort nicht mehr zulässig sein. Das Eckgebäude Mefferdatisstraße 4-6 hat zwar auch einen Zugang von der Antoniusstraße, könnte aber aufgrund des heutigen Grundrisses sämtliche Wohnungen von der Mefferdatisstraße aus erschließen. 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.

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 Dienstleistungsbetrieben vorbehalten

werden und so die Innenstadt möglichst mit attraktiven Angeboten für Innenstadtbesucher wie Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe etc. belebt werden. Wohnungen würden diesen Zweck nicht erfüllen.

Im Urbanen Gebiet (MU) wird die Prostitution wie im Mischgebiet für grundsätzlich unzulässig gehalten, weil dieses Gebiet auch dem Wohnen dient und die Störungen zu erheblich sind (*Blechsmidt*, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB/BauNVO, Mai 2021, § 6a BauNVO, Rn. 39). Um keine Unklarheiten entstehen zu lassen, werden Bordelle über die Schriftlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

#### Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Die ausnahmsweise im Urbanen Gebiet zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen. Diese Nutzungen lassen negativen städtebaulichen Auswirkungen erwarten; dies würde zudem dem Ziel der Aufwertung des Planbereichs und dem Konzept zur Unterbringung von Spielhallen im Stadtgebiet von Aachen widersprechen.

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 westlichen und östlichen Plangebiets und der Umgebung 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 und geplanten 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 Urbanen Gebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen sog. „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Eine solche Entwicklung soll im Urbanen Gebiet vermieden werden. Die Nutzungen Bordelle und bordellartige Betriebe sollen klar auf den Konzentrationsbereich (Sondergebiet 1) beschränkt werden.

Die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie in dem Urbanen Gebiet aufgrund ihrer Größenordnung nicht untergebracht werden können und die Lage in einer innenstädtischen schmalen Straße ohne gute Anbindung an das Straßennetz ungeeignet ist.

#### Ausschluss von Ferienwohnungen

In Aachen wurde die Nutzungsänderung von Wohnraum zu Ferienwohnungen in den letzten Jahren immer mehr nachgefragt. Ferienwohnungen sind im Urbanen Gebiet ausgeschlossen, da diese die Förderung des Dauerwohnens im Gebiet und den Gebietscharakter beeinträchtigen können. Die Preise für solche Ferienwohnungen sind in der Regel deutlich niedriger als bei Hotelübernachtungen. Dennoch lässt sich für den Anbieter mehr Rendite erzielen als bei einer reinen Wohnnutzung. Im Plangebiet soll vermieden werden, dass auf diese Weise Dauerwohnungen verdrängt werden oder gar nicht erst entstehen. Eine Grundlage dafür ist die Wohnraumschutzsatzung, die der Rat der Stadt am 10.07.2019 zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beschlossen hat. Die Satzung ist am 01.08.2019 in Kraft getreten. Damit reagiert die Stadt Aachen auf den angespannten Wohnungsmarkt mit einer Satzung, die den Wohnungsbestand schützt, in dem sie Zweckentfremdung, Leerstand und Abbruch von Wohnraum entgegentritt.

#### Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

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 festgesetzt.

Eine negative Entwicklung mit zusätzlichen Spielhallen in der Umgebung ist nicht zu befürchten, da diese in dem benachbarten Gebiet ausgeschlossen werden. Zusätzliches Konfliktpotenzial wird nicht gesehen, da sich die Situation im Bestand über Jahre eingespield hat.

## 4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 stellen den Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dar.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans AACHEN\*2030 von gemischten Bauflächen des gesamten Planbereiches entspricht der grundsätzlichen Darstellungs-Systematik des Flächennutzungsplans AACHEN\* 2030 für den gesamten Innenstadtbereich.

Auf Ebene des Bebauungsplanes soll für den Bereich entlang der Antoniusstraße Urbanes Gebiet im Westen und Osten festgesetzt werden und mittig ein Sondergebiet – Bordelle- und ein Sondergebiet – Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen -.

Die Festsetzung der zwei benachbarten Sondergebiete im Bebauungsplan ist aus der Darstellung der gemischten Bauflächen aus dem behördenverbindlichen Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 entwickelt. Die Festsetzung zweier Sondergebiete (Zweckbestimmung Unterbringung von Bordellen und Zweckbestimmung Unterbringung von Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen), regelt die angestrebten Nutzungen.

Die Entwicklung von sonstigen Sondergebieten gemäß § 11 BauNVO im Bebauungsplan aus einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan AACHEN\*2030 ist zulässig, wenn die geplante Nutzung den zulässigen Nutzungen eines Kerngebietes überwiegend entspricht. Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen intern an den Flächennutzungsplan gebunden, lässt dabei aber solche Abweichungen zu, die sich aus dem „Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen, sofern der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht“. Im vorliegenden Fall sind grundsätzlich Bordelle als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Kerngebiet möglich. Da somit die geplante Nutzung im Plangebiet grundsätzlich in gemischten Bauflächen umgesetzt werden kann, entwickelt sich die Festsetzung eines Sondergebietes des Bebauungsplans an dieser Stelle aus der Darstellung gemischter Bauflächen im Flächennutzungsplan.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den ihnen vorgegebenen Flächennutzungsplänen in der Weise zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Dieser Vorgang der Konkretisierung schließt nicht aus, dass die in einem Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen von den vorgesehenen Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Derartige Abweichungen sind jedoch nur zulässig, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans unberührt lassen. Mit dem im Bebauungsplan festgesetzten abschließlichen Nutzungsspektrum kommen die zwei festgesetzten Sondergebiete einem Kerngebiet nahe (vgl. Kapitel 4.1.3 zum Baugebietsrelikt des Kerngebietes unter Aufgabe der allgemeinen Zweckbestimmung), das ohne Weiteres aus der Darstellung gemischter Bauflächen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat in seinem Urteil vom 13.03.2008 (7 D 34/07.NE) festgestellt: „Aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche kann auch ein Sondergebiet entwickelt werden, wenn die hierfür im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsstruktur einem Kerngebiet zumindest nahekommt.“

Die hier festgesetzten Sondergebiete lassen neben Bordellen im Sondergebiet 1 insbesondere auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Betriebsinhaberwohnungen im Sondergebiet 2 zu. Damit wird einerseits ein durchaus breites Spektrum der nach § 7 BauNVO in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungsarten

festgesetzt. Andererseits unterscheiden sich die hier festgesetzten Sondergebiete aber insofern deutlich von einem Kerngebiet, als gerade die ein Wesenselement von Kerngebieten ausmachenden zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur fehlen und das Schwergewicht des Sondergebiets eindeutig auf dem - für Kerngebiete allerdings ebenso typischen - Sektor Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen liegt. Ein weiteres Schwergewicht liegt auf der Nutzung Bordelle, die außer in Gewerbegebieten nur in Kerngebieten zulässig ist.

## **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). Entsprechende Hinweise wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Von der Unteren Wasserbehörde (UWB) wurde im Juli 2017 eine Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 999 Antoniusstraße / Mefferdatisstraße erstellt. Diese Stellungnahme ist auch für das kleinere Teilgebiet Antoniusstraße grundsätzlich zu beachten. Für das untersuchte Bebauungsplangebiet sind insbesondere die Punkte Grundwasserschutz / allgemein, Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz zu thematisieren. Die allgemeinen und besonderen wasserrechtlichen Anforderungen sind bei der Errichtung baulicher Vorhaben einzuhalten.

#### Grundwasserschutz / allgemein (§ 49 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

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.

Grundsätzlich gelten folgende Bestimmungen, die sich aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen ergeben (§ 49 WHG):

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.

Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der Unteren Wasserbehörde 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 eine Erlaubnis zu beantragen. Sollte bei Ausschachtungsarbeiten unerwarteter Weise Grundwasser aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Damit ist der allgemeine Grundwasserschutz grundsätzlich geregelt und im Rahmen eines nachgelagerten Genehmigungsverfahrens (z.B. eines 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.

Es erfolgt ein Hinweis auf den Grundwasserschutz in den Schriftlichen Festsetzungen.

#### Grundwasserschutz / Thermalquellenschutz (§ 53 Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

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 Abs. 5 i. V. m. § 52 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz kann die Untere Wasserbehörde auch außerhalb eines Heil-/Thermalquellenschutzbereiches schützende Entscheidungen / Festsetzungen treffen, wenn andernfalls der mit der Festsetzung verfolgte Zweck (Schutz) gefährdet wäre.

Es erfolgt ein Hinweis auf den Thermalquellenschutz in den schriftlichen Festsetzungen.

### **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 Bundesbodenschutzgesetz (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 Bodenbelastungsverdacht.

Schädliche Bodenveränderungen sind gemäß § 2 Abs. 3 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 konnte 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)

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

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 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) werden die Grundstücke lediglich noch mit einer nachrichtlichen 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.

Die als Verdachtsflächen benannten Grundstücke werden in den schriftlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet (Flurstück 1143 - Hausnummer 7-, Flurstück 1632 – Hausnummer 9 -, Flurstück 1496 - Hausnummer 12/14 - und Flurstück 2380 - Hausnummer 24-26 -).

### 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 ein- gestrahlten Energie durch Bodenfeuchtigkeit und Vegetation abbauen.

Die geplante fast 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 Ausgleichs- maßnahmen nicht empfohlen werden kann. Als Ausgleichsmaßnahme können begrünte Dächer die Situation lokal entschär- fen. Durch Abkühlung und Anfeuchtung der trockenen, heißen Luft sorgen sie für ein angenehmes Klima in den angrenzen- den 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 wesentliche 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 Sichtbezie- hungen / 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. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen.

##### Grün- und Freiflächen

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

##### Biologische Vielfalt / Artenschutz

Das Plangebiet wird nicht vom Landschaftsplan und nicht von der LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucher- schutz) 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 Sach- gebiet Baumschutz des Fachbereichs Klima und Umwelt 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, Fassadensanierungen und beim Dachausbau im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzunehmen.

##### Stadtklima

Das Plangebiet gehört zum stadtklimatisch belasteten Innenstadtbereich, der durch eine vergleichsweise hohe Überwär- mung 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 zukünf- tige Bebauung im Plangebiet regeln soll, sollte auf einen niedrigeren Versiegelungsgrad hingewirkt werden. Darüber hinaus

sollten 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 Nr. 999 A – Antoniusstraße – lediglich eine Zonierung der Nutzungen beabsichtigt und keine neue Bebauung vorsieht, ergeben sich zunächst keine besonderen Anforderungen hinsichtlich des Klimaschutzes. Die Auswirkungen auf den Klimaschutz werden in Kapitel 7.4 ausführlicher erläutert.

#### 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 Denkmalsbereich Innenstadt, der diese Pufferzone bildet. Im Denkmalsbereich 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 den 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. Die Satzung definiert sowohl Sichtachsen auf das Welterbe sowie auch eine Silhouettenschutzzone in einem Radius von 220 Metern um den Mittelpunkt des Katschhofes. Beide dienen dem Schutz

der Silhouette des Aachener Domes aus der Distanz sowie der Sichtbarkeit aus der näheren Umgebung. Das Plangebiet befindet sich zu einem großen Teil innerhalb der Silhouettenschutzzone.

#### Denkmalbereich Innenstadt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Denkmalbereiches 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, altstadtypischen Bebauung diese Fläche weiter zu entwickeln. 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. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist eine möglichst durchgängige zweiseitige Straßenrandbebauung an der Antoniusstraße anzustreben. Mit der vorliegenden Planung wird von der Mefferdatisstraße ein Abstand der Nutzung von Prostitution von ca. 35 m und von der Nikolausstraße von ca. 140 m eingehalten. Die beiden Baudenkmäler im Einmündungsbereich der Mefferdatisstraße werden jedoch von Prostitutionsnutzung freigehalten. Der geringere Abstand zur Mefferdatisstraße ergibt sich aus dem Konzept zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (s. Kapitel 3.2). Hier wurde der Bereich mit relativ gutem Gebäudebestand und weniger Erneuerungsbedarf als Konzentrationszone ausgewählt. Weiterhin spielte die Nähe des westlichen Bereiches zum Entwicklungspotenzial Parkhaus Büchel eine wesentliche Rolle. Hier wurde die Prostitutionsnutzung als wesentlich störender für eine Grundstücksentwicklung eingeschätzt als im östlichen Bereich.

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 im Bereich der Silhouettenschutzzone beeinträchtigt oder gestört werden (z.B. Mitte Antoniusstraße auf beide Rathhaustürme, Ecke Büchel/Mefferdatisstraße auf den Marienturm).

Für Höhenentwicklungen, welche darüber hinaus auch die Sichtachsen der Denkmalbereichsatzung betreffen, sind die Sichtachsen Haarener Kreuz und Eilendorf Prunkweg heranzuziehen. Die Höhenentwicklung neuer Baukörper sind im Baugenehmigungsverfahren an Hand von Visualisierungen in den Sichtachsen Haarener Kreuz und Eilendorf Prunkweg zu prüfen. Die Sichtachsen zum Haarener Kreuz und zum Prunkweg wurden untersucht. Die Sichtachsen laufen annähernd parallel zur Antoniusstraße und damit quer zur Mefferdatisstraße. Zwischen den Aussichtspunkten in Haaren und in Eilendorf und dem Ensemble Dom und Rathaus liegt die Mefferdatisstraße mit ihrer vorhandenen Bebauung, die in der Regel vier und mehr Geschosse aufweist. Besonders hoch gestaltet sich die Bebauung des ehemaligen Kaufhauses Horten bzw. Lust for Life. Geht man von einer maximal zulässigen Bebauung in der Antoniusstraße von drei Vollgeschossen zuzüglich Dach aus, da das Maß der baulichen Nutzung sich mangels Festsetzungen diesbezüglichen Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan weiterhin nach § 34 BauGB bestimmt, wird die Bebauung in der Antoniusstraße selbst nicht höher als die Bebauung in der Mefferdatisstraße sein. Somit besteht nicht die Gefahr, dass Gebäude in der Antoniusstraße die Sichtachsen verdecken. Diese sind bereits durch die Bebauung in der Mefferdatisstraße teilweise verdeckt.

#### Umgebungsschutz der Einzeldenkmäler

Die im und am Rande des Planungsgebietes eingetragene Baudenkmäler sind zu berücksichtigen. Insbesondere im Anschluss und im näheren Umfeld von Baudenkmalern 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 Baudenkmalers 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 5 m Tiefe angetroffen.
- Aufgrund der guten Erhaltungsbedingungen und der bislang noch geringen modernen Störungen ist bei künftigen Baumaßnahmen 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.

Nach § 9 Abs. 6 BauGB werden die Bau- und Bodendenkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Städtebauliche und planungsrechtliche 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 Rahmen der Planrealisierung im östlichen Teil der Antoniusstraße konzentrieren.

Die Konzentrationszone (Sondergebiet 1), in der Prostitution noch stattfinden kann, wird räumlich kleiner als der bisherige Bereich mit Prostitution. Die Prostituierten-Arbeitsplätze sollen jedoch in Summe nicht verdrängt werden, sondern in der Straße bleiben, auch neue Arbeitsplätze für Prostituierte sollen (z.B. in leerstehenden Gebäuden und in Neubauten) geschaffen werden. Durch Neu- oder Umbauten werden Verlagerungen stattfinden.

Im Bereich des Sondergebietes 1 sind keine genehmigten Bordelle vorhanden. Es wird Legalisierungen und Neu- und Umbauten für diese Betriebe geben. Der Eigentümer des größeren unbebauten Grundstücks in der Konzentrationszone hat bereits mitgeteilt, dass er kein Interesse am Bau eines Bordells hat. Somit wird die Neuschaffung von Bordellbetrieben schwieriger, die Umsetzung ist dadurch jedoch nicht unmöglich. Über Verhandlungen mit dem Eigentümer könnte ein Grundstücksankauf durch Dritte erfolgen.

In den übrigen Teilabschnitten (Sondergebiet 2 und Urbanes Gebiet) sind neue Nutzungen (z.B. Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) zu erwarten, damit wird ein neues Nebeneinander von Prostitution und sonstigen Innenstadtnutzungen verbunden sein. Die Planungsidee ist, dass sich dies in Richtung eines innenstadtypischen Baugebietes entwickeln wird und das Image der Straße sich wesentlich verbessert. Damit werden auch bauliche Veränderungen einhergehen wie Umbauten, Renovierungen und Neubauten.

Planungsrechtlich werden sich die Bedingungen für Bauvorhaben im Hinblick auf die Art der baulichen 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 im Sinne von § 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 eindeutig zulässigen Nutzungen und Anlagen, sobald der Bebauungsplan als Satzung beschlossen bzw. rechtskräftig wird. Die Zulässigkeit von bereits ausgeübten Nutzungen wird somit ebenso beeinflusst. Diese können künftig im Einzelfall nicht mehr zulässig sein, sondern – soweit bestandsgeschützt – auf den sogenannten passiven Bestandsschutz gesetzt werden.

Für jedes Baugebiet gelten folgende unterschiedlichen Auswirkungen auf bestehende Nutzungen:

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind andere innenstadttypische Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandel und Dienstleistungen sowie insbesondere Wohnungen (bis auf Betriebswohnungen) mit Rechtskraft der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig.

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind Bordelle und bordellartige Betriebe künftig nicht zulässig. Wohnungen sind nur noch ausnahmsweise ab dem II. Obergeschoss zulässig, Betriebswohnungen etc. sind allgemein zulässig.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Bordelle und bordellartige Betriebe künftig nicht zulässig. Die Nutzungen des Urbanen Gebietes lassen laut § 6a BauNVO jedoch eine Vielzahl von Nutzungen zu. Auch Wohnen wird oberhalb des Erdgeschosses zulässig sein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert, sondern bestimmt sich unverändert nach dem Maßstab des § 34 BauGB.

Die Auswirkungen auf die Belange der Eigentümer\*innen und Betreiber\*innen und deren Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung sind im Kapitel 7.6 dargestellt.

## **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 Gesundheitseinrichtungen durch die beabsichtigte Konzentration der Prostitution innerhalb der Antoniusstraße. Dies ist im Kapitel 3.3 und in der Konzeption zur Konzentration der Prostitution (Stadt Aachen, Dezember 2020) genauer dargestellt. 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.

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 bzw. ein verändertes Nutzungsgefüge, neue oder modernisierte Gebäude

und attraktive Straßenräume. Die mittel- bis langfristige Beeinträchtigung der Bordellbetriebe in dem Teilbereich, der langfristig ohne Prostitution sein soll, ist zur Erlangung des städtebaulichen Ziels unvermeidlich. Diese Veränderung soll jedoch so verträglich wie möglich erfolgen, sodass erst im Zuge der Planrealisierung eine Verlagerung von Betrieben in andere Gebäude erfolgen soll.

Die Verringerung der Anzahl der angebotenen Arbeitsplätze ist ein mit Mitteln des Bauplanungsrecht nicht auszuschließendes allgemeines Risiko, welches stark von den Betreibern der Bordelle und von den Eigentümern abhängig ist. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes – Bordelle – wird jedoch die planungsrechtliche Zulässigkeit von anderen Nutzungen ausgeschlossen.

Das Konzept der Konzentration in der Straße wird gegenüber einer kompletten Verlagerung in andere Stadtteile von Aachen als das bessere angesehen, da mit einer Auslagerung die Sozialisation im Quartier und die Hilfsangebote für die Prostituierten verschlechtert würden. Es bestünde zudem bei einer vollständigen Verlagerung das Risiko der Zunahme von Kriminalität in der Prostitution wie Menschenhandel, Gewalt gegen und Ausbeutung von Prostituierten und Zuhälterei. 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.

### **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. Zum bestehenden Grundwasserschutz und den Thermalquellenschutz erfolgen Hinweise im Bebauungsplan.

Die Auswertung der städtischen Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung von April 2021 hat ein differenziertes Bild ergeben, wie die Rahmenbedingungen sind, welche Planungsinhalte günstig oder ungünstig sind und welche Themen im nachfolgenden qualifizierten Bebauungsplan noch zu bearbeiten sind.

Das Fazit der Auswertung ist, dass bezüglich des Plangebietes ungünstig die Lage in einem klimatischen Belastungsraum ist und günstig die Innenstadtlage mit guter Infrastruktur-Ausstattung in der Umgebung. Bezogen auf den Gebäudebestand wirkt sich die Südorientierung günstig aus, das Fehlen von Energie-, Mobilitäts- oder Grünkonzepten wirkt sich ungünstig aus. In der weiteren Betrachtung wirkt sich ungünstig aus, dass die Planungstiefe und die Festsetzungstiefe gering ist, da es sich um einen einfachen Bebauungsplan nur mit schriftlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung handelt. Dadurch kommen klimarelevante Festsetzungsmöglichkeiten des BauBG nicht zur Anwendung. Diese Aspekte sind bei Qualifizierung des Bebauungsplanes als Gesamtbebauungsplan Nr. 999 aufzugreifen. Hier können Themen wie Dach- und Fassaden-Begrünung und Schaffung von Freiflächen in diesem verdichteten Innenstadtbereich zum Tragen kommen. Vertragliche Regelungen entfallen, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit einer kleinteiligen Eigentümerstruktur handelt.

## **7.5 Auswirkungen auf Belange der Eigentümer\*innen / Betreiber\*innen**

### **7.5.1. Beeinträchtigung der Belange der Eigentümer\*innen / Mieter\*innen / Pächter\*innen / Betreiber\*innen**

Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kommt es zu einer Beeinträchtigung der Belange der Eigentümer\*innen / Mieter\*innen / Pächter\*innen / Betreiber\*innen, sofern gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine Veränderung eintritt.

Genehmigte Nutzungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, sind passiv bestandsgeschützt, d.h. sie können weiter ausgeübt werden. Der Bestandsschutz entfällt durch grundlegende Änderungen oder einen Abbruch und eine Neuerrichtung. Die bauliche Nutzung hat sich dann an den Festsetzungen des Bebauungsplans auszurichten. Dies stellt eine Beeinträchtigung der Belange der Eigentümer dar, weil es letztlich die Baufreiheit und die grundgesetzlich geschützte Eigentumsposition betrifft. Dies betrifft im Falle des Bebauungsplans Nr. 999 A zum einen genehmigte Wohnnutzungen im Bereich des SO1 und zum anderen eine genehmigte Bordellnutzung außerhalb des vorgesehenen SO1. Ebenso betrifft dies die Belange lediglich schuldrechtlich berechtigter Mieter, Pächter und Betreiber.

#### Genehmigte Nutzungen (passiver Bestandsschutz)

Genehmigte Wohnnutzungen im Bereich des geplanten Sondergebietes SO 1 – Bordelle – befinden sich in den Häusern Antoniusstraße 20/20a, 20b, 22, 23, 29, 29a, 30 und 32.

Von den Festsetzungen des geplanten Sondergebietes SO 2 – Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen – sind Wohnnutzungen auf den Grundstücken der Antoniusstraße 12-14 und 16 betroffen.

Diese genehmigten Wohnnutzungen genießen grundsätzlich passiven Bestandsschutz, soweit sie nicht im Einzelfall bereits aufgegeben wurden. Wohnnutzungen können auch zukünftig im Sondergebiet 2 (SO 2) ausnahmsweise zugelassen werden. Im Übrigen sind vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für die Grundstücke in Form gewerblicher Nutzungen im Bereich von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen zulässig.

Eine genehmigte gewerbliche Zimmervermietung/Bordellnutzung ist auf dem bebauten Grundstück/Haus Antoniusstraße 11-13 vorhanden. Diese wird durch die Festsetzung des geplanten Sondergebietes 2 (SO 2) zukünftig auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Dem Eigentümer verbleibt jedoch das volle Nutzungsspektrum aus dem Bereich Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen.

#### Nicht genehmigte Nutzungen im Sondergebiet 2 (SO 2) und im Urbanen Gebiet

Nicht genehmigte Bordellnutzungen/gewerbliche Zimmervermietungen bestehen für die Gebäude Antoniusstraße 3, 9, 10, 12-14, 15, 16 und 18. Die Eigentümer\*innen bzw. Betreiber\*innen haben teilweise den Wunsch, die nicht genehmigte Nutzung Bordell aufrecht zu erhalten bzw. planungsrechtlich zu sichern.

### **7.5.2. Abwägung der Eigentümerbelange sowie der Belange der Mieter / Pächter / Betreiber**

Diese Beeinträchtigungen der Belange der Eigentümer wurden – auch im Hinblick auf das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Grundgesetz (GG) – geprüft. Dasselbe gilt für die Belange der – lediglich schuldrechtlich berechtigten – Betreiber im Hinblick auf deren abwägungsrelevante Aspekte im Hinblick auf das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb sowie das Grundrecht aus Art. 12 GG. Die Entscheidungen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen im Rahmen einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Die städtebauliche Neuordnung des Bereichs Antoniusstraße hat als öffentlicher Belang einen so hohen Rang, dass dieses Ziel – verbunden mit der Schaffung einer Konzentrationszone für die Prostitution – vorrangig ist vor den privaten Belangen von Eigentümer\*innen / Betreiber\*innen an der Aufrechterhaltung ihrer Nutzungen. Dies gilt für eine Bordellnutzung im westlichen Bereich (außerhalb der Konzentrationszone), eine Wohnnutzung oder einer Stellplatznutzung im östlichen Bereich (innerhalb der Konzentrationszone). Das Eigentum als gesetzlich geschütztes Recht wird nur in einem zumutbaren Maße eingeschränkt, da den Eigentümern durch den Bebauungsplan eine wirtschaftlich rentable Nutzung gesichert wird und schuldrechtlich berechnigte Betreiber die Möglichkeit haben, den Betrieb – im Rahmen der Planrealisierung ggfs. in engem räumlichem Zusammenhang in das geplante SO 1 – zu verlagern.

### Genehmigte Nutzungen

Hinsichtlich der genehmigten Nutzungen werden diese – sowohl die dargestellten Wohnnutzungen als auch die gewerbliche Zimmervermietung – auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Auch das unbebaute, für Stellplätze genutzte Grundstück Parzelle 2380 wird den Festsetzungen des SO 1 unterworfen. Die städtebauliche Planung sieht hier eine ausschließliche Zulässigkeit von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Betriebswohnungen vor. Die in der Straße größtenteils illegalen, mit negativen Auswirkungen versehenen Bordellnutzungen sollen nach dem Ziel des Bebauungsplans im östlichen Bereich bzw. dem dort festzusetzenden SO 1 konzentriert werden. Dem gegenüber stellt der Nutzungsmix des SO 2 einen Bereich dar, der einerseits einen Pufferbereich zur Altstadt und deren Nutzungsmix darstellen soll, andererseits in der Nachbarschaft zum SO 1 schutzwürdige Nutzungen beinhaltet.

Hinsichtlich der im Bereich des SO1 genehmigten Wohnnutzungen würde deren planungsrechtliche Sicherung die Umsetzung der städtebaulichen Ziele unmöglich machen. In diesem Fall bestünde in der Konzentrationszone nicht ausreichend Raum, um die vorhandenen 100 Arbeitsplätze für Prostituierte in dieser Zone zu konzentrieren. Mithin wäre das gesamte städtebauliche Konzept nicht realisierbar.

Dasselbe gilt für das unbebaute Stellplatzgrundstück innerhalb des SO 1. Stünde dieses nicht für die Schaffung weiterer 10 bis 15 Arbeitsplätze für Prostituierte zur Verfügung, wäre das städtebauliche Ziel ebenfalls nicht erreichbar. Hierdurch würde die Konzentration der Bordelle im östlichen Teil der Straße unmöglich gemacht. Die mit der städtebaulichen Zielsetzung beabsichtigte Aufwertung des Quartiers in Richtung eines typischen innenstädtischen Quartiers als überragender städtebaulicher Grund würde unmöglich werden.

Der öffentliche Belang der Umsetzung der Konzeption ist von großer Bedeutung für den Bereich Antoniusstraße und ein wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung für das gesamte Altstadtquartier Büchel.

Zu Gunsten der Eigentümer ist zu berücksichtigen, dass die durch den engen Katalog zulässiger Nutzungen nach den Festsetzungen des SO1 zwar ausschließlich Bordelle und bordellähnliche Nutzungen zulässig sein werden, diese Nutzungen aber sehr rentierlich betrieben sein werden.

Eine solche wirtschaftlich zu betreibende Nutzung ist durchaus realistisch, da nach der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße ein hoher Bedarf an Flächen für Bordelle in der östlichen Antoniusstraße entstehen wird, während diese in der westlichen Antoniusstraße nicht zulässig sein werden.

Bei fehlender Bereitschaft von Eigentümern zur Errichtung einer den Festsetzungen entsprechenden Nutzung besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu veräußern.

Der Bedarf für diese Nutzung ist gegeben und die Nutzung und entsprechende Betreiber sind in der Antoniusstraße bereits vorhanden. Die Nutzung kann auch durch Dritte geschehen, wenn der Eigentümer nicht selbst ein Bordell betreiben, sondern ausschließlich eine Investition tätigen möchte. Eine weitere Möglichkeit besteht im Verkauf des Grundstücks, was zumutbar erscheint, da die nach den Festsetzungen zulässige Nutzung einen lukrativen Kaufpreis erwarten lässt.

Genehmigte Wohnnutzungen können verlagert werden, ggfs. in den Bereich der geplanten Urbanen Gebiete (MU). Wegen der dargelegten überragend wichtigen städtebaulichen Gründe werden jedoch auch die Belange der lediglich schuldrechtlich berechtigten Betreiber in der Abwägung zurückgestellt und das Erfordernis der Verlagerung in Kauf genommen.

Zudem findet rein tatsächlich aktuell im Bereich des SO 1 kein „allgemeines“ Wohnen statt, sondern teilweise werden Räume den in den Bordellen tätigen Prostituierten zu Übernachtungszwecken zur Verfügung gestellt.

Auch die genehmigte gewerbliche Zimmervermietung im SO 2 wird auf den passiven Bestandsschutz gesetzt.

Der Einbeziehung einer Bordellnutzung stehen für das Sondergebiet „Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen“ überragende städtebauliche Gründe entgegen. Die in der Straße größtenteils illegalen, mit negativen Auswirkungen versehenen Bordellnutzungen sollen nach dem Ziel des Bebauungsplans im östlichen Bereich bzw. dem dort festzusetzenden SO1 konzentriert werden. Dem gegenüber stellt der Nutzungsmix des SO 2 einen Bereich dar, der einerseits einen Pufferbereich zur Altstadt und deren Nutzungsmix darstellen soll, andererseits in der Nachbarschaft zum SO1 nicht störanfällige Nutzungen beinhaltet. Dieses Konzept würde vollständig konterkariert, wenn an der dem SO1 abgewandten Seite des SO 2

eine Festsetzung für eine gewerbliche Zimmervermietung aufgenommen würde. Hierdurch würde die Konzentration der Bordelle im östlichen Teil der Straße unmöglich gemacht und unmittelbar an dem Übergang zum Urbanen Gebiet ein Betrieb planungsrechtlich gesichert, der bei typisierter Betrachtung erhebliche Störungswirkungen entfaltet. Die mit der städtebaulichen Zielsetzung beabsichtigte Aufwertung des Quartiers in Richtung eines typischen innenstädtischen Quartiers als überragender städtebaulicher Grund würde unmöglich werden. Aus diesem Grund werden sowohl die Belange des Eigentümers als auch der schuldrechtlich berechtigten Betreiberin im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.

Hinsichtlich der schuldrechtlich berechtigter Betreiberin ist zuzugestehen, dass dieser voraussichtlich lediglich die Verlagerung des Betriebes – ggfs. im Rahmen der zivilrechtlichen Verfügbarkeiten in das festzusetzende SO 1 – verbleiben wird. Wegen der dargelegten überragend wichtigen städtebaulichen Gründe wird jedoch auch dieser Belang der lediglich schuldrechtlich berechtigten Betreiberin in der Abwägung zurückgestellt und das Erfordernis der Verlagerung des Betriebes in Kauf genommen.

#### Nicht genehmigte Nutzungen

Hinsichtlich nicht genehmigter Nutzungen ist zunächst festzuhalten, dass diese keinen formellen passiven Bestandsschutz genießen. Diese wurden – teilweise entgegen dem Vorbringen der Eigentümer – auch nicht bauaufsichtlich geduldet. Hierzu bedürfte zwingend eines sog. Umstandsmomentes, welches erfordert, dass seitens der Bauaufsichtsbehörde dahingehend ein Zeichen gesetzt wurde, dass die Nutzung bauordnungsrechtlich nicht aufgegriffen wird. In keinem Fall sind derartige Umstände aktenkundig oder bekannt.

Darüber hinaus genießen diese Nutzungen auch keinen sogenannten materiellen Bestandsschutz.

Ein solcher ist zwar nach der älteren Rechtsprechung und in der Literatur kraft temporärer materieller Legalität angenommen worden. Hieran kann unter Berücksichtigung der neueren Eigentumsdogmatik, insbes. der Aufgabe des verfassungsunmittelbaren Bestandsschutzes, der sich auch das Bundesverwaltungsgericht unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung angeschlossen hat (BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 – 4 C 10/97, juris Rn. 25) nicht mehr festgehalten werden (so auch Bay. VGH, Urteil vom 17. Oktober 2006 – 1 B 05/1429, juris Rn. 24). Inhalt und Schranken des Bestandsschutzes bestimmen sich demnach nach Maßgabe des einfachen Rechts, das vorliegend jedoch keinen (materiellen) Bestandsschutz für die Nutzung von Grundstücken als Bordell oder gewerbliche Zimmervermietung vermittelt. Eine abschließende Entscheidung zu dieser Rechtsfrage musste hier nicht getroffen werden. Die Abwägung kann vielmehr auf die nachfolgenden Erwägungen gestützt werden.

Darüber hinaus stellen sich die illegal betriebenen Bordelle im Bereich des SO2 und insbesondere der Urbanen Gebiete auch nicht als genehmigungsfähig dar, so dass die temporäre und aktuelle materielle Legalität nicht gegeben ist. Die maßgebliche nähere Umgebung stellt eine nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Gemengelage dar, die jedenfalls in den Straßen außerhalb der Antoniusstraße in keiner Weise durch Bordelle oder gewerbliche Zimmervermietungen geprägt ist. In dieser Gemengelage stellen sich die illegal betriebenen Bordelle insbesondere in deren Ausprägung mit Betriebszeiten bis in die frühen Morgenstunden und der Anbahnung aus dem öffentlichen Straßenraum über die Koberfenster als nicht genehmigungsfähig dar (vgl. für das Objekt Antoniusstraße 3 den Beschluss des OVG NRW vom 16.02.2022, Az. 7 B 1094/21.NE - juris), so dass auch aus diesem Grund kein materieller Bestandsschutz in Betracht kommt, nähme man einen solchen verfassungsunmittelbaren Bestandsschutz an.

Aber auch für den Fall, dass ein materieller Bestandsschutz gegeben wäre, wären die Eigentümer / Betreiber aus überragend wichtigen städtebaulichen Gründen auf den passiven Bestandsschutz zu setzen. Denn ebenso wie bei der genehmigten und daher bestandsgeschützten gewerblichen Zimmervermietung im SO 2 sprechen überragend wichtige städtebauliche Gründe dagegen, die ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Dies würde die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unmöglich machen und die städtebaulichen Ziele konterkarieren. Hierdurch wäre die Konzentration der Bordelle mit deren negativen Auswirkungen im Osten der Straße nicht mehr gegeben und das städtebauliche Ziel eines „Pufferbereichs“, das durch den Nutzungsmix des SO 2 erreicht werden soll, ebenfalls nicht mehr erreichbar. Der Nutzungsmix des

SO 2, das einerseits einem Pufferbereich zur Altstadt und deren Nutzungsmix darstellen soll, andererseits in der Nachbarschaft zum SO1 nicht störanfällige Nutzungen beinhaltet, würde ebenfalls vollständig konterkariert.

Dies gilt in noch stärkerem Maße für die an den Einmündungsbereichen zu den von jeglicher Prostitutionsnutzung freien Mefferdatisstraße und Nikolausstraße. Die Zulassung oder planungsrechtliche Sicherung von Bordellen in diesem Bereich würde die Planung als solche ad absurdum führen, die geplante Aufwertung des Quartiers und die verträgliche Einbeziehung der Prostitution wäre vollkommen unmöglich.

Auch in diesem Fall wäre zu Gunsten der Eigentümer und Betreiber zu berücksichtigen, dass die Chance auf Etablierung von neuen lukrativen Nutzungen auf Grundstücken mit Bordellnutzung außerhalb der Konzentrationszone (Hausnr. 3, 9, 10, 12-14, 16, 18) als sehr gut und aussichtsreich eingeschätzt wird, sodass der etwaige wirtschaftliche Nachteil für die betroffenen Eigentümer als zumutbar zu bewerten ist. Für die Grundstücke Antoniusstraße 3, 9 und 10 wird als Baugebiet ein Urbanes Gebiet mit seinem breitem Nutzungsspektrum und für die Grundstücke Antoniusstraße 12-14, 16 und 18 ein Sondergebiet 2 (SO 2) mit ebenfalls breitem Spektrum an Nutzungen festgesetzt.

Hinsichtlich schuldrechtlich berechtigter Betreiber ist zuzugestehen, dass diesen voraussichtlich lediglich die Verlagerung des Betriebes – ggfs. im Rahmen der zivilrechtlichen Verfügbarkeiten in das festzusetzende SO 1 – verbleiben wird. Wegen der dargelegten überragend wichtigen städtebaulichen Gründe werden jedoch auch die Belange der lediglich schuldrechtlich berechtigten Betreiber in der Abwägung zurückgestellt und das Erfordernis der Verlagerung des Betriebes in Kauf genommen.

Für zwei Grundstücke im Sondergebiet 2 (SO 2) (Antoniusstraße 12-14 und 18) bestehen bereits Vereinbarungen mit der Stadt, dass eine Bordellnutzung nicht mehr stattfinden wird bzw. dass die künftige Nutzung den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen wird. Das Interesse der übrigen Grundstückseigentümer\*innen bzw. der schuldrechtlich berechtigten /Betreiber\*innen, die bisherige Bordellnutzung aufrecht zu erhalten, ist zwar aus wirtschaftlichen Gründen nachvollziehbar. Es widerspricht aber den städtebaulichen Zielen außerhalb der Konzentrationszone. Der private wirtschaftliche Belang der Beibehaltung der Bordellnutzung wird daher geringer bewertet als das öffentliche städtebauliche Interesse an einer Veränderung und Aufwertung der heutigen Nutzungsstruktur in andere innenstadtypische Nutzungen des Sondergebietes bzw. eines Urbanen Gebietes

#### Entschädigung

§ 42 Abs. 1 BauGB enthält den Grundsatz, dass der Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen kann, wenn die zulässige Nutzung seines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und hierdurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Eine Entschädigung gemäß § 42 Abs. 2 BauGB scheidet aus. Die betroffenen Nutzungen sind entweder bereits über sieben Jahre zulässig oder sie sind dauerhaft formell und materiell illegal ausgeübt worden.

Nach § 42 Abs. 3 BauGB kann der Eigentümer, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf von sieben Jahren aufgehoben oder geändert wird, nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere 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.

Nach § 42 Abs. 4 BauGB bleiben Entschädigungen für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen unberührt. Dies gilt gerade auch für lediglich schuldrechtlich berechtigter Mieter / Pächter / Betreiber.

Das geänderte Nutzungsspektrum kann ggf. Auswirkungen auf den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke haben.

Grundsätzlich stellen Grundstückswertminderung keinen eigenständigen Abwägungsbelang dar, da der den Verkehrswert bestimmende Grundstücksmarkt auch solche Umstände berücksichtigt, die von der planenden Gemeinde nicht im Rahmen der städtebaulichen Belange berücksichtigt werden können oder müssen. Die Auswirkungen eines Bebauungsplans auf den Verkehrswert gehören daher allenfalls dann zum Abwägungsmaterial, wenn sie die bauliche Ausnutzbarkeit des überplanten Grundstück selbst betreffen wie etwa durch Festsetzung einer Grünfläche oder Herabsetzung des Maßes der Nutzung (BVerwG, Beschluss vom 09.02.1995 – 4 NB 17/94, juris Rn. 13). Im vorliegenden Fall wird durch die Steuerung der Art der Nutzung keine Einwirkung auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke bewirkt, die sich vielmehr weiterhin nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet.

Zudem wird die Möglichkeit einer Nutzung durch hochrentable Bordell- und bordellartige Nutzungen im SO 1, einer Nutzung durch rentable Gewerbebetriebe der Gastronomie, des Einzelhandels und der Dienstleistungen im SO 2 und eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen im MU planungsrechtlich sichergestellt.

Eine konkrete Ermittlung der Wertentwicklung hinsichtlich der einzelnen Grundstücke durch die Stadt Aachen ist daher im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens nicht erforderlich. Es genügt, dass die Stadt sich einer möglichen Verkehrswertminderung durch die Nutzungseinschränkung bewusst ist (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27.10.2010 – 5 S 875/09, juris Rn. 89).

#### Umsetzbarkeit der Planung

Ein Bebauungsplan ist nur erforderlich, wenn die Ziele der Planungskonzeption über dieses Mittel auch umsetzbar sind. Ein Angebotsbebauungsplan ist dabei insbesondere auf die Mitwirkung der im Plangebiet belegenen Grundeigentümer angewiesen. Hier gehören die Flächen im Plangebiet überwiegend privaten Eigentümern und einige Grundstücke sind im Eigentum der Städtischen Entwicklungsgesellschaft SEGA. Die SEGA hat einen Entwicklungsauftrag der Stadt für das Altstadtquartier Büchel.

In Bezug auf die Grundstücke mit der Festsetzung Urbanes Gebiet und Sondergebiet 2 „Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen“ ist von einem großen Nutzungsspektrum auszugehen, welches für die Eigentümer wirtschaftlich ist.

Gesondert zu betrachten ist der bestandsgeschützte Betrieb Antoniusstraße 11-13, für den außerhalb der festgesetzten Konzentrationszone eine gewerbliche Zimmervermietung/Bordellnutzung genehmigt ist und der daher bestandsgeschützt ist. Es ist daher damit zu rechnen, dass dieser Betrieb ggf. erst mittelfristig aufgegeben wird. Ungeachtet dessen wird hierdurch – auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Objekt nicht um einen Neubau handelt – die Verwirklichung der Planziele nicht wesentlich beeinträchtigt oder gar unmöglich gemacht.

Sobald diese Nutzung aufgegeben wird, ist der bordellfreie Abschnitt umgesetzt. Da der Raum für andere attraktive Nutzungen im Übrigen bereits eröffnet und ansonsten kein Bestandsschutz gegeben ist, ist die vollständige Verwirklichung dieses Planungsszenarios realistischerweise mittelfristig absehbar.

Im Bereich der Festsetzung Sondergebiet 1 „Bordelle“ ist die Umsetzbarkeit insofern gesichert, als heute bereits Bordellbetriebe vorhanden sind (Antoniusstraße 20, 20a, 20b, 22, 30, 32, 23, 25, 29, 29a, 29b, 29c). Für Eigentümer, die andere Nutzungen betreiben oder neue Nutzungen einrichten wollen, sind die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten nach der städtebaulichen Konzeption einer Konzentrationszone für Bordelle naturgemäß gering. Insoweit ist die Umsetzbarkeit in Bezug auf das gering bzw. unbebaute Grundstück Nr. 2380 (Antoniusstraße 24-26) gesondert zu betrachten. Der derzeitige Grundeigentümer ist im Rahmen der ersten und der erneuten Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes einer Bordellnutzung entgegengetreten. Jedoch beeinträchtigt die fehlende Bereitschaft zur Umsetzung der Konzentrationszone auf diesem Grundstück die Planverwirklichung nicht wesentlich. Denn zum einen erfordert die Verwirklichung der Festsetzung des Sondergebiets 1 keine zeitnahe vollständige Bebauung und Bordellnutzung auf ausnahmslos jedem einzelnen Grundstück. Entsprechend besteht im Angebotsbebauungsplan grundsätzlich auch kein Bauzwang. Zum anderen besteht im Weiteren die Möglichkeit für den Grundeigentümer, den Grundbesitz wirtschaftlich zu veräußern, um eine Nutzung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans umzusetzen.

Sollte im Verlauf der Planverwirklichung die planentsprechende Nutzung auch an der Antoniusstraße 24-26 dringlich werden, käme bei fortbestehender mangelnder Mitwirkungsbereitschaft zudem nach Maßgabe des § 176 BauGB ein Baugebot zur Nutzung der Flächen im SO 1 mit Bordellen und bordellartigen Nutzungen in Betracht. Das Baugebot nach § 176 Abs. 1 BauGB – ggf. in Verbindung mit Absatz 2, soweit im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans das Gebot auch etwa auf das Maß der baulichen Nutzung erstreckt werden soll – ermöglicht es der Gemeinde, den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Zu den städtebaulichen Gründen, die die Festsetzung rechtfertigen können, zählen die nötige Stabilisierung des Innenstadtbereiches, die Neugestaltung des Ortsbildes, der dringende Arbeitsstättenbedarf in der Konzentrationszone im Bereich Prostitution und die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse für die Prostituierten. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption der Konzentrationszone wurde ermittelt, dass in der Stadt Aachen ein Bedarf nach etwa 100 Arbeitsplätzen im Bereich des Prostitutionsgewerbes in der Antoniusstraße besteht, der auch im Rahmen des zur Verfügung stehenden Raums im SO 1 – unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Typik der Koberfenster – grundsätzlich gedeckt werden kann. Sollte hier die Sicherstellung der ausreichenden Anzahl und ausreichenden Qualität der Arbeitsplätze eine Bebauung und Nutzung des vorgenannten Grundstücks erfordern, wäre dies nach Auffassung der Stadt Aachen grundsätzlich geeignet den Erlass eines Baugebots zu rechtfertigen. Die Einzelheiten wären im Verfahren zum Erlass des Baugebots zu klären.

## 8. Kosten

Der Stadt Aachen entstehen keine Kosten durch die Bebauungsplanaufstellung. Entschädigungsleistungen durch die Einschränkung der Nutzung sind im Bereich der Baugebiete SO und MU in der Regel nicht zu erwarten, da baurechtlich für genehmigte Nutzungen ein Bestandsschutz gewährleistet ist.

## 9. Plandaten

Gesamtplangebiet	6380 m <sup>2</sup>
Sondergebiet 1 (SO 1)	1900 m <sup>2</sup>
Sondergebiet 2 (SO 2)	1490 m <sup>2</sup>
Urbanes Gebiet (MU)	1910 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	1080 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ 2022 den Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße – als Satzung beschlossen hat.

Es wird bestätigt, dass die oben genannte Begründung den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei deren Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den \_\_\_\_\_ 2022

(Sibylle Keupen)  
Oberbürgermeisterin

## Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

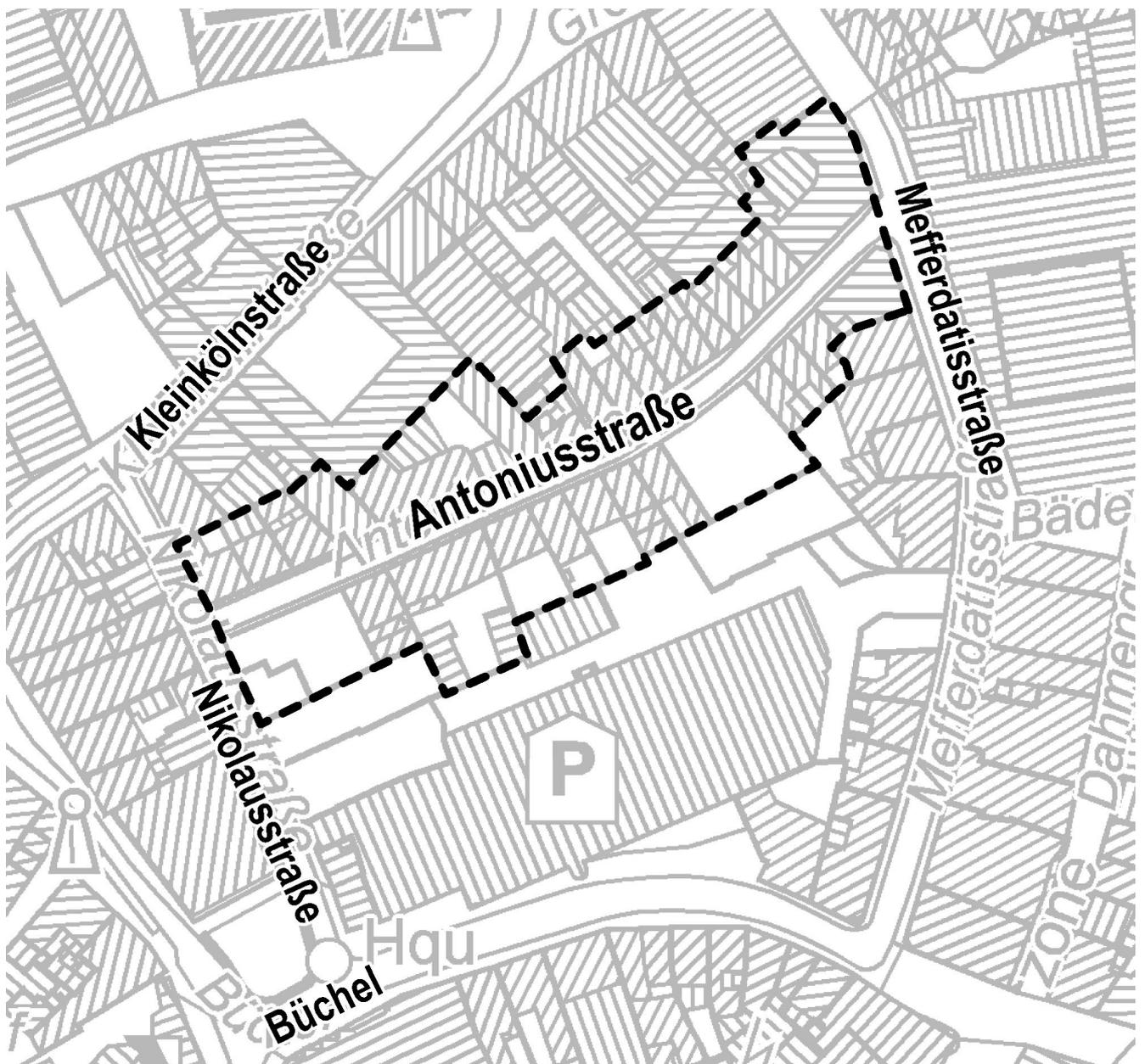
### Eingaben zum

### Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße -

für den Bereich zwischen Nikolausstraße und Mefferdatisstraße

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

1.	Eingabe vom 28.01.2022 .....	1
2.	Eingabe vom 01.02.2022 .....	6
3.	Eingabe vom 31.01.2022 .....	15
4.	Eingabe vom 03.02.2022 .....	29
5.	Eingabe vom 17.01.2022 .....	33
6.	Eingabe vom 27.01.2022 .....	34
7.	Eingabe vom 03.02.2022 .....	35
8.	Eingabe vom 04.02.2022 .....	59
9.	Eingabe vom 04.02.2022 .....	62
10.	Eingabe vom 04.02.2022 .....	77
11.	Eingabe vom 03.02.2022 .....	81

1. Eingabe vom 28.01.2022

# kbo legal

---

## RECHTSANWÄLTE

Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und  
Mobilitätsinfrastruktur  
Lagerhausstr. 20  
  
D-52058 Aachen

**Katrin Beckmann-Oehmen M.M.**  
Rechtsanwältin  
zertifizierte Mediatorin

**Prof. Dr. Klaus Oehmen**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Marisa Scholten**  
Rechtsanwältin\*

nn-

Aachen Bebauungsplan Nr. 999 A „Antoniusstrasse“  
Hier: Anregungen

Mönchengladbach, den 28.01.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten anwaltlich die Firma

Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundbesitzes Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück 2440, Antoniusstraße 29 b und 29 c, sowie Flurstück 2440, Großkölstraße. Der Grundbesitz ist in dem als Anlage 1 beigefügten Planausschnitt rot markiert. Aus der Anlage 2 ist ersichtlich, dass das Flurstück 2440 innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 999 A liegt, das angrenzende Flurstück 2441 jedoch außerhalb.

---

**kbo legal**  
RECHTSANWÄLTE

Pescher Straße 237  
41065 Mönchengladbach  
Stadtsparkasse Mönchengladbach  
IBAN DE32 3105 0000 0004 9978 47  
BIC MGI.SDE33XXX

Tel.: 02161-599 59 - 00  
Fax.: 02161-599 59 - 55  
Email: [office@kbo-legal.de](mailto:office@kbo-legal.de)  
USt-ID: DE329746036

Seite 2 von 3

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich, in dem das Flurstück 2440 liegt, ein Sondergebiet für Bordelle fest. Aus der Begründung des Bebauungsplans geht hervor, dass für den aktuellen Bestand von 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen eine planerische Perspektive geschaffen werden soll.

Unsere Mandantschaft hat das Grundstück nicht erworben, um dort ein Bordell zu betreiben. Von daher hält sich die Begeisterung über die städtischen Planungsabsichten verständlicherweise in Grenzen. Andererseits will unsere Mandantschaft jedoch den städtischen Planungsabsichten nicht unbedingt entgegentreten, sondern würde im Falle des Inkrafttretens des Bebauungsplans voraussichtlich die bisherigen Bau- und Nutzungsabsichten auf dem Grundstücksareal aufgeben und dieses insgesamt veräußern.

Bei dem derzeitigen Zuschnitt des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 999 tritt allerdings das Problem auf, dass das auf dem Flurstück 2441 befindliche ehemalige Saalgebäude, das zwar postalisch der Großkölnstraße zugerechnet wird, ausschließlich über das Flurstück 2440 an der Antoniusstraße zugänglich ist. Eine Zuwegung von der Großkölnstraße ist nicht vorhanden und demgemäß auch nicht über die nach dort angrenzenden fremden Nachbargrundstücke durch Grunddienstbarkeit und Baulast gesichert. Würde also in dem ehemaligen Saal auf dem Flurstück 2441 etwa eine gewerbliche Nutzung erfolgen, wäre dieses Gebäude nur durch den Bordellbetrieb an der Antoniusstraße zugänglich, was für einen gewerblichen Mieter unzumutbar sein dürfte und die Nutzung und Vermietung voraussichtlich unmöglich machte.

Von daher regen wir an, den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ändern und auch das Flurstück 2441 einzubeziehen in das für Bordelle vorgesehene Sondergebiet. Dann könnte auch das Flurstück 2441 als Bordell genutzt werden, was dann unproblematisch wäre. Außerdem wäre auf diese Weise sichergestellt, dass die angestrebten 100 Prostitutions-Arbeitsplätze auch tatsächlich in dem vergleichsweise kleinen Sondergebiet 1 – Bordelle – untergebracht werden können.

Sollte der Geltungsbereich nicht entsprechend erweitert werden, würde unsere Mandantschaft die Überplanung des an der Antoniusstraße gelegenen Flurstücks 2440 mit einer Bordellnutzung als massiven Eingriff in das Eigentumsrecht ansehen, weil

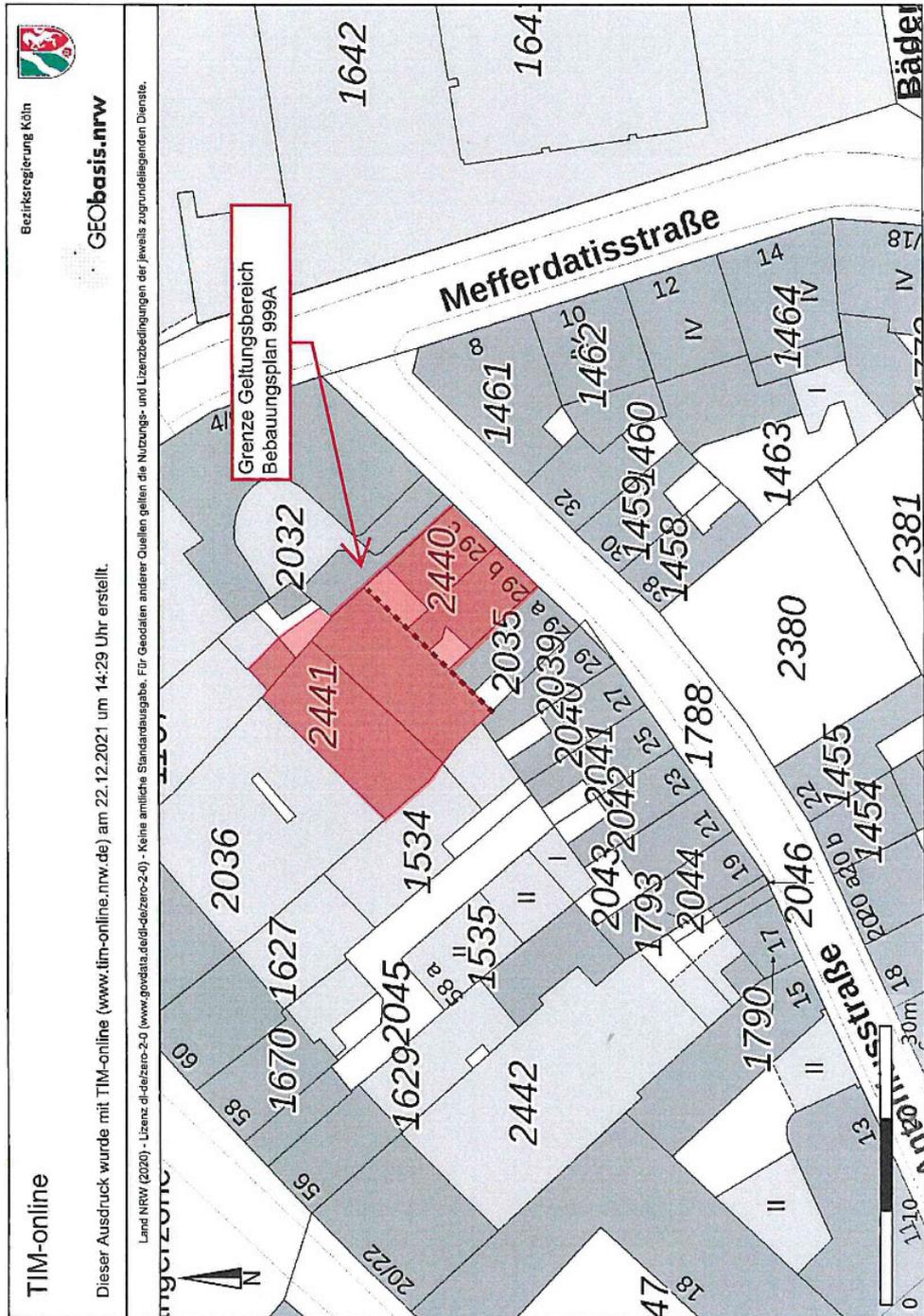
Seite 3 von 3

dadurch ein vertretbarer Zugang zu dem Gebäude auf dem Flurstück 2441 abgeschnitten und eine Nutzung des Gebäudes auf dem Flurstück 2441 nahezu unmöglich gemacht würde, was unsere Mandantschaft nicht akzeptieren könnte.

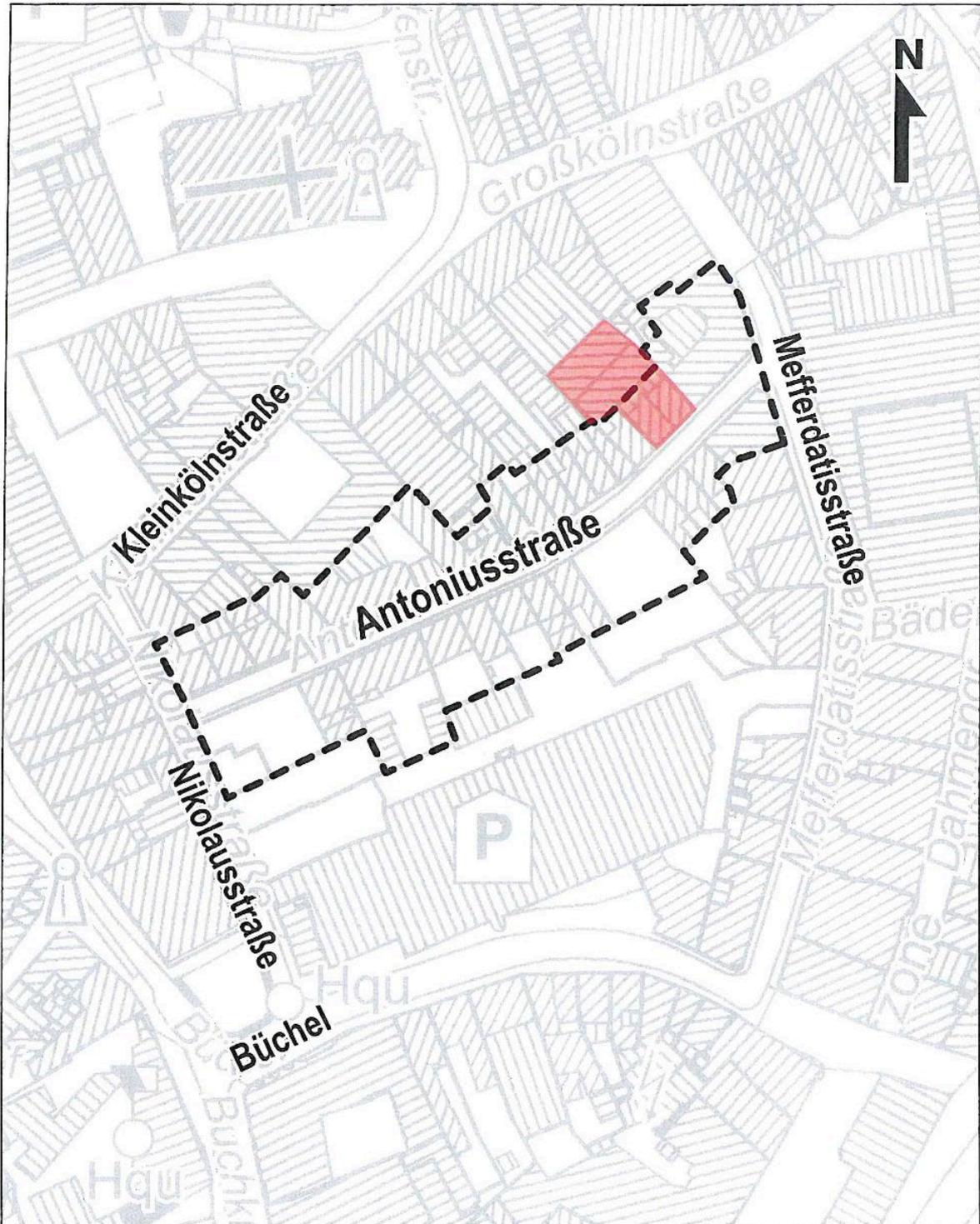
Wir bitten deshalb darum, unserer Anregung zu folgen.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt



## Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße -



## 2. Eingabe vom 01.02.2022

Stadt Aachen  
Die Oberbürgermeisterin  
- Dezernat III - Stadtentwicklung, Bau und Mobilität -  
Verwaltungsgebäude Am Marschierort  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

vorab per Mail: dezernat3@mail.aachen.de

UNSER ZEICHEN  
654/21MK - D12/62-22

RECHTSANWALT

E-MAIL

DATUM  
1. Februar 2022

Bebauungsplan Nr. 999A - Antoniusstraße -  
Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung  
Vorlage-Nr. FB 61/0261/WP18

Objekt: Antoniusstraße 18, Aachen

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin Keupen,

wir vertreten anwaltlich. Beigefügt überlassen wir die uns  
legitimierende Vollmacht.

Unsere Mandantin ist Mieterin des Gebäudes auf der Liegenschaft Antoniusstraße 15,  
Aachen und betreibt in dem Objekt eine Prostitutionsstätte im Sinn von § 2 Abs. 4  
Prostituiertenschutzgesetz (ProstSchG) in Form eines Bordellbetriebes.

Das Objekt liegt im Bereich des vorgesehenen Sondergebietes 2 (SO2), in dem  
Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution  
ausgeschlossen werden sollen.



Nach der Begründung zum erneuten Auslegungsbeschluss weisen die Abwägungsvorgänge der Verwaltung aus, dass bis auf ein Grundstück kein Bestandsschutz für die Bordellnutzung bestehe, da keine Bau- oder Nutzungsgenehmigungen vorliegen. Danach geht es in erster Linie um die Abwägungsentscheidung, dass der Wunsch nach Weiterführung der Nutzung Bordell im Mittel- und im Westteil der Antoniusstraße nachrangig gegenüber den städtebaulichen Zielen der Stadt zu werten sei. Ziel der Stadt ist es, die Bordellnutzung in der Straße im östlichen Teil zu konzentrieren und damit das gesamte Quartier aufzuwerten und neue zukunftsweisende Nutzungen zu etablieren, die der gesamten Stadtgesellschaft zugutekommen. Diese Abwägungsentscheidung entzieht dem Eigentümer\*innen jedoch nicht eine wirtschaftliche Nutzung ihrer Grundstücke, sodass deren grundsätzliches Interesse an einer wirtschaftlichen Nutzung berücksichtigt wird. Die Umsetzung der Planung wird durch einen einzelnen Betrieb, der Bestandsschutz genießt, nicht unmöglich gemacht, zumal dieser Eigentümer sich nicht in der Richtung geäußert habe, dass er wünscht die Bordellnutzung aufrechtzuerhalten. Ein Eigentümer im Bereich Sondergebiet 1, der für Bordelle vorgesehen ist, spricht sich gegen eine Nutzung seines Grundstücks als Bordell aus. Durch dessen Nutzung soll die bisherige Anzahl von ca. 100 Prostitutionsarbeitsplätzen wieder erreicht werden. Das städtebauliche Ziel habe eine so große Bedeutung, dass der Eigentümerwunsch nach einer anderen Nutzung im Rahmen der Abwägung zurückgestellt wird.

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend in geschlossener Bauweise bebaut. Sie sind ein- bzw. zweigeschossig mit Flachdach bebaut 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 Nutzung mehrerer Gebäude dient bereits historisch seit Jahrzehnten überwiegend der Prostitution. Prostitution findet in den Gebäuden statt. Die Anbahnung hingegen im Bereich des Gehwegs und der Straße, von dem aus über sogenannte „Koberfenster“ Kontakt aufgenommen wird. Die einfachen Gebäude dienen auch heute nur dieser Nutzung, sodass in erster Linie die Erdgeschossnutzung die Wirtschaftlichkeit dieser Gebäude bestimmt. Hinter den sogenannten „Koberfenstern“ (Fenster Türen) in den Fassaden bieten die Prostituierten ihre Dienste an. In den Obergeschossen befinden sich die sogenannten „Verrichtungszimmer“.



erhebt gegen das Vorhaben einer Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 999A - Antoniusstraße - in der durch die Auslegung bestimmten Form Einwendungen:

Die Bezirksregierung Köln hat unter dem 29.04.2009 die Verordnung zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes für den Bereich der Stadt Aachen beschlossen. Zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes ist es nach § 1 der Verordnung verboten, in den in § 2 dieser Verordnung festgelegten Bezirken der Stadt Aachen auf Straßen, Wegen, Plätzen und Brücken, in Bahnhöfen sowie an allen Orten, die öffentlich sind oder von der Öffentlichkeit eingesehen werden, der Straßenprostitution nachzugehen. Gemäß § 2 der Verordnung wird der Sperrbezirk für die Straßenprostitution auf nahezu das gesamte Stadtgebiet von Aachen erstreckt. Ausgeschlossen hiervon ist lediglich die Antoniusstraße.

Die Ausweisung der Antoniusstraße als Toleranzzone für die Ausübung der Straßenprostitution setzt eine Wertung des Ordnungsgebers dahingehend voraus, dass in der Ausübung der Prostitution in der Antoniusstraße keine Gefährdung für die Jugend und den öffentlichen Anstand ermittelt worden ist.

Da der Bereich der Antoniusstraße in Bezug auf das Prostitutionswesen über die Sperrgebietsverordnung eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Nutzungszwecke der angesiedelten Gebäude hat, muss sich auch die Bauplanung mit der Konfliktsituation zwischen Art. 297 Einführungsgesetz zum Strafgesetzbuch (EGStGB) und § 1 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) auseinandersetzen. Das bauplanungsrechtliche Vorhaben reduziert nämlich den Bestand der vorhandenen Prostitutionsstätten in einer Weise, die der Sperrgebietsverordnung entgegensteht, sodass ohne neue Sperrgebietsverordnung das bauplanerische Vorhaben nicht umgesetzt werden kann.

Nach Art. 297 Abs. 1 EGStGB kann durch Rechtsverordnung „zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes“ die Ausübung der Prostitution für das Gebiet von Gemeinden, gestaffelt nach ihrer Einwohnerzahl, verboten werden. Die Landesregierung bzw. eine oberste Landesbehörde kann nach Art. 297 Abs. 2



EGStGB zum Schutz der Jugend oder des öffentlichen Anstandes für das ganze Gebiete einer Gemeinde über 20.000 Einwohnern durch Rechtsverordnung verbieten, der Prostitution nachzugehen. In einer Gemeinde mit mehr als 50.000 Einwohnern darf die Prostitution gemäß Art. 297 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 EGStGB dagegen nicht für das gesamte Gemeindegebiet, sondern nur für Teile dieses Gebietes verboten werden, und auch dies nur insoweit, als es zum Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes erforderlich ist. Innerhalb des Normzwecks besteht daneben die Möglichkeit eines Verbotes der Straßenprostitution für das gesamte Stadtgebiet gemäß Art. 297 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 EGStGB.

Demgemäß hat der Verordnungsgeber bei Erlass der gegenständlichen Sperrgebietsverordnung zunächst geprüft, ob sie hinsichtlich der in Rede stehenden Gebiete dem Schutz der Jugend und des öffentlichen Anstandes dient. Das aufwändige Überprüfungsverfahren hat dazu geführt, dass sich ausschließlich im Stadtgebiet von Aachen die Antoniusstraße eignet, um dort uneingeschränkt Prostitution zuzulassen. Die ordnungsrechtliche Überprüfung gibt demgemäß dem Gebiet der Antoniusstraße das Gepräge eines Prostitutionsquartiers mit gewachsener Historie und ohne Gefährdungslage für die Jugend und den öffentlichen Anstand.

Bei der Überprüfung der Bauplanung ist demgemäß zunächst von der aktuellen Sach- und Rechtslage auszugehen, soweit es um die Beurteilung des Abwägungsvorganges geht. Dabei sind alle entscheidungsrelevanten Tatsachen zu berücksichtigen. Da die Bauplanung offensichtlich auch auf pragmatischen Überlegungen der Polizeidirektion, planerischen Überlegungen der zuständigen Entscheidungsgremien und politischen Wertungen beruht, ist zu überprüfen, ob die Planungen wegen einer Kollision mit dem Ordnungsrecht fehlerhaft sind.

Prostitution ist eine gesellschaftliche Realität. Dem tragen Art. 297 EGStGB und das Gesetz zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prostituierten vom 20.12.2001 sowie das Gesetz zur Regulierung des Prostitutionsgewerbes zum Schutz von in der Prostitution tätigen Personen vom 21.10.2016 Rechnung. Art. 297 EGStGB verbietet die Prostitution demgemäß nur dort, wo es der Jugendschutz und der öffentliche Anstand erfordern. Dem ist auch bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen. Die Feststellung der bauplanerischen Erforderlichkeit einer erheblichen Reduzierung des



gewachsenen Prostitutionsgebietes in der Antoniusstraße setzt demgemäß umfangreiche, eigene Ermittlungen des Plangebers voraus. Maßgeblich für die Aufstellung des Bauungsplanes sind ausschließlich städtebauliche Belange. Die städtebaulichen Belange dürfen sich allerdings im Hinblick auf die Umsetzung der Planung nicht auf das von der Prostitution ausgehende ordnungsrechtliche Gefüge nachteilig auswirken. Es gilt also konkret festzustellen, wie hoch der Bedarf an Prostitutionsstätten und Prostitutionszimmern in Aachen ist, welchen Umfang die Straßenprostitution einnimmt und welche Gefährdungslagen zu berücksichtigen sind, um konkret zu ermitteln, welche anderen Bereiche im Stadtgebiet durch den Wegfall von Prostitutionsstätten in der Antoniusstraße durch eine entsprechende Abwanderung betroffen sind. Der Abwägungsvorgang setzt jedenfalls voraus, dass der Plangeber aufgrund konkreten Datenmaterials zu der Überzeugung gelangt, dass die von den maßgeblichen Entscheidungsträgern angegebenen Gründe sich nicht nachteilig auf den Jugendschutz und den öffentlichen Anstand im Stadtgebiet auswirken und Gefahren begründen, die sich aus den Erfahrungen des täglichen Lebens mit überwiegender Wahrscheinlichkeit fortdauernd ergeben können.

Der Abwägungsvorgang des Bebauungsplanes zur Reduzierung des Prostitutionswesens in der Antoniusstraße setzt dementsprechend zunächst eine konkrete Bestandsaufnahme über die örtlichen Gegebenheiten und die befürchtete Wechselwirkung des Jugendschutzes und des öffentlichen Anstands innerhalb der Stadt Aachen voraus. Konkret bedarf es insoweit der tatsächlichen Feststellung der Sichtbarkeit der Prostitution und zumindest einer verlässlichen Prognose über die Auswirkungen auf die Einwohner in der Stadt Aachen. Insbesondere bedarf die Analyse der in Betracht kommenden ordnungsrechtlichen Auswirkungen durch eine Abwanderung bestehender Prostitutionsstätten in andere Stadtgebiete. Wegen der Sichtbarkeit der Prostitution sind die in Betracht zu ziehenden Abwanderungsgebiete dahingehend zu untersuchen, insbesondere, ob sich Schulen, soziale und kirchliche Einrichtungen in den Gebieten befinden, die eine Ansiedlung von Prostitutionsstätten ausschließen.

Unter Berücksichtigung des aus dem Rechtsstaatsprinzip herzuleitenden Postulats der Rechtssicherheit ist im Hinblick auf den Normzweck des § 1 BauNVO jedenfalls eine eigene Einschätzung des im Stadtgebiet von Aachen gegebenen Gefahrenpotenzials durch die Bauleitplanung zwingend erforderlich. Wollte man dem Planungsgeber



nämlich die beliebige Ausweisung von geeigneten „Toleranzzonen“ ohne konkrete Gefahrenprognose zugestehen, hätte dies zur Folge, dass vollkommen willkürlich entschieden werden könnte und mit der Bauleitplanung auch Zwecke verfolgt werden könnten, die durch die Ermächtigungsnorm nicht gedeckt sind.

Soweit ersichtlich hat der Planungsgeber keine Erwägungen über den erforderlichen Schutzcharakter anderer Stadtgebiete im Hinblick auf eine zu erwartende Abwanderung von Prostitutionsstätten angestellt. Der Planungsgeber hat sich offensichtlich auch nicht mit der Frage befasst, welche Auswirkungen die in Aussicht genommene geänderte Planung im Hinblick auf den Bestand der aktuellen Sperrgebietsverordnung für das Stadtgebiet von Aachen hat. Dies erschließt sich bereits daraus, dass nach der Sperrgebietsverordnung im gesamten Verlauf der Antoniusstraße auch weiterhin die Straßenprostitution zulässig wäre und vor anderen Nutzungszwecken in Gebäuden, die nicht mehr als Prostitutionsstätten genutzt werden können, stattfindet. Damit verbunden wäre, dass sich das städtebauliche Ziel einer Aufwertung des Stadtbezirks „Büschel“ als unrealistisch darstellen würde. Eigentümer der betroffenen Liegenschaften könnten ihre Objekte nicht mehr zu anderen Nutzungen als Prostitutionsstätte verwerten, weil sich keine Mieter und Betreiber für Objekte interessieren würden, vor denen die Straßenprostitution in großem Umfang stattfindet.

Vielmehr zeichnet sich bereits im aktuellen Stadium der Bauleitplanung ab, dass die Zielsetzung einer Gebietsaufwertung unter Aufrechterhaltung der Sperrgebietsverordnung nicht umsetzbar ist. Vielmehr handelt es sich um abstrakte Planungsabsichten ohne Aussicht auf eine tatsächliche Realisierung. Ein Nebeneinander von Prostitutionsstätten, Straßenprostitution und anderen Nutzungen außer gegebenenfalls von Vergnügungsstätten erscheint nicht nur unrealistisch, sondern widerspricht sämtlichen Erfahrungswerten.

Bei der Antoniusstraße handelt es sich um ein historisch gewachsenes Prostitutionsgebiet, das den Bedarf an Prostitutionsstätten und der Anzahl an Prostitutionsplätzen widerspiegelt. Der Ausschluss einer Vielzahl von Prostitutionsstätten in der Antoniusstraße würde eine Umschichtung zu anderen Nutzungsarten nach sich ziehen müssen. Dies würde bedeuten, dass



Prostitutionsstätten aus den für die Nutzung ausgeschlossenen Gebieten abwandern und dafür andere Nutzungen aufgenommen werden müssten. Hierbei dürfte es sich selbst bei einer Realisierung um einen langjährigen Prozess handeln, sodass nicht auszuschließen ist, dass sich die Planungsabsichten in einer Gefährdung der Jugend und des öffentlichen Anstandes niederschlagen.

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung der Eignung und Aufnahmefähigkeit der als Standort alternativ in Betracht kommenden „Toleranzzonen“ die aktuellen Verhältnisse zugrunde zu legen. Was den nunmehr mit der vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Schließung der Antoniusstraße für Prostitutionsstätten verbundenen Nachteil für die Weiterentwicklung im Stadtgebiet von Aachen angeht, sind die tatsächlichen sowie rechtlichen Gegebenheiten zugrunde zu legen. Dabei sind Feststellungen hinsichtlich der Größe und Aufnahmefähigkeit der in Betracht kommenden Ausweichquartiere und die ordnungsrechtliche Unbedenklichkeit festzustellen.

Der bisher vorliegenden Entscheidung der Bauleitplanung über die Schließung der faktischen Toleranzzone „Antoniusstraße“ im Stadtgebiet von Aachen für Prostitutionsstätten dürfte allerdings weder eine solche veränderte Einschätzung des Gefahrenpotenzials noch hinsichtlich der Auswirkungen auf andere Stadtteile und deren Geeignetheit für die Ansiedlung von Bordellbetrieben vorausgegangen sein.

Die aktuelle Sperrgebietsverordnung hat sich in die in der Stadt Aachen vorhandene bauplanungsrechtliche Situation eingefügt und dient nicht als Vorgabe oder Auftrag an die Bauplanung in der Weise, dass erst nach einer planerischen Umsetzung eine entsprechende Toleranzzone geschaffen werden musste. Demgemäß muss die Bauleitplanung etwaige Änderungen in der tatsächlichen Nutzbarkeit durch Planungsentscheidungen und gegebenenfalls durch nachträgliche Änderung der Toleranzzonen Rechnung tragen. Insoweit gilt für die Bauleitplanung nichts anderes, als es bei der Zusammensetzung des Prostitutionsmilieus der Fall ist. Diese Bindungswirkung wird erneut bekräftigt, da Toleranzzonen als Ausweichquartiere für Prostitutionsstätten nur dann in Betracht kommen, wenn die entsprechende Nutzung dort auch bauplanungsrechtlich zulässig ist. Im Ergebnis bedeutet dies, dass eine isolierte Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Antoniusstraße mit dem Ziel der erheblichen Reduzierung von Prostitutionsstätten zugleich Handlungsbedarf für andere



Plangebiet auslöst, um sicherzustellen, dass sich dort der in der Antoniusstraße entfallende Bestand von Prostitutionsstätten ansiedeln kann.

Darüber hinaus müssen ordnungsrechtliche Gegebenheiten dort berücksichtigt werden, wo eine bisher faktisch genutzte Toleranzzone, in der sich bereits Prostitutionsstätten angesiedelt haben, für die Zukunft aufgehoben werden soll. Wenn sich absehen lässt, dass sich aufgrund einer verfestigten Bauleitplanung konkrete Bauvorhaben abzeichnen, deren vorgesehene Nutzung voraussichtlich mit der vorhandenen Bordellprostitution unter dem Gesichtspunkt des Schutzes der Jugend und des öffentlichen Anstandes kollidieren wird, entsteht auch für den Verordnungsgeber der Sperrgebietsverordnung Handlungsbedarf im Hinblick auf eine entsprechende Anpassung von Sperrgebieten und Toleranzzonen.

Die fehlerhafte Prognose bzw. die nicht angestellten Erwägungen im Hinblick auf die Voraussetzungen für den Erlass des vorgesehenen Bebauungsplanes mit dem großflächigen Verbot der Bordellprostitution im Bereich der Antoniusstraße hat demgemäß nachteilige Folgen für die bisher von der Bordellprostitution nicht betroffenen Stadtteile. Es ist zu befürchten, dass die Umsetzung der vorgesehenen Bauleitplanung in Umkehrung zum Normzweck der Sperrgebietsverordnung zu relevanten Beeinträchtigungen von Belangen des Jugendschutzes und des öffentlichen Anstandes bei Teilen der Bevölkerung in Aachen führt, die bisher von solchen Belästigungen nicht berührt waren. Soweit nämlich außerhalb des Bereichs der Antoniusstraße Bemühungen für eine Ansiedlung von Prostitutionsstätten einsetzen, führt dies zu einer neuen Gefährdungslage für die Schutzgüter des Art. 297 EGStGB. Dies hat zur Konsequenz, dass das gegenwärtig in der Antoniusstraße konzentrierte Prostitutionswesen in Gemeindeteile vordringt und ausweicht, die bisher mit der Prostitution nicht in Kontakt stehen. Dies birgt die Gefahr, dass bei einer Ansiedlung von Prostitutionsstätten außerhalb der Antoniusstraße eine erstmalige Beeinträchtigung des Jugendschutzes und des öffentlichen Anstandes in den entsprechend nicht vorbelasteten Stadtteilen eintreten wird.

Die aktuelle Sperrgebietsverordnung entfaltet demgemäß auch für die Bauleitplanung Bindungswirkung und lässt Veränderungen des Bestandes von Prostitutionsstätten in der Antoniusstraße nur in gegenseitiger Abstimmung zu. Dabei ist es nicht



ausreichend, nur das Gebiet um die Antoniusstraße in den Blick zu nehmen. Vielmehr muss die Bauleitplanung Rechtssicherheit für andere Stadtteile durch entsprechende Ausweisung von rechtlich zur Prostitution geeigneten Bereichen schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

### 3. Eingabe vom 31.01.2022



Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

BEARBEITER  
RA Wirth

Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung, Planung  
und Mobilitätsinfrastruktur  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

SEKRETARIAT  
Pia Austrup  
0251-48488-40

AKTENZEICHEN  
477/21WA

Vorab per E-Mail: [stadtentwicklung.verkehrsanlagen@mail.aachen.de](mailto:stadtentwicklung.verkehrsanlagen@mail.aachen.de)

DATUM  
31.01.2022

#### **Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - der Stadt Aachen Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die  
, weiterhin vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht  
hatten wir bereits in der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beigelegt.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin machen wir folgende

#### **Einwendungen**

gegen den erneut offen gelegten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 999 A - Antoniusstraße  
geltend:

#### **I. Ausgangslage**

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke mit der postalischen Anschrift Antoni-  
usstraße 11, 13 und 15. Die Grundstücke liegen im künftigen Geltungsbereich des Bebau-  
ungsplans Nr. 999 A – Antoniusstraße. Unsere Mandantin zieht in Erwägung, die bestehenden

Baumeister Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner  
sind im Partnerschaftsregister des AG Essen  
eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308 48003 Münster  
Kettlerscher Hof  
Königsstraße 51-53  
48143 Münster

T 0251 48488-0  
F 0251 48488-80  
[mail@baumeister.org](mailto:mail@baumeister.org)  
[baumeister.org](http://baumeister.org)

Gebäude abzureißen und eine Neubebauung vorzunehmen. Diese Neubebauung soll aus einem Gebäudekomplex zwischen Antoniusstraße und Kleinkölnstraße bestehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht für die Grundstücke unserer Mandantin die Ausweisung eines Sondergebiet 2 -Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen- (SO 2) vor. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe, Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten (mit Ausnahme von Spielhallen und spielhallenähnlichen Unternehmen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten dienen), Spielbanken und Wettbüros für Pferdewetten und sonstige Wetten), Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber\*innen und Betriebsleiter\*innen zulässig.

## II. Baugebietsausweisung

In unserer Stellungnahme aus der Offenlage der Entwürfe hatten wir die Ausweisung eines Urbanen Gebietes angeregt. Dieser Anregung ist leider nicht entsprochen worden.

Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes liegen nicht vor. § 11 BauNVO ermächtigt die Gemeinden zur Festsetzung sonstiger Sondergebiete, wenn sich diese von den Baugebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Mit dieser Festsetzungsmöglichkeit ergänzt der Verordnungsgeber den in der BauNVO vorgegeben Typenzwang der normativ vorgegebenen Baugebiete. Das Erfordernis des wesentlichen Unterschieds zu diesen Baugebieten wird in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 28.05.2009 – 4 CN 2/08 -, juris Rdnr. 10) wie folgt definiert:

*Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 – 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO*

*geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt (...). Im Beschluss vom 07.07.1997 – BVerwG 4 BN11.97 – (...) hat der Senat diesen Maßstab dahin konkretisiert, dass die allgemeine Zwecksetzung des Baugebiets das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 – 10 BauNVO unterscheidet. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit der jeweiligen „abstrakten“ allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen. Dagegen scheidet die Festsetzung eines Sondergebiets aus, wenn die planerische Zielsetzung der Gemeinde durch Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 – 10 BauNVO in Kombination mit den Gestaltungsmöglichkeiten des §§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden kann (...), die insoweit begrenzt sind, als die festgelegte allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietstypus gewahrt bleiben muss.*

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Der geplante Nutzungsmix ließe sich ohne Weiteres durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO oder Urbanen Gebietes nach § 6 a BauNVO mit einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO erreichen. Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes liegen dementsprechend nicht vor.

### **III. Verkennung der Eigentümerbelange, Art. 14 GG**

Im Sondergebiet 2 sind Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution nicht zulässig. Folge hiervon ist, dass die bestehende gewerbliche Zimmervermietung unserer Mandantin in den bestehenden Gebäuden unzulässig wird. Der Betrieb wird auf den einfachen Bestandsschutz gesetzt.

Ein Bebauungsplan bestimmt zwar als normative Regelung der zulässigen Nutzung des privaten Eigentums Inhalt und Schranken des Grundeigentums.

Vgl. etwa BVerfG, Beschlüsse vom 22.02.1999 – 1 BvR 565/91 –, juris und vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 –, juris; BVerwG, Beschlüsse vom 21.02.1991 – 4 NB 16.90 –, juris vom 17.12.1992 – 4 N 2.91 –, juris – und vom 25.08.1997 – 4 BN 4.97 –, juris.

Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Eigentum müssen aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips ist Geltung zu verschaffen. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Dabei stellt das BVerfG im Beschluss vom 19.12.2002 – 1 BvR 1402/01 –, juris Rdnr. 17 f. hohe Anforderungen an die planerische Rechtfertigung eines Eingriffes in das private Grundeigentum, wie insbesondere die nachfolgenden Ausführungen verdeutlichen:

*Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten...*

*Besteht ... ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung darstellen kann.*

Besondere Bedeutung haben die privaten Eigentumsbelange, die „selbstverständlich und in hervorgehobener Weise“ zu den abwägungsbeachtlichen Belangen gehören, im vorliegend relevanten Zusammenhang mit der Steuerung von Bordellen namentlich dann, wenn Bordelle ausgeschlossen werden sollen. Das OVG NRW fasste die Anforderungen anschaulich im Urteil vom 08.04.2014 – 2 D 43/13.NE –, juris Rdnr. 85 wie folgt zusammen:

*Will eine Gemeinde ein bereits bebautes Gebiet in einem Bebauungsplan neu ordnen - hier durch Teilaufhebung eines Bebauungsplans -, setzt eine rechtmäßige Abwägung eine hinreichende Ermittlung der insoweit zu berücksichtigenden gegenläufigen privaten und öffentlichen Belange durch eine sorgfältige Bestandsanalyse voraus. Eingriffe in privates Eigentum haben besondere Bedeutung, weil das durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG selbstverständlich und in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen gehört. Im Rahmen der planerischen Abwägung muss das private Interesse am Erhalt bestehender baulicher Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städtebaulichen Neuordnung des Plangebiets abgewogen werden. In die Abwägung ist einzustellen, dass sich der Entzug baulicher Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil-)Enteignung auswirken kann. Um Verletzungen des Eigentumsgrundrechts insofern auszuschließen, hat der Plangeber den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu beachten. Geschützten Bestandserhaltungsinteressen muss er durch einen möglichst schonenden Ausgleich hinreichend Rechnung tragen. Dabei ist besonders von Belang, ob und bis zu welchem Grad die Privatnützigkeit des Grundstückseigentums erhalten bleibt.*

Die Einschränkungen durch den vollständigen (!) Ausschluss von Bordellen, bordellartigen Betrieben und einer gewerblichen Zimmervermietung sind für unsere Mandantin erheblich.

Der bestehende Betrieb wird durch den Ausschluss auf den einfachen Bestandschutz gesetzt. Ein Betrieb kann regelmäßig nicht allein vom Bestandsschutz leben. Der Bestandsschutz gewährt nur Schutz gegen bauaufsichtliche Maßnahmen, wenn das Objekt nicht mehr im Einklang mit dem materiellen Recht steht. Er knüpft dabei an die vorhandene Bausubstanz und ihre funktionsgerechte Nutzung an. Wird die Bausubstanz zerstört, endet auch der Bestands-

schutz. Vom Bestandsschutz gedeckt sind nur Reparaturen, die die Identität des Gebäudes unangetastet lassen. Deshalb ist auch die Erneuerung von Fundamenten, Außenwänden und Dach nicht durch den Bestandsschutz gedeckt. Zudem darf der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand seiner Qualität nach nicht so intensiv sein, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt, also eine statische Neuberechnung der gesamten Anlage erfordert. Der Bestandsschutz lässt danach vom Grundsatz nur Maßnahmen zu, die nicht in den wesentlichen Bestand des Objektes eingreifen. Außerdem sind Nutzungsänderungen durch den Bestandsschutz nicht gedeckt, da der Bestandsschutz an die funktionsgerechte Nutzung des Objektes anknüpft.

Die Folgen des Bestandsschutzes sind einschneidend. Ein Betrieb kann regelmäßig auf Dauer nicht allein vom Bestandsschutz leben. Ihm wird die Möglichkeit genommen sich an wandelnde Wettbewerbsverhältnisse anzupassen. In dem Bestandsschutz wird der Betrieb im Regelfall auf Dauer seiner Existenzfähigkeit beraubt.

Die Folgen für unsere Mandantin und die bestehende Immobilie sind insoweit erheblich. Städtebauliche Gründe, die einen entsprechenden schweren Eingriff rechtfertigen können, sind vorliegend nicht ersichtlich.

Ausgehend hiervon ist es durch nichts gerechtfertigt, alle bestehenden Bordellbetriebe und gewerbliche Zimmervermietungen im SO 2 auf den einfachen Bestandsschutz zu setzen. Städtebauliche Gründe von einer solchen Erheblichkeit, dass sie dies rechtfertigen würden, sind nicht gegeben. Der Ausschluss von entsprechenden Betrieben – flankiert mit einer Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO – wäre jedenfalls ein deutlich mildereres, die Eigentümerin weniger belastendes Mittel.

#### IV. Verstoß gegen Grundsatz der Lastengleichheit

Die Planung wird ferner offensichtlich gegen den Grundsatz der Lastengleichheit aus Art. 3 GG verstoßen. Im Rahmen der Abwägung (der Eigentümerinteressen) nach § 1 Abs. 7 BauGB ist auch das Gebot der Lastengleichheit zu beachten.

Art. 3 Abs. 1 GG verlangt danach im Grundsatz eine gleichmäßige Verteilung der durch die Festsetzungen verursachten „Lasten“ auf alle Grundstückseigentümer in dem betroffenen Plangebiet. Abweichungen bedürften der Rechtfertigung durch sachliche Gründe. Die Anforderungen an das Gebot der Lastengleichheit fasste das OVG Rheinland-Pfalz (1 C 10544/12) wie folgt zusammen:

*Nicht ersichtlich ist ferner, dass die Antragsgegnerin dem Grundstück der Antragstellerin unter Verletzung des Gleichbehandlungsgebots (Art. 3 Abs. 1 GG) ohne sachlichen Grund stärkere Lasten aufgebürdet hätte als anderen Grundstücken oder andere Grundstück ohne sachlichen Grund wesentlich bevorzugt hätte. Die Lastengleichheit bezeichnet einen Teilaspekt des Gebots gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Da Bebauungspläne Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmen, muss der Satzungsgeber die schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten, insbesondere ist er an den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG und den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden. Den Anforderungen des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes an bauplanerische Festsetzungen wird in aller Regel durch städtebauliche Gründe Rechnung getragen, die die Bauleitplanung rechtfertigen. Deshalb erübrigt sich grundsätzlich eine Auseinandersetzung mit dem Gleichheitsgrundsatz. Anderes gilt jedoch etwa dann, wenn für vergleichbare Bebauungsplangebiete dieselben städtebaulichen Ziele verfolgt werden. Sind zur Verwirklichung dieser Ziele Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit notwendig, verlangt Art. 3 Abs. 1 GG eine gleichmäßige Verteilung dieser Lasten auf die betreffenden Grundstücke. Abweichungen von diesem Prinzip der Lastengleichheit bedürfen der Rechtfertigung.*

Planungsziel ist vorliegend, im SO 2 keine Bordelle zuzulassen. Gleichwohl wird unmittelbar angrenzend ein Sondergebiet (SO 1) Bordelle festgesetzt, in dem Bordelle allgemein zulässig sind. Ein städtebaulicher Grund für diese Ungleichbehandlung zweier, unmittelbar aneinander grenzender Grundstücke ist nicht ersichtlich.

In den unmittelbaren Nachbarhäusern wird somit weiterhin der Betrieb von Bordellen gestattet. Durch die an das Grundstück unserer Mandantin angrenzenden Bordellbetriebe ist es aufgrund des trading down Effekts nahezu ausgeschlossen, im Erdgeschoss eines Gebäudes auf dem Grundstück unserer Mandantin Mieter zu finden und damit das Grundstück wirtschaftlich zu nutzen. Durch eine Untersagung von Bordellbetrieb für unsere Mandantin, in Kombination mit weiterhin stattfindendem Bordellbetrieb direkt nebenan, wird es unmöglich, die Flächen angemessen zu vermieten und damit wirtschaftlich zu nutzen. Einen sachlichen Grund für diese Ungleichbehandlung gibt es nicht. Dies stellt einen erheblichen Abwägungsmangel dar.

Im Übrigen bleibt unsere Anregung der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen aus unserem Schreiben vom 03.03.2021 bestehen.

Unsere Mandantin ist weiterhin gerne bereit, eine künftige Bebauung ihrer Grundstücke mit einer erheblichen Aufwertung der baulichen Situation mit den Vertretern der Stadt Aachen in einem persönlichen Gespräch zu erörtern. Für Terminvorschläge danken wir.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt

### 3.1 Eingabe vom 03.03.2021



Baumeister Rechtsanwälte Postfach 1308 48003 Münster

BEARBEITER

RA Wirth

Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung, Planung  
und Mobilitätsinfrastruktur  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

SEKRETARIAT

Pia Austrup  
0251-48488-40

AKTENZEICHEN

477/21WA

Vorab per E-Mail: [stadtentwicklung.verkehrsanlagen@mail.aachen.de](mailto:stadtentwicklung.verkehrsanlagen@mail.aachen.de)

DATUM

03.03.2021

#### Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - der Stadt Aachen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die  
vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir  
als **Anlage** bei.

Gegenstand unserer Beauftragung ist die Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 999  
A - Antoniusstraße - der Stadt Aachen. Namens und im Auftrag unserer Mandantin machen  
wir folgende

#### Einwendungen

gegen den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 999 A - Antoniusstraße geltend:

#### I. Ausgangslage

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke mit der postalischen Anschrift Antoni-  
usstraße 11, 13 und 15. Die Grundstücke liegen im künftigen Geltungsbereich des Bebau-  
ungsplans Nr. 999 A – Antoniusstraße. Unsere Mandantin zieht in Erwägung, die bestehenden

Baumeister Rechtsanwälte Partnerschaft mbB  
Die Partnerschaftsgesellschaft und ihre Partner  
sind im Partnerschaftsregister des AG Essen  
eingetragen unter PR 2554.

Postfach 1308 48003 Münster  
Kettelerscher Hof  
Königsstraße 51–53  
48143 Münster

T 0251 48488-0  
F 0251 48488-80  
[mail@baumeister.org](mailto:mail@baumeister.org)  
[baumeister.org](http://baumeister.org)

Gebäude abzureißen und eine Neubebauung vorzunehmen. Diese Neubebauung soll aus einem Gebäudekomplex zwischen Antoniusstraße und Kleinkölnstraße bestehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans sieht für die Grundstücke unserer Mandantin die Ausweisung eines Kerngebietes (MK 2) vor. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind ausnahmsweise zulässige sonstige Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, im Erdgeschoss nicht zulässig.

## **II. Baugebietsausweisung**

Die geplante Ausweisung eines Kerngebietes dürfte städtebaulich nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB sein.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dem Kriterium der städtebaulichen Rechtfertigung kommt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts dieselbe Funktion zu wie demjenigen der Planrechtfertigung im Planfeststellungsrecht, nämlich die Planung, die ihre Rechtfertigung nicht in sich selbst trägt, im Hinblick auf die damit verbundenen Rechtseinwirkungen in Einklang mit den gesetzlich zulässigen Planungszielen zu bringen und auf diese Weise grundsätzlich zu rechtfertigen. Nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind danach Pläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind; § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag.

Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 – 4 C 6/11, 7/11, 13/11.

Nach § 7 Abs. 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Dies setzt nach der Zweckbestimmung bereits ein notwendiges Übergewicht der Handelsbetriebe bzw. zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur voraus.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 10.05.2019 – 7 A 1419/17.

Ausgehend von der bestehenden Nutzung sowie der geringen Größe der geplanten Kerngebiete ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erkennen, dass künftig im Bereich der Antoniusstraße die Zweckbestimmung eines Kerngebietes mit einem notwendigen Übergewicht von Handelsbetrieben bzw. zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur erreicht werden kann. Die geringe Größe des Plangebiets und der einzelnen Grundstücke schließt eine entsprechende Nutzung dauerhaft aus. Das Plangebiet ist vielmehr für Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen geeignet. Die Ausweisung eines Kerngebietes wäre im Falle der Beschlussfassung des Bebauungsplans als Satzung nicht städtebaulich erforderlich, da der entsprechende Nutzungsmix bei einer realitätsnahen Betrachtung auf absehbare Zeit nicht realisierbar ist.

Wir regen vor diesem Hintergrund ausdrücklich an, für das Grundstück unserer Mandantin nicht ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO, sondern ein urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO auszuweisen. Urbane Gebiete dienen nach § 6 a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nach Satz 2 nicht gleichgewichtig sein. Diese Zweckbestimmung dürfte bei einer realitätsnahen Betrachtung im Plangebiet künftig zu verwirklichen sein und würde den Eigentümern die notwendige Flexibilität bei einer Neubebauung ermöglichen. Wohnen oberhalb des Erdgeschosses wäre in diesem Fall nicht nur ausnahmsweise sondern nach § 6 a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

sig. Ein Nutzungsmix entsprechend einem Urbanen Gebiet mit der gebotenen Flexibilität entspricht ausdrücklich den Planungsvorstellungen unserer Mandantin für eine künftige Bebauung der Grundstücke. Wohnen kann hierbei im Erdgeschoss ausgeschlossen bleiben.

Der Ausweisung eines urbanen Gebietes stehen auch nicht die vorhandenen und teilweise genehmigten Bordelle und die hierdurch ausgelösten Lärmimmissionen entgegen. Nach Ziffer 6.1 c) TA Lärm gelten in urbanen Gebieten mit Immissionsrichtwerten von tags 63 dB(A) und nachts 45 dB(A) am Tag höhere und in der Nacht identische Immissionsrichtwerte wie in Kerngebieten.

### **III. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Der Entwurf des Bebauungsplans enthält schließlich unter Ziffer 2 Regelungen zur Tiefe baulicher Anlagen. Hierbei soll es sich um eine Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auf der Grundlage von § 16 BauNVO handeln.

Nach unserer Einschätzung verstößt die ausschließliche Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ohne weitere Maßfestsetzungen gegen § 16 Abs. 3 BauNVO. Nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Gemeinde ist zwar grundsätzlich frei, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan zu treffen. Trifft sie entsprechende Festsetzungen, ist nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO immer die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen festzusetzen. Dem genügt ein Bebauungsplan nicht, der lediglich Bestimmungen zur Geschossfläche, zur Firsthöhe und zur Zahl der Vollgeschosse als Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung enthält.

Vgl. Hartmann/Schilder, in: Bönker/Bischopink, BauNVO, § 16 Rdnr. 22.

Ausnahmeregelungen, die ein Abweichen von der zwingenden Festsetzung der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen gestatten, sind nicht gegeben.

Vgl. OVG NRW, Urteil vom 16.08.1995 – 7 a D 154/94.NE.

Ausgehend hiervon setzen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zwingend die Festsetzung der GRZ oder der Größe der Grundfläche voraus. Wir regen ausdrücklich an, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Nach unserer Einschätzung sollte ausgehend von der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung eine Bebauung mit vier Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 18 m nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sein. Wir regen an, neben der GRZ entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO auch eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18 m und vier zulässigen Vollgeschosse festzusetzen.

#### **IV. Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen**

Um eine sinnvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, regen wir ferner ausdrücklich an, nicht nur Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen, sondern zusätzlich überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festzusetzen. Für die Grundstücke unserer Mandantin sollte eine überbaubare Grundstücksfläche in der gesamten Tiefe des Baugrundstücks festgesetzt werden. Die Bebauung mit einem durchgehenden Gebäudekomplex zwischen Antoniusstraße und Kleinkölnstraße setzt eine entsprechende Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen voraus.

Unsere Mandantin ist gerne bereit, eine künftige Bebauung ihrer Grundstücke mit einer erheblichen Aufwertung der baulichen Situation mit den Vertretern der Stadt Aachen in einem persönlichen Gespräch zu erörtern. Für Terminvorschläge danken wir.

Mit freundlichen Grüßen

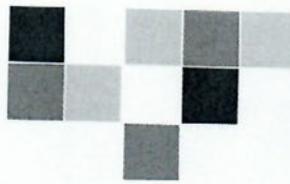


Prof. Dr. Bischopink  
Rechtsanwalt



Wirth  
Rechtsanwalt

#### 4. Eingabe vom 03.02.2022



## Maschler & Maschler

Detlev A.W. Maschler Rechtsanwalt\*  
Sabine Maschler Rechtsanwältin

Rechtsanwälte Maschler - Brabantstr. 10-18 - D-52070 Aachen

**Per Telefax: 432 68 99**  
**sowie per Mail: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)**  
Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung- und planung  
und Mobilitätsinfrastruktur  
  
52064 Aachen

**\* auch Fachanwalt für  
Verwaltungsrecht**

Brabantstr. 10-18  
52070 Aachen  
Gerichtsfach:  
AG-AC 002

Zweigstelle Stolberg:  
Am Felshang 1 a  
52223 Stolberg

Tel.: 0241/40057-42  
Fax.: 0241/40057-44

[www.maschler-ra.de](http://www.maschler-ra.de)  
[kanzlei@maschler-ra.de](mailto:kanzlei@maschler-ra.de)

**Bitte neue  
Bankverbindung  
beachten!**

Datum  
03.02.2022

Mein Zeichen  
103-05-22 MAT

Sekretariat  
Frau Triggiano

#### **Bebauungsplan nach § 13 a BauGB**

- **Antoniusstraße – erneute Offenlage vom 04.01. bis 04.02.2022**
- **Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem vorbezeichneten Verfahren zeigen wir an, dass wir

vertreten. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks mit der Straßenbezeichnung Antoniusstraße 10 in Aachen. Nach dem Entwurf, der der erneuten Offenlage zugrundeliegt, liegt das Grundstück unserer Mandantin im westlichen Bereich der Antoniusstraße und zwar gehört es zu den Flurstücken, die im Entwurf als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt und im Lageplan mit der Ziffer 3 markiert sind. Nach dem Entwurf sind im urbanen Gebiet Wohnungen an der Straßenseite im Erdgeschoss nicht zulässig. Ferner sind dort folgende Arten von Nutzung, Betrieben und Anlagen nicht zulässig:

---

Bankverbindung: Sparkasse Aachen • BIC: AACSD33XXX • IBAN: DE 55 3905 0000 0008 3902 88

2

- Bordelle und bordellartige Nutzung einschließlich der Wohnungsprostitution
- Ferienwohnungen

Nicht zulässig sind Tankstellen und Vergnügungsstätten.

#### I.

Die Nutzung des Hausgrundstücks zum Zwecke der Prostitution genießt Bestandsschutz und wir regen deshalb an, dass auch im westlichen Teil der Antoniusstraße Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung der Häuser zum Zwecke der Prostitution allgemein zulässig bleiben. Die bisherige Nutzung des Hausobjektes unserer Mandantin zum Zwecke der Ausübung der Prostitution genießt Bestandsschutz, weil seit Errichtung des Hauses dieses zu Prostitutionszwecken genutzt wird. Selbst wenn eine explizite Genehmigung zum Zwecke der Ausübung der Prostitution nicht vorliegen sollte, ist entscheidend, dass der Stadt die Nutzung zum Zwecke der Ausübung der Prostitution aufgrund der Lage und des Zuschnitts der Häuser bekannt war. Die Nutzung wurde von der Stadt jahrzehntelang geduldet. Der Bestandsschutz zieht die Berechtigung nach sich, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Der Bestandsschutz wird dann durch Art. 14 Abs. 1 GG vermittelt. Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall vor. Im westlichen Teil der Antoniusstraße war und ist die Prostitutionsnutzung gem. § 34 Abs. 2 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung materiell rechtmäßig. Ordnet man einen bordellartigen Betrieb als Vergnügungsstätte ein, so ist dieser gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Dasselbe gilt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, wenn man den Prostitutionsbetrieb als „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“ ansieht. In einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ist jede Art der Prostitutionsausübung zulässig. Es ist darüber hinaus unerheblich, ob die Stadt Aachen für die Nutzung der Antoniusstraße 10 zum Zwecke der Prostitution eine Genehmigung erteilt hat oder nicht. Denn selbst formell illegale Nutzungen unterfallen dem Bestandsschutz. Maßgeblich ist, dass durch den Bestandsschutz ein vorhandener Betrieb in seiner bisherigen Funktion gedeckt ist.

3

## II.

Durch den vorliegenden Planentwurf werden die privaten Belange unserer Mandantin nicht ausreichend berücksichtigt. Die mangelnde Berücksichtigung des Eigentümerinteresses unserer Mandantin begründet einen Abwägungsmangel nach § 1 Abs. 7 BauGB. In hervorgehobener Weise gehört der Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG nach ständiger Rechtsprechung zu den abwägungserheblichen Belangen (vgl. BVerwGE 116, 144-155). Zweifel an der Wirtschaftlichkeit dessen, was als Nutzungsart in einem Bebauungsplan festgesetzt ist, schließen das Inkrafttreten eines Bebauungsplanes aus, wenn mit Rücksicht auf sie die Festsetzung den davon Betroffenen nicht zugemutet werden kann. Von einem bestimmten Punkt an schlägt eine unwirtschaftliche Festsetzung in eine totale Veränderungssperre um. Dann ist es so, dass die einzig zulässige Nutzung des Grundstücks an ihrer unzureichenden Wirtschaftlichkeit scheitert. Ist zu erwarten, dass dies auf Dauer ein Zustand ist, der eintreten wird, so liegt im Ergebnis ein unzumutbares Bauverbot auf Dauer vor (BVerwG, Urteil vom 29.09.1978 – IV C 30.76, zitiert nach Juris). Die Nutzung des Grundstücks unserer Mandantin ist nur dann rentabel, wenn es zur Ausübung der Prostitution genutzt wird, weil nur mit einer solchen Nutzung höhere Mieterträge erzielt werden können. Die Einnahmen aus einer gewöhnlichen Vermietung, wie z. B. bei einer Vermietung als Studentenzimmer würde allenfalls die Hälfte der jetzigen Pacht erbringen. Durch den verminderten Ertrag, der zurzeit überhaupt nicht erzielt werden kann, vermindert sich exorbitant der Marktwert des Objektes. Bei Gewerbeobjekten ist der Ertragswert entscheidend.

Unsere Mandantin hat auf den Ertrag aus dem Haus ihre Altersvorsorge gestützt. Durch den Ausschluss der Prostitution für das Objekt der Mandantin entfällt diese Einnahme gänzlich. Unsere Mandantin müsste auf Dauer ohne die Pachterträge von einer monatlichen Altersrente in Höhe von circa 700,00 € leben. Mit dem vorliegenden Entwurf und dem damit verbundenen Ausschluss der Prostitution in urbanen Gebiet (Ziffer 3) wird unverhältnismäßig in die Eigentümerstellung unserer Mandantin eingegriffen. Würde diese Planung weiterverfolgt, so entsteht ein Abwägungsdefizit, was zu einer Unwirksamkeit der Planung insgesamt führen würde.

4

Mit freundlichen Grüßen

/Detlev A. W. Maschler  
Rechtsanwalt

5. Eingabe vom 17.01.2022

Gesamt

FB61  
17.01.2022  
010  
200  
Jensen 17.01.22  
Die Oberbürgermeisterin

35022 - 2020

18.1.



Bürger\*innenbeteiligung Bauleitplanung

ID=KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001  
Sbug4JTD  
28.12.21 10:17

Ihre Eingabe bezieht sich auf  
 einen Bebauungsplan.     einen Flächennutzungsplan.     ein Landschaftsplanverfahren.  
 Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?  
 Antoniusstr

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.  
 Folgendes sollte geändert werden:  
 1.) Wie genau sollen die beiden 'Nicht'-Trennungen von Rotlichtbereich zu 'Soliden'-Bereich aussehen?  
 2.) Wie genau sollen die Kontaktbereiche der Grundstücke aussehen (vorne Prostitution <=> hinten Wiese)?  
 3.) Wie genau soll gegen die Begleiterscheinung der Prostitution vorgegangen werden. Gemeint sind die an den Zugängen zur Hauptarbeitszeit herumlungernenden Gruppen mit allen damit verbundenen Verstößen gegen Vorschriften wie urinieren etc.?  
 => Ein einfaches Verkürzen des Bereichs bringt keine Verbesserung für das Umfeld bei Prostitutionsbetrieb.  
 Folgendes gefällt mir:  
 NIX - eine Umsiedlung der gesamten Prostitution in die oberen Etagen des ehem. Horten-Gebäudes mit separatem Zugang über die Mefferdatistr. hätte deutlich mehr Verbesserung und einfachere Planbarkeit gebracht. ...aber beschlossen ist beschlossen.  
 Insgesamt betrachtet ist die Planung  
 überzeugend.     verbesserungswürdig.     abzulehnen.

**Angaben zu meiner Person**  
 Möchten Sie die Eingabe anonym erstellen?  
 ja     nein  
 Anrede  
 Divers     Frau     Herr  
 Familienname \_\_\_\_\_ Vorname \_\_\_\_\_  
 Straße/ Hausnummer \_\_\_\_\_  
 Postleitzahl \_\_\_\_\_ Wohnort AACHEN  
 Mail \_\_\_\_\_

Hier können Sie sich für den Newsletter Bauleitplanung anmelden, um per E-Mail über neue Schritte aller laufenden Planverfahren in Aachen informiert zu werden.

Hinweis zum Datenschutz

Ich habe die Datenschutzerklärung zur Kenntnis genommen. Ich erteile hiermit die Einwilligung zur Verarbeitung meiner Daten zu dem genannten Zweck.

Identitätsnachweis:

Sie haben sich mit dem Niveau "hoch" authentifiziert.

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de  
 Artikel-Nr.: KFAS\_BP\_FB61\_100\_200\_0001

6. Eingabe vom 27.01.2022

→ *Lena J. P. 09.01.2022*

Stadtverwaltung  
2. Hd. Isabel Strehle  
Raum 415

Stadt Kempten  
Landratsamt  
27. Jan. 2022  
E / FB \_\_\_\_\_ Amt \_\_\_\_\_

Q 2.2.

Betr. Antoniusstraße

Eingegangen bei FB 32 am:  
28. Jan. 2022

FB 32  
Eing.: - 1. FB. 2022  
Abt. *Lena J. P.*

Wie ist es möglich, dass in einer als zivilisiert  
geltenden Gesellschaft, Frauen zur Beschwichtigung  
männlicher Aggression missbraucht werden?

Mit freundlichen Grüßen

## 7. Eingabe vom 03.02.2022

3. Februar 2022

Stadt Aachen  
Fachbereich Stadtentwicklung und Planung  
und Mobilitätsinfrastruktur

52064 Aachen

Per Telfax: 0241 / 432 68 99 und per Email [Bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:Bebauungsplan@mail.aachen.de)

### **Einwendungen Erneute Offenlage Bebauungsplanentwurf 999a Antoniusstraße**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu meinem großen Bedauern muss ich mich mit erneuten Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf 999a äußern.

Meine Einwendungen aus der ersten Offenlage wurden fehlerhaft abgewägt, und zum Teil mit sachlich unrichtigen Repliken in die entsprechende Vorlage übernommen.

Ohne auf Einzelheiten eingehen zu wollen, bitte ich um gewissenhafte Überprüfung zumindest der Faktenlage im Allgemeinen und der Rechtslage im Besonderen.

Gerne stehe ich für Rückfragen zur Verfügung.

Ich halte zudem die Abwägung insgesamt für fehlerhaft, wenn die Stadtverwaltung nach der ersten Offenlage die Einwendungen von Bürgern und Anliegern als so "zahlreich und gewichtig", ansieht, dass einerseits die Offenlage wiederholt werden muss, andererseits alle diese "gewichtigen" Einwendungen auf Antrag der Verwaltung pauschal zurückgewiesen werden. Ich bekräftige meine Einwendungen aus der ersten Offenlage und bitte um sachgerechte Überprüfung. herzlichen Dank im Voraus

Mit freundlichen Grüßen

## 7.1 Eingabe vom 08.03.2021

8. März 2021

Stadt Aachen  
Frau Stadtbaurätin Frauke Burgdorff  
Dezernat III - Planung, Bau und Mobilität  
Verwaltungsgebäude am Marschierort  
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

### **Einwendungen zur Offenlage des Bebauungsplans 999a**

Im eigenen und im Namen von

Inhaltlich sinngemäß schließen sich folgenden Ausführungen an:

Sehr geehrte Frau Burgdorff,

Die Antoniusstraße in Aachen ist etwa 150 Meter lang und hat 30 Anliegerparzellen, von denen tatsächlich zwei zurzeit nicht bebaut sind. Prostitution ist hier nach der ältesten urkundlichen Erwähnung seit Mitte des 14. Jahrhunderts in der damals noch „Mist-“ oder „Hurengasse“ genannten Straße ansässig, wahrscheinlich aber auch schon sehr viel länger. Erst 1870 wurde die Straße nach dem Hl. Antonius von Padua, dem Schutzpatron der Partnersuchenden umbenannt, einige wenige einfache Arbeiter und Hausangestellte hatten damals hier sogar ihren Wohnsitz bis in die 1920er Jahre jedenfalls. Bis in die fünfziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts waren hier auch einzelne Gewerbe und Handwerksbetriebe ansässig.

Seither wurden die Häuser in der Antoniusstraße mit ganz wenigen Ausnahmen fast ausschließlich zur Prostitution genutzt. Die Stadt Aachen wollte seinerzeit die Prostitution auf diese Straße begrenzen und hat bewusst entsprechende Häuser dort zu dem Zweck genehmigt, nicht nur aus Gründen der historischen Tradition: Die schlecht einsehbare und verkehrstechnisch unwichtige Straße schien der Stadt damals am besten geeignet, die Prostitution dort zu "konzentrieren", wie Sie das heute nennen. Kurz nach dem zweiten Weltkrieg hätte man sich diese Wortwahl wohl eher verboten.

Richtig ist, dass die von Ihnen angegriffenen Flachbauten funktional sind und keine architektonischen Perlen, wie viele Gebäude in der Aachener Innenstadt aus der Nachkriegszeit. Sie schreiben: "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“ (Fenster Türen) in den Fassaden bieten die Prostituierten ihre Dienste an," wie Sie an mehreren Stellen in Ihrer Vorlage vom 14.01.2021 schreiben. Tatsächlich ergibt es wenig Sinn, wesentlich mehr "Verrichtungszimmer" zu haben, wie Sie das nennen, als es Koberfenster gibt. Die Fassadenbreite und die Anzahl der Fenster bestimmt also das Angebot und damit die Nachfrage nach weiteren Räumen. Ganz ähnlich wie im Einzelhandel, zum Beispiel in der Großkölnstraße.

Sachlich unrichtig finde ich, ist Ihre Behauptung gleich auf S. 1 Ihrer Vorlage: „Die Nutzung ist jedoch überwiegend nicht genehmigt worden, bis auf die Häuser Antoniusstraße 11 - 13.“ Sämtliche Häuser sind m.W.n. seinerzeit genehmigt worden.

Historisch gesehen war die bauordnungsrechtliche Einordnung von Bordellen oder ähnlich geprägten "Prostitutionsstätten", wie man heute sagt, geprägt von dem restriktiven Sexualstrafrecht der 50er und 60er Jahre. Nach den §§ 170 – 184 StGB a.F. war Ehebruch genauso strafbar (bis zu 6 Monate Haft) wie Sodomie, "Unzucht", die "Erschleichung des außerehelichen Beischlafes" ebenso wie die "Verführung eines unbescholtenen Mädchens zum Beischlaf". Homosexualität sowieso, die berüchtigten §§ 175, 175a StGB a.F. eben.

Und natürlich "Kuppelei": Damals erforderte eine Strafbarkeit das "gewöhnheitsmäßige oder eigennützige Vorschubleisten von Unzucht durch die Vermittlung, Gewährung oder Verschaffung der Gelegenheit zu derartigen Handlungen." Hoteliers mussten sicherstellen, dass ein Paar auch verheiratet war, wenn es ein gemeinsames Zimmer mieten wollte. Der Hotelier machte sich sonst strafbar. Lohnenswerte antiquarische Lektüre:

*Stottmann, Strafrecht in Wort und Bild, 2. Auflage, 1954*

Entscheidend für die Errichtung oder Einrichtung von Prostitutionsstätten war jedoch der damalige § 180 II StGB a.F.: "Als Kuppelei gilt insbesondere die Unterhaltung eines Bordells oder eines bordellartigen Betriebs." (strafbar mit nicht unter einem Monat Haft ggfs. plus Geldstrafe und/oder dem Verlust der bürgerlichen Ehrenrechte).

Die Erlangung einer Baugenehmigung für ein Bordell war also rechtlich nicht nur nicht möglich, sie war ausdrücklich verboten. Formell legalisiert wurden Bordelle erst mit

dem Prostitutionsgesetz vom 01.01. 2002. Bis dahin stand auch die Schaffung angenehmer Arbeitsbedingungen für Prostituierte als "Förderung der Prostitution" (§180a a.F.) unter Strafe. Strafbar war nach einer berüchtigten Formulierung des Bundesgerichtshofes sogar schon jede Schaffung besonders günstiger und angenehmer Bedingungen, etwa das Herstellen einer „gehobenen und diskreten Atmosphäre“ (Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe).

BGH, NJW 1986, S. 596, StV 1986, S. 295; BGH, NJW 1987, S. 3210, zitiert bei:

*Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend: "Regulierung von Prostitution und Prostitutionsstätten", S.16 ff., 2. Auflage, August 2012*

Die Stadt Aachen und die bauwilligen Grundeigentümer bedienten sich deshalb der rechtlichen Konstruktion des "Dirnenwohnheims". Zulässige Nutzungsart nach der BauNVO musste also "Wohnen" sein, der Schnitt war eben dem Zweck angepasst: Viele Einzelzimmer, Etagenbäder und eine zentrale Küche im EG. Die Mieterinnen, also die Prostituierten, konnten nun unter der Ausstrahlungswirkung des besonderen Schutzes des Artikel 13 GG, dem Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung, in den von Ihnen gemieteten Räumen tun, was sie wollten, ohne dass dem Vermieter irgendwelche Kontrollrechte oder –möglichkeiten rechtlich zugestanden hätten.

So wurden der Reihe nach solche "Dirnenheime" genehmigt, die unter der Bindungswirkung des § 34 BauGB ("Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung"), andere Nutzungen gar nicht mehr zuließen. Nur das Wort "Bordell" durfte eben nicht ausgesprochen werden angesichts der Strafbewehrung des § 180 II StGB a.F., das Gewerbe hieß „Gewerbliche Zimmervermietung“. Erhellend dazu:

*Hessischer VGH, Urteil vom 08.12.1992 - 11 N 2041/91*

Dreiundzwanzigmal kommt in dem Urteil der Begriff „Dirnenwohnheim“ oder „Prostituiertenwohnheim“ oder ähnliche Formulierungen vor und der Zusammenhang zum seinerzeitigen § 180a StGB wird deutlich herausgearbeitet.

Mit dem Prostitutionsgesetz aus 2002 und der gleichzeitigen Novellierung der betreffenden Paragraphen im StGB fühlten Eigentümer und Betreiber in der Straße sich endgültig sicher, sich auf die einmal erteilten Baugenehmigungen zu dem beschriebenen Zweck auch in Zukunft verlassen zu können.

Ihre Darstellung auf S. 2 Ihrer Vorlage "Aufgrund des vergleichsweise hohen Flächenumsatzes und hohen Gewinnmargen, die hier in unattraktiven Gebäuden erzielt werden können, hatten bisher andere Nutzungen kaum eine Chance." ist demnach aus meiner Sicht auch unkorrekt: Andere Nutzungen sind nach § 34 BauGB nicht zulässig, weil sie sich "nach Art der Nutzung" nicht einfügen.

Erlauben Sie mir aber noch eine Bemerkung zum Thema Baugenehmigung und Veränderungssperre in Bezug auf die Betreibererlaubnis nach § 12 ProstSchG:

Bislang werden den Betreibern von der Stadt Aachen die Genehmigungen nach § 12 ProstSchG verweigert, auch wenn alle Voraussetzungen vorliegen, mit Hinweis auf fehlende oder nicht passgenaue Baugenehmigungen. Nutzungsänderungsanträge dagegen werden abgewiesen mit Hinweis auf die nicht enden wollenden Veränderungssperren und künftig durch den neuen Bebauungsplan. Zu dem Thema Baugenehmigung im Zeitalter der Unzucht habe ich mich ja schon geäußert.

Ich stelle deshalb fest:

- Die Baugenehmigungen aus der Antoniusstraße aus der Zeit vor 2002 umfassen die Nutzung zu Prostitutionszwecken im Rahmen des § 34 BauGB.

- Das Einfordern einer Baugenehmigung für eine Erlaubnis nach § 12 ProstSchG ist ungesetzlich, da sie diametral der Absicht des Bundesgesetzgebers entgegensteht. Das zeigen die Beratungsprotokolle des Deutschen Bundestages zum ProstSchG.

- Damit sind abweichende kommunale und auch landesrechtliche Regelungen, wie zum Beispiel die „ProstSchVwV-Gewerbe NRW“ in ihrem Punkt 3.3.2 bzgl. der Pflicht zur Vorlage der Baugenehmigung nichtig, sofern unter der Formulierung „Für den Betrieb einer Prostitutionsstätte sind die folgenden Unterlagen ergänzend vorzulegen: Baugenehmigung/Nutzungsgenehmigung des zuständigen Bauordnungsamtes,...“ eine neue – in dem Fall gewerbliche - Baugenehmigung zu verstehen sein soll.

- Soweit das „Vorlegen der Baugenehmigung“ sich auf die o.g. bestandsgeschützten Baugenehmigungen bezieht, die lediglich vorgezeigt werden müssen, liegt jedoch kein Versagungsgrund vor, der es rechtfertigt, die Betreibergenehmigungen nach § 12 ProstSchG nicht auszustellen.

Mit Recht, werden Sie sich jetzt vielleicht fragen, was das nun mit dem Bebauungsplan 999a zu tun hat ?! Das will ich sogleich erklären:

Noch 2012 ging die Stadt Aachen von 150 Frauen aus, die in der Antoniusstraße arbeiten, 2016/17 waren es irgendwie nur noch 120, jetzt heißt es: Nur noch 100.

Das hat sicherlich im Einzelfall unterschiedliche Ursachen, aber Ihre Vorlage verrät wie die sogenannte „Nullvariante“, also dem Verbleib der Nutzungen auf dem Status Quo Ante wird dagegen als Horrorszenario verkauft, wenn es heißt: „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. ... 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. ... Die Nullvariante würde die Antoniusstraße als Teil des Projekts Altstadtquartier Büchel deutlich zurückwerfen und birgt die Gefahr, dass sich unerwünschte Entwicklungen verfestigen und verstärken.“

Damit geben Sie offen zu, dass die tatsächliche Nachfrage nach Sexdienstleistungen in einer Großstadt wie Aachen die von Ihnen projektierten 100 Arbeitsplätze deutlich

übersteigt. Damit sollte klar sein, dass es nicht städtebauliche Zielsetzungen sind, die Ihre Planungen antreiben, sondern der Versuch, Prostitution an sich so weit wie möglich einzudämmen. Das lässt sich auch ablesen an Ihrer Formulierung auf S. 11 der Vorlage: „Selbst bei einer planungsrechtlichen Festsetzung, die ... 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.“

Das bedeutet, es geht Ihnen überhaupt nicht um die Aktivierung der Parzelle, die jetzt noch Teil des Parkplatzes Mefferdatisstraße ist, zum Zwecke des Ausgleichs wegfallender Arbeitsplätze von Prostituierten. Im Gegenteil: Sie spekulieren darauf, dass der Eigentümer eben keine neuen Bordelle dort baut, weil er dies ja unter der Maßgabe des § 34 BauGB längst hätte machen können.

Dazu passt auch Ihr Projekt Sperrgebietsverordnung, von dem Sie selbst zugeben: „Auch eine Veränderung des Sperrbezirks bzw. der in der Sperrgebietsverordnung vorgesehen "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.“

Eine Sperrgebietsverordnung nach § Art. 297 EStGB ist kein legitimes Mittel der Stadtplanung.

Rechtlich fraglich muss dabei nicht nur sein, ob eine solche ex-ante Verabredung mit dem Ordnungsgeber überhaupt wirksam sein kann, angesichts der Verpflichtung des Ordnungsgebers die Voraussetzungen für eine solche Änderung dann zu prüfen und abzuwägen, wenn sie erforderlich zu sein scheint.

Klar ist aber: Wenn die Nutzungskonflikte, die der ausgelegte Bebauungsplan überhaupt erst verursacht, nur über eine Einengung der Toleranzzone durch eine Änderung der Sperrgebietsverordnung nach § Art. 297 EStGB in der Straße moderiert werden können, dann widerspricht das einerseits dem Grundsatz von Treu und Glauben und andererseits ist der Plan dysfunktional und von daher nicht erforderlich.

Ich halte es zudem für unangemessen, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichten zu wollen im Sinne des von Ihnen eng gestrickten Zeitplans, der mir wie eine Überrumpelungstaktik vorkommt. Die Begründung, man habe ja noch die Beiträge aus der Bürgerbeteiligung zu einem ganz anderen Bebauungsplan von vor zwei Jahren, halte ich für mehr als schwach.

Der neue Bebauungsplan, der hier zur Offenlage kommt, bedeutet auch neue und andere Betroffenheiten. Da ich ohnehin aus Ihrer Ausschussvorlage vom 22.01.2018 den Eindruck gewonnen habe, dass meine Einwendungen nur sehr oberflächlich, bzw. zum Teil gar nicht, geprüft wurden und insgesamt nicht gebührend in die Abwägung mit

eingestellt wurden, erlaube ich mir in dem beigefügten Dokument u.a. meine Argumentation von damals zu vertiefen und zu erweitern.

Bitte nehmen Sie dieses Schreiben und das beigefügte Dokument als Abwägungsmaterial aus der Offenlage des Bebauungsplans zu Ihren Unterlagen und seien Sie gewiss, dass diese Argumente sinngemäß auf alle Eigentümer der betroffenen Bordellbetriebe zutreffen.

Ich werde konsequent gegen diesen Bebauungsplan vorgehen, der unsere Eigentümerrechte und öffentlich-rechtliche Normen verletzt, die uns einen Rechtsanspruch vermitteln, sofern es nicht zu einer Einigung kommt. Fragwürdig finde ich auch, dass es in dem Bebauungsplan, seiner Begründung, Ihrer Vorlagen und der Beratungsprotokolle kaum positive Ideen gibt, was denn nun konkret in den von Ihnen ausgewiesenen prostitutionsfreien Gebieten künftig positiv und konstruktiv entstehen soll. Stattdessen lassen sich die Dokumente seitenweise über die Arbeitsbedingungen der Prostituierten aus, ihre Einbindung ins soziale Leben etc., etc.,

Was mich zusätzlich an Ihren Planungsbemühungen stört, ist nicht nur, dass entgegen Ihrer hartnäckig wiederholten Behauptungen mit den Grundeigentümern praktisch kein Dialog geführt wird, sondern dass auch die Frauen, die dort Ihr Auskommen suchen, gar nicht angehört werden.

Als ich einmal beim "Arbeitskreis Prostitution" anfragte, warum dort keine Prostituierten teilnehmen, sagte man mir, "man habe keine gefunden". Längst gibt es anerkannte bundesweit arbeitende Berufsverbände für diese Branche mit unterschiedlichen Ausrichtungen. Die könnte man aber doch wenigstens einmal konsultieren? Am "Runden Tisch Sexarbeit" in Berlin sitzen unter anderem der BesD, der BSD, Hydra e.V., das Anmelde- und Beratungsteam ProstSchG Probea und der Berliner Arbeitskreis Betriebsstätten.

Solwodi, so wichtig dieser kirchlich orientierte Verein mit seiner Arbeit ist, befördert und befürwortet die generelle Abschaffung der Prostitution und ist da m. A. n. kein ganz vollwertiger Ersatz.

*„Wer die Menschenwürde von Prostituierten gegen ihren Willen schützen zu müssen meint, vergreift sich in Wahrheit an ihrer von der Menschenwürde geschützten Freiheit der Selbstbestimmung und zementiert ihre rechtliche und soziale Benachteiligung.“*

*VG Berlin, 01.12.2000 - 35 A 570.99*

Herzlichen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Anlage:  
Einwendungen Bebauungsplan 999a  
c.c.: Planungsausschuss, z.Hd. Herrn Rau

## 7.2 Eingabe vom 08.03.2021

**Für das Haus Antoniusstraße 3 / Nikolausstraße 1-3**

### **Einwendungen zur Offenlage des**

### **Bebauungsplans 999 A Antoniusstraße**

**8. März 2021**

Inhaltlich und sinngemäß schließen sich folgenden Ausführungen an:

#### **A. Der Bebauungsplan verletzt höherrangiges Recht**

In Anbetracht der „milieutypischen Unruhe“, die Bordellbetriebe nach verbreiteter Ansicht der Verwaltungsgerichte mit sich bringen, und der immer wieder beschworenen angeblichen Kriminalitätsbelastung bleibt bei der extremen Kleinteiligkeit der Plangebiete äußerst fraglich, wie die Stadt sicherstellen will, dass die auf engstem Raum angelegten Nachbarschaft der Baugebiete mit unterschiedlichster Nutzungsstruktur durch Lärm, Verkehr, Schmutz und unangemessenes Verhalten, also schädliche Umwelteinwirkungen, sich nicht gegenseitig stören. Und das gilt für alle Baugebiete untereinander. Die vorliegende Planung gibt dazu keine Lösung.

Nach der Planung ist im Kerngebiet MK1 Prostitutionsnutzung uneingeschränkt erlaubt, während Tür an Tür mit einem Bordell in diesem Baugebiet, sogar Wohnnutzung im Nachbargebiet MU möglich sein soll. Im Nachbargebiet MK2 wäre immerhin Tür an Tür mit einem Bordell völlig sich nicht sich nichtad plankonform ein Spielzeugladen denkbar oder ein Geschäft für Kinderbekleidung. Wechselseitige Nachbarschutzklagen sind doch hier programmiert. Und selbst eine von der Stadt beantragte Einengung der Toleranzzone kann da nicht abhelfen. Das Beratungsprotokoll enthüllt, das milieuverträgliche Nachbar Nutzungen, z.B. Peep- und Stripshows, Massagesalons, Spielhallen und Wettbüros in den Übergangsbereichen ebenfalls nicht erwünscht sind. Was für Gewerbe sollen denn in der Nachbarschaft der Bordellmeile einziehen? Filialen von Bulgari, Armani oder eine Privatbank? Wer soll freiwillig in der Bordellstraße wohnen wollen? Oder, wie es der Aachener Polizeipräsident Dirk Weinspach schon 2017 formulierte: Die Politik sitze einer „Illusion“ auf. „Bürgerliche Idylle und zehn Meter daneben ein Rotlichtbezirk – das funktioniert nicht.“

Der Bebauungsplan verstößt zudem gegen das bundesrechtliche Kasernierungsverbot des Art. 297 EStGB, weil er das Plangebiet, in dem künftig Prostitutionsnutzung noch zulässig sein wird, zu eng fasst. Das Argument der Verwaltung, es blieben durch Neubebauung in dem betreffenden Bereich bei einhundert Arbeitsplätzen für Prostituierte ist vorgeschoben und sachlich unrichtig, weil:

- Der Plangeber hat in seinem „Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße“

(Anlage 6 zur Beschlussvorlage vom 14.01., kurz „Konzentrationskonzept“ genannt.) völlig richtig erkannt, dass die Anzahl möglicher Arbeitsplätze von der Anzahl der „Koberfenster“ abhängt (S. 7 „Konzentrationskonzept“) und deren notwendige Breite richtig mit je 1,5 Metern beziffert. Das bedeutet, das selbst bei konsequenter nutzungsbezogener Bebauung nur maximal vierzehn neue Arbeitsplätze auf dem in Rede stehenden Grundstück mit der Parzellenummer 2380 entstehen können, während mindestens doppelt so viele Arbeitsplätze wegfallen oder schon weggefallen sind. Auf den verbleibenden restlichen 30 Metern für die Prostitutionsnutzung sind dann beidseitig nur noch vierzig Arbeitsplätze möglich.

- Der Plangeber weiß, dass der Eigentümer des in Rede stehenden Grundstücks seit jeher nicht in Erwägung zieht oder gezogen hat, dort Prostitutionsstätten zu errichten, was er jederzeit nach Maßgabe des § 34 BauGB hätte tun können. Es ist nach derzeitiger Sachlage auch völlig undenkbar, dass z.B. die städtische Entwicklungsgesellschaft SEGA ein solches Grundstück erwürbe und dort städtische Prostitutionsstätten errichten und betreiben würde. Verräterisch ist die Formulierung auf S. 11 des „Konzentrationskonzeptes“: „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 hoheitlichen Mitteln lediglich eine planerische Perspektive für eine Prostitutions-Arbeitsplatz-Anzahl geschaffen, nicht aber die Zahl selbst garantiert werden.“

Da kaum andere Möglichkeiten zur Prostitution in Aachen gegeben sind, missachtet die Stadt Aachen durch die immer weitergehende Reduzierung des Rotlichtmilieus in der Antoniusstraße ihre planerische Verpflichtung, dem urbanen Bedürfnis nach Prostitution hinreichend Rechnung zu tragen. Damit würde die Planung auch im Hinblick auf Anlage 6 der o.a. Beschlussvorlage angesprochene „Konzentration der Bordelle“ schon planungsrechtlich dem Kasernierungsverbot des Art. 297 Abs. 3 EGSStGB zuwiderlaufen (dazu siehe Nr. 9). Der Plangeber muss jedoch bei der Abstimmung von Bauleitplanung und Sperrzonenverordnung dafür Sorge tragen, dass nicht aus tatsächlichen Gründen mit einer Konzentration auf nur wenige Straßenzüge oder Häuser zu rechnen ist. Die als Toleranzflächen ausgewiesenen Gebiete müssen jedenfalls überwiegend und prinzipiell auch tatsächlich für die Ausübung der Prostitution zur Verfügung stehen.

Zudem ist die Verwaltung informiert darüber, dass auf den beiden als Parkplatz genutzten Grundstücken eine ganze Reihe von Stellplätzen in Erfüllung der städtischen Stellplatzverordnung als Baulasten eingetragen sind, so dass eine Umnutzung in Form einer Überbauung gar nicht möglich ist.

#### **B. Der Bebauungsplan verfolgt keine legitimen Planungsziele**

Der ausgelegte Bebauungsplan 999a verfolgt sachfremde Planungsziele: Der Bebauungsplan dient zunächst vorrangig als Plansicherungsinstrument für den umfassenderen Bebauungsplan A250 (s.o.). Insgesamt fünfzehn Jahre nach dem ersten Aufstellungsbeschluss im Jahr 2005 und mehreren Wechseln der „städtebaulichen Zielsetzung“, zuletzt in 2020, gehen der Stadt die legitimen und die weniger legitimen Plansicherungsinstrumente aus: „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.“ So heißt es in verblüffender Offenheit auf S. 3 der o.a. Vorlage und detaillierter noch auf S.7 der Begründungsvorlage vom 18.12.2020. Das allgemeine Interesse an der Erhaltung von Planungsmöglichkeiten reichen aber als planerische Rechtfertigung nicht aus.

Die genannten „dringenden Entscheidungen im Bereich der Antoniusstraße in Bezug auf die Zulässigkeit von Bordellen“ bezeichnet hier die m. A. nach rechtswidrige Praxis Bordell-Betreibern jahrelang die Erlaubnisse nach § 12 ProstSchG vorzuhalten mit Verweis auf angeblich unpassende Baugenehmigungen und gleichzeitig passgenaue Nutzungsänderungsgenehmigungen zu versagen mit Verweis auf immer neue Veränderungssperren.

Zudem nennt die Begründungsvorlage ausdrücklich auf S. 10:  
„Neben der reinen Zahl der Prostitutionsarbeitsplätze spielt auch deren Qualität eine wesentliche Rolle. Während einerseits das Prostituiertenschutzgesetz Mindeststandards ... formuliert, sind andererseits, auch befördert durch die fehlende planerische Perspektive in den vergangenen Jahren, gut erkennbar Investitionen in die Gebäude unterblieben oder zurückgestellt worden.“

Die Aufwertung von Arbeitsplätzen und den „hohen Grad an Sicherheit und sozialer Kontrolle sowie die räumliche Nähe zum „normalen“ gesellschaftlichen Leben“ (S. 11 Begründungsentwurf) für die dort tätigen Prostituierten sind sicher ehrenwerte politische und gesellschaftliche Ziele, jedenfalls aber keine legitimen Ziele der Bauleitplanung. Zudem sieht sich die Verwaltung offenbar unter Zeitdruck durch die laufende Bewerbung für die Bundesfördermaßnahme Förderprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“.

Die Planungsvorstellungen gehen dagegen über sehr vage Vorstellungen „altstadttypischer Nutzungen“ im Plangebiet nicht hinaus und verweisen lediglich auf künftig noch zu erbringende Planungsleistungen, die in einem qualifizierten Bebauungsplan und/oder einer Sanierungssatzung festgeschrieben werden sollen.

Dazu ist festzustellen: Im Plangebiet des Bebauungsplans 999a ist die prägende altstadttypische Nutzung eben die Prostitution. Die sehr allgemeine Vorstellung von Wohnnutzung oder „Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen“ (S. 3 Vorlage Offenlegungsbeschluss) bedeutet einen Mangel an Erforderlichkeit: Bei einer im November 2020 wissenschaftlich attestierten Abdeckung des Wohnungsmarktes von 98% (IW - Institut der deutschen Wirtschaft, 26.08.2020) ist die Förderung innerstädtischen Wohnens im Plangebiet unsinnig. Und andererseits mietet die Stadt mit Landesmitteln großzügig leerstehende Ladenlokale für StartUps an um dem grassierenden – und sich nach Corona sicher noch verschärfenden - Leerstand im Umfeld des Planbereichs zu begegnen. Hier in der Antoniusstraße sollen jetzt immer noch zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden, die dann künftig wieder leer stehen.

Und Warum betreibt die Stadt Aachen in den Voruntersuchungen für eine Sanierungssatzung nach § 142 die Aufstockung von immerhin zweigeschossigen Flachbauten, in deren Obergeschossen Wohnnutzung gar nicht erlaubnisfähig ist, es sei denn es wären Ferienwohnungen, aber die will ausweislich

des Beratungsprotokolls der Planungsausschuss dort auch nicht? Selbst unter Heranziehung aller öffentlich verfügbarer Dokumente, ist kein konstruktiver Planungsansatz erkennbar, sondern nur, was die Stadt offenbar alles nicht will.

Noch dazu fehlt jeder Bezug zur Hauptplanung im Sinne des Bebauungsplanes 250A, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung der westlichen Planbereiche an das zentrale Projekt auf dem jetzigen Parkhausgelände am unteren Büchel.

Aber nicht nur, dass der Planentwurf jeden sinnvollen städtebaulichen Ansatz vermissen lässt, erschafft und verstärkt Nutzungskonflikte, die sich im späteren Verwaltungsverfahren nicht mehr lösen lassen (s.u.). Der Bebauungsplan entbehrt somit inhaltlich wie formal jeder Erforderlichkeit, ist nicht umsetzbar und kann bestenfalls als eine Art Planung auf Vorrat betrachtet werden.

### **C. Abwägung und Verzicht auf die Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Ich halte es rechtlich für zumindest fragwürdig; bei derartig einschneidenden Umplanungen im Plangebiet auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zu verzichten mit dem Argument, man habe ja noch die Bürgerbeteiligung aus 2017 zu einem anderen Bebauungsplan (S. 10 Vorlage Offenlagebeschluss).

Das Dokument „Prüfung der Auswirkungen der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf das städtebauliche Konzept“ vom 22.01.2018 zeigt dazu auch ganz deutlich: Während eine klare Mehrheit der Bürger sich für den Erhalt der vollständigen Antoniusstraße in ihrer jetzigen Funktion aussprechen oder alternativ eine komplette Auslagerung der Prostitutionsstätten präferieren halten Politik und Verwaltung völlig unbeeindruckt von den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung an dem Plan der Halbierung der Prostitutionsnutzung in der Straße fest. Aus Gründen, die nicht nachvollziehbar sind, sich hinter allgemeinen nebulösen Formulierungen verstecken wie „städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot“ ohne zu erklären, was eigentlich genau damit gemeint ist oder was es eigentlich bezweckt. Während sich eine knappe Seite von 79 Seiten mit dem Thema „3. Ziel und Zweck der Planung“ werden der Lebens- und Arbeitssituation der Prostituierten zehn Seiten gewidmet (Kap. 3.1 ff.) und elfmal werden Stellungnahmen von SOLWODI zitiert, während auf die in der Bürgerbeteiligung von 2017 richtig erfasste mehrheitliche Meinung der Bürger fast gar nicht eingegangen wird. Das alleine stellt aus meiner Sicht schon einen Abwägungsmangel dar.

Es widerspricht auch dem Gebot der gerechten Abwägung, wenn die Gemeinde zu Beginn der Planung bereits gewisse Vorwegbindungen getroffen hat. Dies können einzelne Verträge oder Zusagen sein, durch die sich die Gemeinde vorab an bestimmte Planungen gebunden hat. Nach meiner Meinung liegt dann ein Abwägungsdefizit vor, da die Gemeinde aufgrund der Vorwegbindung nicht mehr alle erheblichen Belange in Rahmen der Abwägung berücksichtigen wird.

So heißt es auf S. 9 des Begründungsentwurfs des Offenlagebeschlusses: „Bestehende Vorkaufsrechts-Abwendungsvereinbarungen: „Für aktuell vier Grundstücke bestehen öffentlichrechtliche 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.“ Eine weitere, besondere Vorwegbindung findet sich in den

offensichtlichen Vorabsprachen mit der Bezirksregierung: „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.“ S. 11 Begründungsentwurfs des Offenlagebeschlusses.

S. 7 Offenlagebeschluss behauptet in fehlerhafter Weise: „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.“ Das kann schon nicht stimmen, denn auch im östlichen Teil gibt es ja Häuser, in denen hausnummernscharf getrennt Prostitutionsnutzung nicht erlaubt sein wird. Die Belange jener Eigentümer wird dann ja eben nicht Rechnung getragen.

„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.“ Auch das ist einerseits ins Blaue hinein behauptet, zumal die Voruntersuchungen nach § 142 BauGB gerade erst begonnen haben und mein Haus z.B. substantiell mit das Beste ist. Nur liegt es eben im westlichen Teil. Durch die Bank sehe ich keinerlei Unterschiede in der Bauqualität zwischen dem östlichen und dem westlichen Teil der Straße. Die Aufteilung in die Bereiche ist völlig willkürlich getroffen und benachteiligt benachbarte Eigentümer in so drastischer Weise, dass das Gleichbehandlungsgebot des Art. 3 GG betroffen ist.

„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.“

Es wird ja schon mit der Planung an der Untergrabung des Bestandsschutzes gearbeitet bis er durch eine Änderung der Sperrgebietsverordnung völlig ausgeräumt werden soll. Alternativ „renditestarke Nutzungen“ das zeichnet sich ja jetzt schon ab, wird es im westlichen Teil nicht geben (s.u.). Davon geht i.Ü. die Stadt selber nicht aus. In einem Schreiben vom 28.08.2017 des FB 23/26 heißt es: „Die Grundlage des Erwerbs einer Immobilie durch die Stadt Aachen ist immer der Verkehrswert des Objektes. Dabei ist die nachhaltig erzielbare Miete sicherlich nur einer von vielen wertbestimmenden Faktoren, aber eben ein ganz wesentlicher und entscheidender Faktor. Ich stelle anheim, ob die derzeit gezahlten Mieten für Objekte in der Antoniusstraße tatsächlich als nachhaltig angesehen werden können und sollen.“ Das spricht doch für sich.

#### **D. Frühzeitige Bürgerbeteiligung 2017**

Der neue Bebauungsplan schafft noch einmal ganz andere erhebliche Betroffenheiten bei wieder ganz anderen Anliegern. Zudem zeigt das Dokument „Prüfung der Auswirkungen der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf das städtebauliche Konzept“ vom 22.01.2018 erhebliche Mängel bei der Auswertung der damaligen Bürgerbeteiligung. Viele Argumente wurden dort nicht oder nicht gebührend reflektiert und bearbeitet, um in angemessener Weise ins

Abwägungsmaterial eingestellt zu werden. Deshalb in der Folge unsere wichtigsten Argumente aus 2017 noch einmal in vertiefender Form:

### **1. Die Nutzung zum Zwecke der Prostitution genießt Bestandsschutz auch bei formell illegaler Nutzung**

Aus Ihrer Vorlage für die Sitzung des Planungsausschusses am 14.01.2020 haben wir entnommen, dass die Stadt Aachen kerngebietstypische, bzw. "altstadttypische" Nutzungen, also möglicherweise Einzelhandel und Dienstleistungen sowie auch Wohnen ermöglichen will. Allerdings geht aus dieser Vorlage auch hervor, die Prostitutionsnutzung auf den östlichen Teil der Antoniusstraße zu beschränken.

Der Bestandsschutz berechtigt dazu, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage in ihrem Bestand zu erhalten und sie wie bisher zu nutzen. Ein durch Art. 14 Abs. 1 GG vermittelter Bestandsschutz liegt vor, wenn der Bestand zu irgendeinem Zeitpunkt genehmigt war oder jedenfalls genehmigungsfähig gewesen ist. Diese Voraussetzungen liegen vor. Die Prostitutionsnutzung im westlichen Teil der Antoniusstraße war und ist gem. § 34 Abs. 2 BauGB nach der Art der baulichen Nutzung materiell rechtmäßig. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Kerngebiet im Sinne von § 7 BauNVO. In einem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Qualifiziert man einen – hier vorliegenden - bordellartigen Betrieb als Vergnügungsstätte, ist dieser gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Unterstellt, ein solcher Betrieb ist ein Gewerbebetrieb, handelt es sich bei ihm um einen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“ im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Die von einem Bordell ausgehenden Nachteile und Belästigungen, nämlich vor allem Lärm des Zu- und Abgangsverkehrs und sonstige „milieubedingte“ Unruhe, erreichen die Schwelle der Erheblichkeit in der Antoniusstraße nicht. In einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ist jede Art der Prostitutionsausübung in Gebäuden zulässig, Selbst formell illegale Nutzungen können Bestandsschutz genießen. Es ist daher zunächst unerheblich, ob die Stadt Aachen für die Nutzung der Antoniusstraße 3 zum Zwecke der Prostitution eine Baugenehmigung erteilt hatte oder nicht. Der Bestandsschutz deckt die Erhaltung des vorhandenen Bestands in seiner bisherigen Funktion.

Außerdem verändert die Stadt Aachen ohne echte Notwendigkeit historisch gewachsene und akzeptierte Strukturen: Die Antoniusstraße ist als „Hurengasse“ seit anno 1386 n. Chr. bekannt. Als Bordellstraße existiert sie also spätestens seit dem Mittelalter. Auch der heutige Name „Antoniusstraße“ bezieht sich auf den Schutzpatron der Partnersuchenden, den heiligen Antonius von Padua. Die Häuser in der Antoniusstraße haben immer schon die Funktion, dass in ihnen der Prostitution nachgegangen wird.

Die Nutzung des Hauses Antoniusstr. 3 zu Prostitutionszwecken genießt somit Bestandsschutz, die auf Seite 35 Ihrer aktuellen Vorlage auch anerkannt wird. Von einem Bestandsschutz geht auch schon das Handlungskonzept des Runden Tisches Prostitution in Aachen, 12/2012, auf S. 7 aus.

Wie bereits erwähnt, ist die Antoniusstraße als „Hurengasse“ seit anno 1386 n. Chr. bekannt. Wenn die Baubehörden in diesem langen Zeitraum nicht gegen die Nutzung der Häuser in der Antoniusstraße zu Prostitutionszwecken einschreiten, gehen sie offenkundig selbst von einem Bestandsschutz aus.

Zur Klarstellung regen wir folglich an, dass Sie gem. § 1 Abs. 10 BauNVO eine entsprechende Festsetzung in dem Bebauungsplan aufnehmen, dass auch im westlichen Teil der Antoniusstraße

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Häuser zum Zwecke der Prostitution allgemein zulässig bleiben.

§ 1 Abs. 10 BauNVO lässt eine anlagenbezogene Planung im Sinne einer Einzelfallregelung zu, bei der an sich abstrakte Normencharakter des Bebauungsplans verlassen wird und sich die Festsetzungen konkret auf bestimmte vorhandene Nutzungen beziehen. Eine solche anlagenbezogene Einzelfallregelung setzt voraus, dass sich aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum erweiterten Bestandsschutz zweifelsfrei ergibt, auf welche konkret vorhandenen Anlagen sich die Festsetzungen beziehen.

§ 1 Abs. 10 BauGB ermöglicht eine am Bestand orientierte Planung und schafft insbesondere für Gewerbebetriebe Planungs- und Investitionssicherheit. Vorhandenen Nutzungen werden auf diese Weise Entwicklungschancen offengehalten, selbst wenn sie dem Gebietscharakter an sich fremd sind. Eine solche Bestandssicherung wertet der Normgeber als berechtigtes planerisches Anliegen unabhängig davon, aus welchem Grund die Anlage, der der erweiterte Schutz zuteilwerden soll, im konkreten Planungsfall unzulässig ist. Bei den Immobilien in der Antoniusstraße handelt es sich um Gewerbebetriebe. Die Eigentümer vermieten oder verpachten diese Immobilien an entsprechende Betreiber, um damit regelmäßige Einnahmen zu erzielen. Wir empfehlen daher folgende textliche Festsetzung:

*„Bei allen baulichen Anlagen auf der Antoniusstraße, die im Zeitpunkt der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans existieren, bleibt deren Nutzung als Bordell, bordellartiger Betrieb oder zum Zwecke der Wohnungsprostitution sowie diesen Zwecken dienende Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen zulässig.“*

Alternativ kann die Stadt Aachen die Antoniusstraße natürlich auch als Gewerbegebiet festlegen.

## **2. Die Nutzung zum Zwecke der Prostitution genießt Bestandsschutz aufgrund der Baugenehmigung**

Sowohl der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung vom 07.12.1960 (**Anlage 1**)\* als auch der Bauschein vom 19.10.1961 (**Anlage 2**) hatten als Bauvorhaben zwar ein „Wohnhaus“ zum Inhalt.

Allerdings ist aus der mit dem Genehmigungsstempel versehenen Grundriss-Zeichnung vom 10.01.1963 (**Anlage 3**) anhand der Vielzahl der Zimmer ersichtlich, dass es sich um eine Art „Wohnheim“ oder eine „Pension“ handelt. Der Bauschein vom 28.01.1963 bezieht sich auf diese Grundriss-Zeichnung (**Anlage 4**).

Daraus ist zu erkennen, dass die Stadt Aachen mit der Baugenehmigung vom 10.01.1963 kein typisches Wohnhaus genehmigt hat, sondern ein Wohnheim für eine Vielzahl von Personen.

Dementsprechend heißt es in

- dem Auszug aus dem Veränderungsnachweis der Stadt Aachen vom 09.01.1963: „Änderung der Nutzungsart“ (**Anlage 5**),
- der Erklärung zur Hauptfeststellung des Einheitswertes auf den 1. Januar 1964 auf S. 2: „Gewerbliche Zimmervermietung“ (**Anlage 6**) und
- dem Nachlassverzeichnis des Amtsgerichts Aachen vom 24.06.1976: „Dirnenwohnheim“

### **(Anlage 7).**

Die Zimmer durften daher von den Prostituierten zu Wohnzwecken gemietet werden. Was sie in diesen Wohnungen veranstalteten, war ihre Privatsache.

Soweit die eingereichten Bauvorlagen mit einem Genehmigungsvermerk i.S.v. § 75 Abs. 1 S. 3 BauO NRW versehen sind, werden sie zum inhaltlichen Bestandteil der Baugenehmigung und haben Anteil an ihren Rechtswirkungen. Die Feststellungswirkung einer Baugenehmigung gem. § 75 Abs. 1 S. 1 BauO verhindert ein bauaufsichtliches Einschreiten. Der Bauschein vom 28.01.1963 steht somit einer Nutzungsänderungsverfügung der Stadt Aachen entgegen.

### **3. Recht auf Duldung**

Der baurechtliche Bestandsschutz gibt ein Recht auf Duldung einer baulichen Anlage. Er setzt sich gegen Nutzungsuntersagungsverfügungen durch. Wie oben dargelegt, genießt die Nutzung der Antoniusstraße 3 zum Zwecke der Prostitution Bestandsschutz. Die Stadt Aachen ist daher verpflichtet, die Nutzung der Häuser in der Antoniusstraße zum Zwecke der Prostitution zu dulden.

### **4. Wertminderung und wirtschaftliche Unzumutbarkeit**

Ein Ausschluss der Nutzung der baulichen Anlagen zum Zwecke der Prostitution im westlichen Bereich der Antoniusstraße würde sich in erheblichem Maße negativ auf mein Objekt auswirken:

Die Einnahmen aus einer gewöhnlichen Vermietung z.B. als Studentenzimmer würde nur etwa die Hälfte der jetzigen Pacht ausmachen.

- a) Der jetzige Pächter ist eine GbR, der im Falle des Verbotes der Nutzung für Prostitution die Geschäftsgrundlage fehlt. Es muss daher mit uneinbringlichen Pachtausfällen gerechnet werden, wenn diese GbR dadurch insolvent werden würde.
- b) Eine anderweitige Nutzung des Gebäudes setzt zusätzliche Investitionen voraus (Umbau, Modernisierung etc.), die sich noch nicht abschätzen lassen, schätzungsweise aber bei ca. 100 TEUR liegen.
- c) Mit dem minderen Ertrag vermindert – bzw. halbiert - sich auch der Wiederverkaufs- bzw. Marktwert des Objektes, der sich bei Renditeobjekten wesentlich nach dem Ertragspotential richtet (x-fache Jahresnettokaltmiete etc.).

Meine Eltern haben seinerzeit das verpachtete Haus zur Altersvorsorge erworben. Die Stadt Aachen wird meiner Mutter, die ihr Haus als Nießbraucherin verpachtet hat, durch den Ausschluss der Prostitution die Erwerbsgrundlage entziehen. Sie müsste ohne die Pachtzinsen von einer Witwen- und Altersrente in Höhe von ca. € 650,-/Monat leben. Das bedeutete für meine Mutter wirtschaftliche Unzumutbarkeit im engeren Sinne.

### **5. Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans wegen des Bestandsschutzes und der Feststellungswirkung des Bauscheins vom 28.01.1963**

Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, wenn er sich deswegen als vollzugsunfähig erweist, weil seiner Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen. Wir haben oben dargelegt, dass die Nutzung der Häuser zu Prostitutionszwecken Bestandsschutz genießt. Der Bestandsschutz schließt eine Beseitigungsverfügung oder eine

Nutzungsuntersagungsverfügung zu Prostitutionszwecken aus. Dasselbe ergibt sich aus der Feststellungswirkung der Baugenehmigung vom 28.01.1963.

Die Stadt Aachen kann daher keine Nutzungsuntersagungsverfügung erlassen. Wenn der neue Bebauungsplan für den westlichen Teil der Antoniusstraße die Ausübung der Prostitution unzulässig machen würde, könnten diese Festsetzungen nicht umgesetzt werden. Der Bebauungsplan wäre daher (teil-) vollzugsunfähig. Dazu kommen die oben genannten Argumente, der mangelnden tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit von Ausgleichsflächen.

#### **6. Der zukünftige Bebauungsplan schafft oder verstärkt Nutzungskonflikte**

Ein Bebauungsplan ist nicht gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, wenn das planerische Konzept, auf das die Stadt ihre Planung stützt, in sich widersprüchlich und inkonsistent ist. Das ist der Fall, wenn z.B. ein Konfliktpotenzial zwischen einem Gewerbebetrieb und einer Wohnnutzung, das nach dem Willen der Stadt bewältigt werden soll, durch die Planung nicht abgemildert wird, sondern im Gegenteil verschärft bzw. ein bewältigungsbedürftiger Konflikt überhaupt erst erzeugt wird.

Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt zwar eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. So können Festsetzungen eines Bebauungsplans auch Ausdruck einer „planerischen Zurückhaltung“ sein. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offengelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht wird lösen lassen. Im Übrigen richtet sich das erforderliche Maß der Konkretisierung der planerischen Festsetzungen danach, was nach den Umständen des Einzelfalls für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten Interessen und öffentlichen Belange entspricht. Je intensiver der Widerspruch zwischen planmäßiger Nutzung und Umgebungsnutzung wird, desto höhere Anforderungen sind auch an die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung und damit an den Detaillierungsgrad der jeweiligen Festsetzungen zu stellen.

Auf S. 6 Ihrer Vorlage vom 18.12.2020 ist zu lesen:

„Aufwertung und städtebauliche Neuordnung des „Altstadtquartiers Büchel“ durch Schaffung einer innenstadttypischen Nutzungsmischung mit einem Anteil an Wohnungen vorzubereiten.“

Auf S. 3 Ihrer früheren Vorlage vom 14.11.2013 hieß es schon ähnlich:

„Übergreifendes städtebauliches Ziel für den gesamten Bereich ist die Aufwertung, städtebauliche Neuordnung und Schaffung einer Kerngebietsnutzung mit einem hohen Anteil an Wohnungen.“

Der neue Bebauungsplan schafft oder verstärkt damit Nutzungskonflikte in zweierlei Hinsicht:

Zum einen existiert auf den Flurstücken 1841, 1842 und 1484, auf denen diese Wohnungen errichtet werden sollen, momentan ein Parkhaus. Damit existiert z.Zt. kein Konflikt zu der unmittelbar angrenzenden Ausübung der Prostitution auf der Antoniusstraße. Es ist aber zu befürchten, dass die Eigentümer der neu zu errichtenden Wohnungen versuchen werden, Bau-, Änderungs- und Nutzungsänderungsgenehmigungen für die bordellartigen Betriebe und die Wohnungsprostitution in der Antoniusstraße zu verhindern bzw. vor dem Verwaltungsgericht anzufechten. Denn solange noch in einem Teil der Antoniusstraße Prostitution erlaubt ist, wird sich in deren Nähe kein Wohnraum – erst recht kein hochwertiger Wohnraum – vermarkten lassen. Es droht erheblicher Leerstand.

Zum anderen führt der von Ihnen beabsichtigte Bebauungsplan dazu, dass die geplante Wohnnutzung im westlichen Teil der Antoniusstraße in erheblichem Maße mit der Nutzung zu Prostitutionszwecken im östlichen Teil in Berührung kommen wird. Diese potenzielle Gefahrenquelle hatte uns die Abteilungsleiterin Ordnungsrecht bei der Bezirksregierung Köln, Frau Eichel, bei einem Telefonat am 12.02.2014 genannt. Die Freier, die die Antoniusstraße aufsuchen (aus Richtung Innenstadt, Dom, Markt), werden, wie bisher auch, die Antoniusstraße von Westen her begehen. Zum einen ist dies der Weg, den die Freier aus dieser Richtung kommend schon seit Jahr und Tag gehen. Zum anderen wäre die Alternative der Umweg über die Klein- und Großkölnstraße. Diesen Umweg wird niemand auf sich nehmen, der dies nicht muss. Ebenso wenig werden die Freier, die die Antoniusstraße in Richtung Innenstadt, Dom oder Markt verlassen wollen, diesen Umweg auf sich nehmen.

Es wird somit in erheblichem Maße zu Situationen kommen, in denen Freier Frauen ansprechen, die in den neu zu errichtenden Wohnungen wohnen oder dort zu Besuch sind. Dabei ist nicht auszuschließen bzw. zu erwarten, dass die Freier auch älter wirkende weibliche Jugendliche, vielleicht sogar Kinder ansprechen, die sie für Prostituierte halten. Diese Gefahr, dass es vermehrt zu derartigen Begegnungen Jugendlicher oder Kinder mit Freiern kommt, wird zusätzlich dadurch erhöht, dass es auf den Flurstücken 1299, 1311, 1325 und 1326 künftig möglich sein soll, die im Erdgeschoss gelegenen Räume gewerblich zu nutzen. Nach unserem Kenntnisstand plant Herr Falter auf diesen Flurstücken die Eröffnung einer weiteren Filiale seiner Buchhandlung. Dort soll nach dessen aktuellen Planungen vermehrt Literatur für Jugendliche und Kinder angeboten werden.

Dieser Konflikt ließe sich nur lösen, indem die Stadt Aachen auf der Grenze zwischen Prostitutionsnutzung und Wohnnutzung eine durchgehende Mauer auf der Antoniusstraße errichtet. Die Errichtung einer derartigen Mauer o. ä., was zum Entstehen zweier Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit führen würde, ist aus vielerlei Gründen unzulässig. Auf andere Weise ließe sich der Konflikt nicht lösen. So hat die Stadt Aachen beispielweise nicht die Möglichkeit, den Bordellbetreibern im Wege von Nebenbestimmungen aufzugeben, dafür Sorge zu tragen, dass ihre Kunden die Antoniusstraße in Richtung Osten verlassen. Für eine derartige Nebenbestimmung gibt es keine Rechtsgrundlage.

Selbst wenn die Stadt Aachen dies tun würde, wäre dies nicht geeignet, dem aufgezeigten Konflikt effektiv zu begegnen. Denn die Bordellbetreiber haben diesbezüglich keinerlei Handhabe gegenüber Kunden. Dem neuen Bebauungsplan mangelt es daher an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Aus Ihrer Vorlage vom 18.12.2020 geht nicht hervor, wie der oben skizzierte Interessenkonflikt zwischen der bestandgeschützten Ausübung der Prostitution und der geplanten Wohnnutzung durch Maßnahmen

im Verfahren über die Baugenehmigung für die zukünftigen Wohnungen gelöst werden kann. Eine solche Lösung ist auch nicht ersichtlich.

### **7. Der zukünftige Bebauungsplan dient wesentlich Privatinteressen**

An der Erforderlichkeit einer Bebauungsplanung fehlt es ferner, wenn die Planung nur den privaten Interessen eines bestimmten Grundstückseigentümers dient oder wenn es nur darum geht, einem Eigentümer eine wirtschaftlich vorteilhafte Veräußerung seiner Grundstücke zu ermöglichen.

Nutznieser einer Einengung der Toleranzzone auf die Mitte der Antoniusstraße wären die Eigentümer der beiden Eckgrundstücke an der Mefferdatisstraße durch Lage- und Umfeldverbesserungen.

Eine ähnliche Bebauung mit Wohnraum und Geschäftsräumen im Erdgeschoss plant der Seniorchef der Mayerschen Buchhandlung, Herr Helmut Falter mit der Falter GbR, auf dem Eckgrundstück Nikolausstraße / Antoniusstraße (Flurstück 1299), und auf den drei benachbarten Flurstücken 1311, 1325 und 1326. Die Grundstücke werden zurzeit als Parkplätze genutzt. Herr Falter hatte bei der Stadt Aachen auch immer wieder eingefordert, den Zugang zum eigentlichen Prostitutionsbereich weiter östlich in die Antoniusstraße zu verschieben und einen Sichtschutz zu installieren. Auf S. 3 im 2. Absatz der Vorlage vom 14.11.2013 nahm die Stadt Aachen schon exakt auf diese Vorstellungen von Herrn Falter Bezug. Es liegt auf der Hand, dass diese Grundstücke im Falle ihrer Veräußerung einen deutlichen höheren Wert erzielen werden als bei der jetzigen Nutzung als Parkplätze.

Siehe dazu S. 7 Entwurf der Begründung zur öffentlichen Auslegung - Fassung vom 18.12.2020: „Eine bauliche Veränderung dieses Bereiches würde sich auch positiv auf anstehende sowie zukünftige Investitionen privater Bauherren im Umfeld auswirken.“

Aus alldem ist ersichtlich, dass die Planung den ökonomischen Interessen von Herrn Falter und den Einzeleigentümern der anderen Eckgrundstücke zu dienen bestimmt ist, und nicht gem. § 1 Abs. 3 BauGB der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

### **8. Der zukünftige Bebauungsplan dient nicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung**

Wir haben am 2. Januar 2021 aus erster Hand erfahren, dass Herr Gerd Sauren keineswegs weitere Prostitutionsstätten, geschweige denn ein Laufhaus oder ein Eroscenter auf dem jetzigen Parkplatz Mefferdatisstraße errichten will.

Das hätte eine weitere Verringerung der für die Prostitution zur Verfügung stehenden Flächen zur Folge. Da keine anderen Möglichkeiten zur Prostitution in der Aachener Innenstadt gegeben sind, missachtet die Stadt Aachen durch die immer weitergehende Reduzierung des Rotlichtmilieus in der Antoniusstraße ihre planerische Verpflichtung, dem urbanen Bedürfnis nach Prostitution hinreichend Rechnung zu tragen. Damit würde Ihre Planung auch im Hinblick auf S. 3 Ihrer o.a. Beschlussvorlage angesprochene „Konzentration der Bordelle“ dem Kasernierungsverbot des Art. 297 Abs. 3 EGStGB zuwiderlaufen. Bebauungspläne, die zu rechtswidrigen Nutzungen führen, dienen allerdings nicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB.

Indem jedoch die Stadt Aachen das Konzept der Verwaltungsvorlage durch einen Bebauungsplan umsetzen will, ist das eine unzulässige Verquickung zwischen der beabsichtigten Verbesserung der

Situation der Prostituierten einerseits und städtebaulichen Gesichtspunkten andererseits.

Das hätte eine weitere Verringerung der für die Prostitution zur Verfügung stehenden Flächen zur Folge. Da kaum andere legale Möglichkeiten zur Prostitution in Aachen gegeben sind, missachtet die Stadt Aachen durch die immer weitergehende Reduzierung des Rotlichtmilieus in der Antoniusstraße ihre planerische Verpflichtung, dem urbanen Bedürfnis nach Prostitution hinreichend Rechnung zu tragen. Damit würde die Planung auch im Hinblick auf S. 3 der o.a. Beschlussvorlage angesprochene „Konzentration der Bordelle“ dem Kasemierungsverbot des Art. 297 Abs. 3 EGStGB zuwiderlaufen (dazu siehe Nr. 9). Bebauungspläne, die zu rechtswidrigen Nutzungen führen, dienen allerdings nicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB.

### **9. Rechtswidrige Sperrgebietsverordnung**

Da die Stadt Aachen ganz offenbar den offengelegten Bebauungsplan nur mittels einer Änderung der Sperrgebietsverordnung umsetzen kann, wobei entsprechende Vorverabredung rechtsunwirksam sind, ist es notwendig auch auf diesen ordnungsrechtlichen Planungsfaktor einzugehen.

Die Stadt Aachen hatte bereits unter dem 07.10.2010 bei der Bezirksregierung Köln einen Antrag gestellt, den Bereich der Antoniusstraße ab der Nikolausstraße bis zu den Haus-Nrn. 15/18 in die Sperrgebietsverordnung einzubeziehen.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Schreiben vom 17.01.2011 ihre grundsätzliche Bereitschaft betont, „den Sperrbezirk um den von Ihnen beantragten Teil der Antoniusstraße zu erweitern. Die entsprechende Verordnung kann jedoch erst erlassen werden, wenn die beabsichtigte Bebauung realisiert und der Schutzzweck der Sperrgebietsverordnung tatsächlich eingetreten ist.“ Die auf S. 3 der Vorlage vom 14.11.2013 für den Planungsausschuss angekündigte Sperrgebietsverordnung hindert rechtlich, dort der Straßenprostitution nachzugehen. Eine solche Sperrgebietsverordnung wäre aus den folgenden Gründen rechtswidrig:

#### **a) Bestandsschutz**

**Straßenrechtlicher Anliegergebrauch**

Eine Umplanung der Antoniusstraße würde mit unserem Recht auf Anliegergebrauch gem. § 14a StrWG NRW kollidieren. Die Zufahrt oder der Zugang zur Straße schafft die Voraussetzungen, derer es bedarf, um an der verkehrlichen Kommunikation teilzuhaben. § 14a StrWG garantiert eine nach den jeweiligen Umständen zumutbare Erreichbarkeit. Eine Umplanung der Antoniusstraße, die diese Erreichbarkeit ausschliesse, würde also rechtswidrig sein.

**Berücksichtigung der Belange der Eigentümer**

Soweit der Eigentümer durch Selbstnutzung oder durch Vermietung sein Eigentum bisher für Zwecke der Prostitution genutzt hat und erstmals eine Sperrgebietsverordnung erlassen werden soll, sind diese Belange beim Erlass dieser Verordnung zu berücksichtigen. Diese Berücksichtigung der Eigentümerbelange angesichts der Nutzung auch des westlichen Bereichs der Antoniusstraße zum Zwecke der Prostitution seit dem 14. Jahrhundert kommt an keiner Stelle des Antrags der Stadt Aachen vom 07.10.2010 zum Ausdruck. Die Stadt Aachen ist sich schlichtweg dieser verfassungsrechtlichen Vorgabe nicht bewusst gewesen, als sie diesen Antrag gestellt hat.

Bei einem gewachsenen Vergnügungsviertel sind die Anforderungen an die Ausweisung eines Sperrbezirks deshalb höher, weil die Ausübung der Prostitution in einem solchen Gebiet eher als die Gegend prägend denn als störend empfunden wird.

Die Stadt Aachen hat bei ihrem Antrag vom 07.10.2010 verkannt, dass es sich bei der Antoniusstraße um eine Straße handelt, in welcher bereits seit dem 14. Jahrhundert Prostitution ausgeübt wird. Diese Tätigkeit hat nicht nur die Antoniusstraße, sondern auch deren Umgebung geprägt. Das ist daraus ersichtlich, dass lediglich in der Antoniusstraße mehr oder weniger offen Prostitution betrieben wird. Jedenfalls finden in Aachen Anbahnungsgespräche auf offener Straße ausschließlich in der Antoniusstraße statt. Daher wird die Ausübung der Prostitution auf der Antoniusstraße auch nicht als störend empfunden. So erwähnt die Stadt Aachen in ihrem Antrag vom 07.10.2010 keine Beschwerden o.ä. von Anwohnern des Viertels.

Das Haus Antoniusstr. 3 wurde 1962/63 erbaut. Es war von Anfang an und seit seiner Errichtung zunächst ein „Wohnheim für Prostituierte“. Seit fast zehn Jahren ist dort ein am 27.10.2010 gewerbe-rechtlich angemeldeter Bordellbetrieb in der Form einer GbR angesiedelt. Das Haus dient seit jeher demselben Zweck: Der geordneten Ausübung von Prostitution. Bislang war eine andere Nutzung gem. § 34 BauGB bauplanungsrechtlich unzulässig. Die Nutzung der Antoniusstr. 3 zum Zwecke der Prostitutionsausübung genießt daher Bestandsschutz.

#### Verhältnismäßigkeit

Bei der Aufstellung einer Sperrgebietsverordnung ist Bestandsschutz aus Gründen der Verhältnismäßigkeit zum Schutze des Eigentums und der Berufsfreiheit der Betroffenen geboten.

Dem würde eine Ausdehnung der Sperrgebietsverordnung auf den westlichen Teil der Antoniusstraße selbst dann nicht gerecht, wenn sich diese Ausdehnung nur auf den öffentlichen Teil der Antoniusstraße bezöge. Die Prostituierten sind darauf angewiesen, den öffentlichen Straßenraum vor ihren Häusern insbesondere in der warmen Jahreszeit zur Ansprache von Freiern zu nutzen. Ohne eine solche Möglichkeit wäre ihre Berufsausübungsfreiheit erheblich beeinträchtigt. Ursache für diese erhebliche Beeinträchtigung wäre zudem, dass die Prostituierten im östlichen Teil der Antoniusstraße weiterhin im öffentlichen Raum um Freier werben dürften.

#### **b) Weder Geeignetheit noch Erforderlichkeit der Ausdehnung des Sperrgebiets auf den westlichen Teil der Antoniusstraße für Jugendschutz und öffentlichen Anstand**

Die Voraussetzungen des Art. 297 EGStGB liegen nicht vor.

#### Keine Geeignetheit

Eine Sperrgebietsverordnung ist rechtmäßig, wenn sie geeignet ist, dem mit der Ermächtigung verfolgten Zweck zu dienen. Eine Ausdehnung der Sperrgebietsverordnung nur auf den westlichen Teil der Antoniusstraße ist ungeeignet, die Schutzzwecke des Art. 297 EGStGB zu erreichen. Wenn Kinder und Jugendliche die Ausübung/Anbahnung der Prostitution beobachten wollen, müssten sie dazu nur den östlichen Teil der Antoniusstraße betreten.

#### Einsehbarkeit der Antoniusstraße

Anschließend meint die Stadt Aachen auf S. 2 ihres Antrags vom 07.10.2010, „durch die städteplanerische Änderung“ werde der Bereich von der Nikolausstraße bis zu den Häusern Antoniusstraße 15 und 18 für jeden einsehbar werden. Das ist falsch. Bereits jetzt ist die Antoniusstraße bis Nr. 15 und 18 für

jedermann einsehbar. Die von der Stadt Aachen vermuteten Konflikte existieren allerdings schon im heutigen Zustand der Antoniusstraße nicht.

#### Schutz von Kindern und Jugendlichen

Die Stadt Aachen räumt in ihrem Antrag vom 07.10.2010 auf S. 1 ein, „dass ungewollt keine Unbeteiligten (insbesondere keine Kinder und Jugendlichen) bisher mit dem ‚Rotlichtmilieu‘ in Kontakt kamen“. Insbesondere aus dem Bericht des Polizeipräsidiums vom 04.01.2011 geht nicht hervor, warum die Erweiterung des Sperrbezirks auf die westliche Antoniusstraße „einem verstärkten Kinder- und Jugendschutz Rechnung“ tragen kann. Es handelt sich dabei um eine reine Behauptung ohne jegliche Begründung, also „ins Blaue hinein“.

Davon abgesehen verfolgt der Gesetzgeber mit der Ermächtigung des Art. 297 EGStGB nicht den Zweck, Jugendliche vor jeder Kenntnisnahme von dem Phänomen der Prostitution zu bewahren, Kinder und Jugendliche würden allerdings nur dann in einer für den Schutzzweck des Art. 297 EGStGB relevanten Weise mit dem Phänomen der Prostitution konfrontiert, wenn sie die Antoniusstraße betreten. Nur dann würden sie direkt die Anbahnung der Prostitution verfolgen können. Dazu besteht aber für Kinder und Jugendliche selbst dann kein Anlass, wenn die Annahme der Stadt Aachen auf S. 2 ihres Antrags vom 07.10.2010 (Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie, aufgewertete Wegeverbindung) zuträfe. Um das Angebot dieser Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und der aufgewerteten Wegeverbindung wahrzunehmen, müssen weder Kinder noch Jugendliche die Antoniusstraße betreten. Diese Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie sollen nicht in der Antoniusstraße angesiedelt werden. Um die „aufgewertete Wegeverbindung Kleinkölnstraße / Nikolausstraße“ zu nutzen, müssen Kinder und Jugendliche nicht die Antoniusstraße betreten.

Des Weiteren begründet die Stadt Aachen auf S. 2 ihres Antrags vom 07.10.2010 die Ausdehnung des Sperrbezirks damit, dass sich „im neugestalteten Bereich vermehrt Kinder und Jugendliche aufhalten“. Die Stadt Aachen schafft also nur durch ihre Bebauungsplanung ein Konfliktpotenzial, welches bislang nicht existiert. Ohne die städtebaulichen Absichten der Stadt Aachen existierte keine Notwendung für die Ausdehnung der Sperrgebietsverordnung auf die Antoniusstraße. Hier scheinen die Interessen des Investors Herrn Falter bzw. dessen Kinder (Gesellschaft für modernes Bauen) ausschlaggebend für die Bauleitplanung zu sein.

Es ist bereits jetzt absehbar, dass die Konflikte, die die von der Stadt Aachen beabsichtigte Nutzung zu Wohnzwecken im Obergeschoss (vgl. die Vorlage für den Planungsausschuss vom 14.11.2013, S. 2) auslösen wird, nicht auf der Ebene der Erteilung der Baugenehmigungen für diese Wohnungen gelöst werden können. Wenn also die Stadt Aachen ihre rechtswidrige städtebauliche Planung unterlässt, ist die Ausdehnung des Sperrgebiets nicht erforderlich.

In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass erst die Bauleitplanung der Stadt Aachen eine mögliche Gefährdung der Rechtsgüter des Art. 297 EGStGB schafft (s.o.). Die Stadt Aachen verhält sich allerdings widersprüchlich und entgegen Treu und Glauben, wenn sie einerseits die potentielle Gefahr selbst schafft und andererseits eine Ausdehnung der Sperrgebietsverordnung beantragt, um dieser Gefahr zu begegnen.

Außerdem legt die Stadt Aachen nicht dar, welche Örtlichkeiten wie z.B. Spielplätze oder Schulen in

unmittelbarer Nähe der Antoniusstraße existieren, die in besonderem Maße von Kindern und Jugendlichen frequentiert werden. Selbst wenn die Stadt Aachen derartige Einrichtungen planen würde, ist darauf hinzuweisen, dass Kinder und Jugendliche in dieser Altersgruppe – zumal in einer Großstadt wie Aachen – jederzeit durch allgemein zugängliche Quellen und geradezu zwangsläufig mit Prostitution konfrontiert werden und sich im Zuge ihres Reifeprozesses mit diesem mittlerweile gesellschaftlich als unvermeidlich akzeptierten Phänomen auch auseinandersetzen sollten.

Die Antoniusstraße ist im Hinblick auf die Kriminalitätsbelastung nicht übermäßig belastet. Laut Antrag der Stadt Aachen vom 07.10.2010 soll die Polizei durchschnittlich ca. 10 Einsätze im Monat haben. Diese Anzahl ist tatsächlich nicht sehr viel (alle drei Tage einer). Die Polizei räumt in ihrer Stellungnahme vom 04.01.2011 ein, diese seien vornehmlich nachts. Die Einsätze finden daher zu einem Zeitpunkt statt, an dem Kinder und Jugendliche schlafen.

Die amtliche Kriminalstatistik laut der Tischvorlage Kriminalitätsentwicklung im Jahre 2013 vom 10.03.2014 zeigt außerdem, dass 1.) keine Korrelation zwischen Einsätzen und Straftaten im Datenbestand erfasst wird und 2.) innerhalb des Aachener Stadtgebietes nicht weiter nach Stadtvierteln o.ä. differenziert wird. Die Angaben der Polizei können demnach nur ungefähre Schätzwerte sein (Anlage 8).

Die Nikolausstraße ist (bislang) nur mit Garagen, Gewerbehöfen u.ä. bebaut. Die Straße ist begrenzt durch ein kleines Gebäude mit Zugang zum Büchel. Daneben gibt es die Ausfahrt Büchel, Richtung Kleinkölnstraße mit angrenzenden unbebauten Parkplätzen bis Haus Antoniusstraße 10 des Herrn Falter. Dieser hat das Grundstück Antoniusstraße 10 von der Stadt Aachen erworben. Bis zum Zeitpunkt dieses Erwerbs hatte Herr Falter sich stets dahingehend geäußert, ihn störe die Ausübung der Prostitution auf der Antoniusstraße nicht. Seit Erwerb des Grundstücks Antoniusstraße 10 heißt es, Herr Falter wolle dort eine Filiale des Buchhandels eröffnen. Der Schutz einer Buchhandlung ist allerdings vom Zweck des Art. 297 EGStGB nicht umfasst.

Ein Blick auf Google maps enthüllt, dass dort weder Schulen noch Kindergärten o.ä. in der Nähe sind (Anlagen 9 und 10).

Schließlich ergibt sich ein Wertungswiderspruch im Hinblick auf die Nutzung der östlichen Antoniusstraße. Auch hier leben an den beiden Ecken zur Mefferdatisstraße Bürger, die möglicherweise auch Kinder haben. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese weniger schützenswert sein sollen als die Kinder der westlichen Antoniusstraße.

#### Öffentlicher Anstand

Der Erlass einer Sperrgebietsverordnung kann zum Schutze des öffentlichen Anstands geboten sein, wenn die Eigenart des betroffenen Gebietes durch eine besondere Schutzbedürftigkeit und Sensibilität, z.B. als Gebiet mit hohem Wohnanteil sowie Schulen und Kindergärten, Kirchen und sozialen Einrichtungen gekennzeichnet ist.

Ein solches Gebiet existiert nicht in der näheren Umgebung der Antoniusstraße. Es ist zudem ausweislich der Beschlussvorlage vom 14.11.2013 für den Planaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) nicht geplant. Schulen und Kindergärten, Kirchen und soziale Einrichtungen sind in dieser Beschluss-

vorlage nicht erwähnt.

Der Erlass einer Sperrgebietsverordnung zum Schutze des öffentlichen Anstands kann außerdem gerechtfertigt sein, wenn eine nach außen in Erscheinung tretende Ausübung der Prostitution typischerweise damit verbundene Belästigungen Unbeteiligter und milieubedingte Unruhe, wie z.B. Werben von Freiern und anstößiges Verhalten gegenüber Passantinnen und Anwohnerinnen, befürchten lässt.

Derartige Belästigungen Unbeteiligter und eine milieubedingte Unruhe existieren in der Antoniusstraße nicht. Durch die in unmittelbarer Nähe gelegene Kleinkölnstraße sind Passantinnen nicht auf die Antoniusstraße angewiesen, um von der Nikolausstraße auf die Mefferdatisstraße zu gelangen. Da die Häuser in der Antoniusstraße ausschließlich zu Prostitutionszwecken genutzt werden, können auch keine Anwohnerinnen belästigt werden. Auch eine Störung des öffentlichen Anstands durch die Ausübung der Prostitution existiert demzufolge nicht.

#### Insellage

Bei einer Insellage ist es, wenn auch nicht vollkommen, so doch wegen ihrer weitgehend nach außen abgeschirmten Lage nahezu ausgeschlossen, dass eine Gefährdung der Jugend oder des öffentlichen Anstands zu besorgen ist. Die Antoniusstraße bildet im Geviert Kleinkölnstraße – Mefferdatisstraße – Büchel – Nikolausstraße eine Insel. Um diese Geviert-Straßen zu erreichen, müssen Passanten nicht die Antoniusstraße benutzen. Eine Gefährdung der Jugend oder des öffentlichen Anstands ist daher nicht zu besorgen.

Die Ausdehnung auf den westlichen Straßenbereich ist daher nicht erforderlich, um die Schutzzwecke des Art. 297 Abs. 1 EGStGB zu erreichen.

#### c) Prostitutionsgesetz

Das in der Rechtsprechung nach Erlass des Prostitutionsgesetzes veränderte Verständnis (Prostitution kann nicht mehr als sittenwidrig angesehen werden) hat die Auswirkung, dass eine öffentlich nicht wahrnehmbare Prostitutionsausübung nicht mehr durch den Vollzug einer Sperrgebietsverordnung unterbunden werden kann. Die von der Stadt Aachen beantragte Ausdehnung des Sperrbezirks auch auf den Hausinnenbereich gem. § 1 Abs. 2 des Entwurfs 2 wäre damit rechtswidrig.

#### d) Kasernierungsverbot

Gemäß Art. 297 Abs. 3 EGStGB sind Beschränkungen auf bestimmte Häuserblocks unzulässig. Ein Verstoß gegen das Kasernierungsverbot liegt vor, wenn aus tatsächlichen Gründen mit einer Konzentration auf nur wenige Straßenzüge oder Häuser zu rechnen ist. Die von der Stadt Aachen initiierte Sperrgebietsverordnung würde zu einer solchen rechtswidrigen Konzentration führen.

Andere Teile der Stadt sind zur Ausübung der Wohnungsprostitution und für die Aufnahme bordellartiger Betriebe ungeeignet. Die Prostitution besteht auf der Antoniusstraße seit dem 14. Jahrhundert und findet dort ihren angestammten Bereich. Sowohl Prostituierte als auch Freier haben sich auf diesen Bereich eingestellt. Hinzu kommt, dass es in Aachen keine Straßenzüge gibt, die eine derartige Aufnahme-fähigkeit wie die Antoniusstraße besitzen. Würde in der neuen Sperrgebietsverordnung der westliche Teil der Antoniusstraße für die Ausübung der Prostitution entfallen, würden die Prostituierten in die übrigen Häuserblocks „gezwängt“.

Aus S. 2 des Antrags der Stadt Aachen vom 07.10.2010 geht hervor, dass es sich um „3 – 4 Frauen als Prostituierte in jedem Haus im 2-Schichten-Betrieb“ handelt. Bei einem Mittel von 3,5 Prostituierten halten sich daher 7 Prostituierte/Haus auf. Auf der Antoniusstraße sollen die Häuser Nr. 3 – 15 und 10 – 18 für die Prostitution wegfallen, also 12 Häuser x 7 Prostituierte = 84 Prostituierte. Diese 84 Prostituierten müssten auf die verbleibenden 16 Häuser im östlichen Teil der Antoniusstraße verteilt werden, also ca. 5 Prostituierte zusätzlich pro Haus. Das macht 8 – 9 Prostituierte in jedem Haus im 2-Schichten-Betrieb.

Damit würde die gem. Art. 297 EGStGB verbotene Kasernierung erreicht.

Wir würden uns freuen, wenn Sie diese Argumente in Ihre Überlegungen mit einbeziehen würden.

### **9. Fazit**

Wir sind sicher, vor den Verwaltungsgerichten mit unseren Argumenten durchzudringen.

Wenn Sie aber entweder an den neu gewählten Stadtrat herantreten und eine Umplanung veranlassen oder eine finanzielle Kompensation für den Fall veranlassen, dass der neue Bebauungsplan die Nutzung der Antoniusstraße 3 zum Zwecke der Prostitution ausschließt, sind wir sicher, dass wir diese Situation einvernehmlich erledigen können.

Hinsichtlich der Kompensation kommt beispielsweise eine Verpachtung der Immobilie an die Stadt Aachen in Betracht bei identischen Konditionen.

Mit freundlichen Grüßen

\* Anlagen: Kopien der genannten Dokumente befinden sich bereits im Besitz der Verwaltung

## 8. Eingabe vom 04.02.2022



Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

Oberbürgermeisterin der Stadt Aachen  
- Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Mobilitätsinfrastruktur  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

**Per E-Mail: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)**  
**Per Telefax: 0241 / 432 - 6899**

Köln, 04.02.2022                      Assistenz:                      Tel.: +49 221 97 30 02-55  
Unser Zeichen: 02295/21 16/pb      Frau Brüggemann                      m.johlen@lenz-johlen.de

### Offenlageentwurf Bebauungsplan „999a Antoniusstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit vertreten wir bekanntermaßen die Interessen von \_\_\_\_\_ als Eigentümer des im Plangebiet gelegenen Grundstücks Antoniusstraße 3. Die von \_\_\_\_\_ bereits vorgetragene Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf möchten wir unter Vorlage anliegender außergerichtlicher Vollmacht wie folgt noch einmal ergänzen:

#### 1.

Wir regen an, von der angedachten Aufstellung des Bebauungsplanes abzusehen, da dieser völlig offensichtlich abwägungsfehlerhaft ist.

#### a)

Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>IV</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>IV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>F</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>IV</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>IV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>IV</sup>  
Thomas Elsner<sup>IV</sup>  
Rainer Schmitz<sup>IV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>IV</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>IV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>IV</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>IV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>IV</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>IV</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>IV</sup>  
Dr. Tanja Parthe<sup>IV</sup>  
Martin Hahn<sup>IV</sup>  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.<sup>IV</sup>  
Nick Kockler<sup>IV</sup>  
Béla Gehrken<sup>IV</sup>  
Dr. Gerrit Krupp  
Markus Nettekoven  
Nima Rast  
Dr. Elmar Loer, EMBA<sup>IV</sup>  
Dr. Jan D. Sommer  
Dr. Mahdad Mir Djawadi  
Thorsten Scheuren, LL.M.  
Mats Hagemann  
Stephan Helbig, LL.M.  
Benedikt Plesker  
Dr. Viviane McCreedy, LL.B.  
Dr. Sebastian Wies, LL.B.  
Falk Romberg  
Malte Reichel  
Maya Soethout

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
G Fachanwalt für Vergaberecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)  
D Dipl.-Verwaltungsabw. (FH)  
A Executive Master of Business Administration

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · D 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Sitz Köln, AG Essen PR 1775  
USt.ID.-Nr. DE 122725191

Tel. + 49 221 973 002-0  
Fax + 49 221 973 002-22  
www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn  
IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18  
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG  
IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00  
BIC: COBADEFFXXX

- 2 -

ermitteln und zu bewerten. Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Gebot gerechter Abwägung ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall), wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit), wenn die Bedeutung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange verkannt wird (Abwägungsfehlschätzung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten privaten und öffentlichen Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).

*BVerwG, Beschluss vom 24.11.2011,  
Az.: 4 BN 40/10, BRS 76 Nr. 28*

Die "Wegplanung" bestehender Nutzungen bedarf einer besonders sorgfältigen Prüfung und Begründung und setzt im Regelfall voraus, dass sich der Plangeber mit der Möglichkeit einer Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auseinandersetzt.

*OVG Münster, Urteil vom 18.05.2010,  
Az.: 10 D 92/08.NE; juris  
OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013,  
Az.: 2 D 103/12.NE, BauR 2014, 213*

Im Falle eines Nutzungsausschlusses besteht dabei ein gesteigertes Augenmerk auf die Eigentümerinteressen und deren Gewichtung bei der Abwägung, wenn dem Plangeber ein konkreter Nutzungswunsch vorliegt.

*vgl. OVG Münster, Urteil vom 12.02.2014,  
Az.: 2 D 13/14.NE, BauR 2014, 2042;  
OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013,  
Az.: 2 D 103/12.NE, BauR 2014, 213*

**b)**

In diesem Sinne ist die Planung mehrfach abwägungsfehlerhaft.

- 3 -

**aa)**

Dies betrifft zum einen die angedachte Aufteilung hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in der Antoniusstraße, weil sich genau genommen eher die Bereiche, in denen die Prostitution ausgeschlossen werden soll, im Hinblick auf Lage, Anbindung etc. deutlich besser für Prostitutionsnutzungen eignet als der derzeit vorgesehene östliche Abschnitt.

In diesem Zusammenhang ist auch im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung der anhängige Baugenehmigungsantrag (Ansiedlungswunsch) von Herrn Heuser zu berücksichtigen.

**bb)**

Zum anderen bestehen erhebliche Bedenken an dem angedachten Konzept insoweit, als die „Etablierung neuer innenstadtypischer Nutzungen und Nutzungen eines urbanen Gebietes“ bekanntermaßen deutlich erschwert ist, soweit in einer durchgängigen Straße Prostitutionsnutzungen erfolgen. Das Konzept würde somit einen Leerstand in diesen Bereichen zur Folge haben.

**2.**

Daher bitten wir von der Planung insgesamt abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

  
(Dr. Markus Johlen)  
Rechtsanwalt

## 9. Eingabe vom 04.02.2022

**GÖRG**  
RECHTSANWÄLTE

GÖRG · Kennedyplatz 2 · 50679 Köln

**Vorab per E-Mail:** [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Stadt Aachen  
Verbindliche Bauleitplanung (FB 61/201)  
Herrn Müller  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

DR. THOMAS CHRISTNER  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Tel. +49-221-33 66 0-724  
Fax +49-221-33 66 0-65  
[tchristner@goerg.de](mailto:tchristner@goerg.de)  
Sekretariat: Claudia Barba

Kennedyplatz 2  
50679 Köln  
(Zufahrt: Urbanstr. 1, 50679 Köln)  
Tel. +49-221-33 66 0-0  
[www.goerg.de](http://www.goerg.de)

Unser Az.: 5611/050835-21  
Bitte bei allen Schreiben angeben

TCR/CBB

Köln, 4. Februar 2022

### Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - erneute Beteiligung der Öffentlichkeit Stellungnahme der (AC) Aachener Immobilien Gesellschaft mbH

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Müller,

bekanntlich vertreten wir die rechtlichen Interessen der Aachener Immobilien Gesellschaft mbH im Rahmen des Verfahrens der Stadt Aachen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 999 A – Antoniusstraße.

Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 999 A – Antoniusstraße nehmen wir wie folgt Stellung:

Zunächst halten wir an unseren Ausführungen aus der Stellungnahme vom 15. April 2021 fest, welche auch auf den geänderten Entwurf des Bebauungsplans weiterhin zutreffen. Unsere Mandantin ist weiterhin nicht bereit, auf dem Flurstück Nr. 2380 ein Gebäude für einen Bordellbetrieb zu errichten oder ihr Grundstück hierfür Dritten zur Verfügung zu stellen. Die Festsetzung des Sondergebietes – Bordelle – ist daher mangels einer zeitlich absehbaren Realisierungsperspektive nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (vgl. VG Lüneburg, Urteil vom 20. 4. 2009 - 1 KN 9/06 -, NJOZ 2009, 3079).



Darüber hinaus werden die privaten Belange unserer Mandantin in Gestalt ihres berechtigten Interesses an einer rentablen Nutzung ihres Grundstücks außerhalb der Errichtung eines Gebäudes für einen Bordellbetrieb bislang weiterhin nicht hinreichend berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund regen wir im Namen unserer Mandantin an, den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes dahingehend zu verändern, dass das Flurstück Nr. 2380 nur noch teilweise in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wird.

Im Einzelnen:

1. Unsere Mandantin ist nicht nur Eigentümerin des im Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 999 A – Antoniusstraße – befindlichen Grundstücks Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück Nr. 2380, sondern auch des daran südlich angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes gelegenen Grundstücks Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück Nr. 2381. Die beiden Flurstücke werden aktuell als ein zusammenhängendes Parkplatzgrundstück genutzt.

Durch den geplanten Erlass des Bebauungsplans Nr. 999 A – Antoniusstraße – würde das komplette Flurstück Nr. 2380 vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst, das Flurstück Nr. 2381 läge hingegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Das Flurstück Nr. 2380 wäre damit den engen Restriktionen des Bebauungsplans unterworfen, als Teil des Sondergebietes – Bordelle – wären dort nur Bordelle, bordellartige Betriebe sowie der Ausübung der Prostitution dienende Einrichtungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber\*innen und Betriebsleiter\*innen zulässig. Das Flurstück Nr. 2381 soll demgegenüber nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept „Wiese“ in die Neugestaltung des Altstadtquartiers Büchel mit einbezogen werden.

2. Die durch den aktuellen Entwurf des Bebauungsplans erfolgende bauleitplanerische Aufspaltung des Parkplatzgrundstücks an der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 2380 und NR. 2381 ist weder aus städtebaulichen Gründen angezeigt noch für die zukünftige Nutzung der Grundstücke unserer Mandantin vorteilhaft. Für eine optimale städtebauliche Entwicklung wäre es vielmehr günstiger, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den zur Antoniusstraße hin gelegenen vorderen Teil des Flurstücks Nr. 2380 zu beschränken und den hinteren Teil des Flurstücks Nr. 2380 gemeinsam mit

dem Flurstück Nr. 2381 für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes „Wiese“ zu nutzen.

Für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer Unterbringung von 15-20 Prostitutionsarbeitsplätzen auf dem Flurstück Nr. 2380 bedarf es nicht der Bebauung des Flurstücks in der gesamten Tiefe. Vielmehr würde es ausreichen, den an die Antoniusstraße unmittelbar angrenzenden Teil des Flurstücks zu bebauen. Dies entspräche einer Tiefe der Bebauung von ca. 10 Metern, parallel zur Antoniusstraße, wie östlich und westlich des Flurstücks (z.B. Antoniusstraße 16, 20 22, 28, 30). Abgesehen von partiellen rückwärtigen Anbauten nimmt der Gebäudebestand dort lediglich ca. die Hälfte der an die Antoniusstraße angrenzenden Grundstücke in Anspruch.

Damit ist festzuhalten, dass keine städtebauliche Notwendigkeit dafür besteht, den Geltungsbereich des Bebauungsplans und damit das Sondergebiet – Bordelle – auf das gesamte Flurstück Nr. 2380 zu erstrecken.

Gleichzeitig sprechen auch städtebaulich die besseren Gründe dafür, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf den zur Antoniusstraße gelegenen vorderen Teil des Flurstücks Nr. 2380 zu beschränken und den hinteren Teil des Flurstücks für die Umsetzung des ambitionierten städtebaulichen Konzeptes „Wiese“ mit entsprechender Randbebauung zu nutzen.

Kern der Entwicklung des neuen Büchel soll eine großzügige Grün- und Freifläche sein, die durch eine neue Bebauung gefasst und belebt wird. Nach den aktuell vorliegenden Modellen soll der südliche Teil des Parkplatzgrundstücks unserer Mandantin in die Neugestaltung des neuen Büchel mit einbezogen werden. Aus städtebaulicher Sicht erscheint es dabei erstrebenswert, dass eine möglichst große Fläche für die Neugestaltung des neuen Quartiers zur Verfügung steht, da sich mit zunehmender Größe der zur Verfügung stehenden Fläche auch die Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten erweitern. Damit sprechen aus städtebaulicher Sicht mit Blick auf die Entwicklung des neuen Büchel gute Gründe dafür, einen möglichst großen Anteil des derzeitigen Parkplatzgrundstücks unserer Mandantin in den Kernbereich oder jedenfalls den erweiterten Kernbereich der städtebaulichen Planung des neuen Büchel mit einzubeziehen.



Dies entspricht dem Interesse unserer Mandantin, einen möglichst geringen Teil des Parkplatzgrundstücks den sehr engen Beschränkungen des Bebauungsplans zu unterwerfen und der von ihr ungewünschten Nutzung zu Prostitutionszwecken zu entziehen und umgekehrt einen möglichst großen Teil des Parkplatzgrundstücks potentiell für eine Bebauung im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Büchel nutzen zu können.

3. Wir regen daher an, den Planentwurf dahingehend anzupassen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht an der Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 2380 und 2381, sondern weiter nördlich über das Flurstück Nr. 2380 verläuft.

Die vorgeschlagene Änderung des Verlaufes des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entspricht nicht nur der städtebaulichen Zielsetzung und liegt damit im öffentlichen Interesse, sondern vermindert auch den durch die Bauleitplanung erfolgenden Eingriff in die Eigentumsrechte unserer Mandantin. Sie ist folglich auch im Sinne einer Konfliktbewältigung zwischen dem öffentlichen Interesse an einer Konzentration der Prostitution im östlichen Teil der Antoniusstraße und den Eigentümerinteressen unsere Mandantin geboten.

Die hiermit angeregte Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist auch rechtlich zulässig. Der Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist nach Maßgabe der Voraussetzungen des § 1 Abs. 3 BauGB zu bestimmen. Dabei mag es zwar vielfach zweckmäßig sein, sich hierbei an den Grenzen der sogenannten Buchgrundstücke auszurichten. Sprechen städtebauliche Gründe dafür, ist es gleichwohl zulässig, nur einen Teil eines Grundstücks in den Geltungsbereich eines Bebauungsplans einzubeziehen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 30. Juni 1994 – 4 B 136/94 –, Rn. 5, juris). Dies ist vorliegend, wie vorstehend dargestellt, der Fall.

Losgelöst davon besteht zudem die Möglichkeit einer zukünftigen Grundstücksteilung.



Abschließend weisen wir darauf hin, dass die von uns angeregte Änderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nach unserer Auffassung nicht das Erfordernis einer erneuten Offenlage nach sich zieht, da es sich nur um eine geringfügige Änderung handelt, die auf ausdrücklichen Wunsch unserer Mandantin als betroffene Grundstückseigentümerin erfolgen und keine weiteren Belastungen für unsere Mandantin mit sich bringen würde.

Mit freundlichen Grüßen

—  
Dr. Thomas Christner  
Rechtsanwalt

pro. Abs.

—  
Dr. Lisa Löffler  
Rechtsanwältin

## 9.1 Eingabe vom 15.04.2021



GÖRG · Kennedyplatz 2 · 50679 Köln

**Vorab per E-Mail:** [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

Stadt Aachen  
Verbindliche Bauleitplanung (FB 61/201)  
Herr Müller  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

DR. THOMAS CHRISTNER  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Tel. +49-221-33 66 0-724  
Fax +49-221-33 66 0-65  
[tchristner@goerg.de](mailto:tchristner@goerg.de)  
Sekretariat: Claudia Barba

Kennedyplatz 2  
50679 Köln  
(Zufahrt: Urbanstr. 1, 50679 Köln)  
Tel. +49-221-33 66 0-0  
[www.goerg.de](http://www.goerg.de)

Unser Az.: 5611/050835-21  
Bitte bei allen Schreiben angeben

TCR/CBB

Köln, 15. April 2021

### Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - Stellungnahme der (AC) Aachener Immobilien Gesellschaft mbH

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Müller,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir kraft anliegender Vollmacht an, dass wir die rechtlichen Interessen der Aachener Immobilien Gesellschaft mbH im Rahmen des Verfahrens der Stadt Aachen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 999 A – Antoniusstraße – wahrnehmen.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des im Geltungsbereich des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 999 A – Antoniusstraße – befindlichen Grundstücks Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück Nr. 2380. Mit Schreiben vom 09. März 2021 hat unsere Mandantin bereits zu dem Bebauungsplanentwurf Stellung genommen. Die dortigen Ausführungen unserer Mandantin vertiefen wir wie folgt:

Der Bebauungsplanentwurf leidet an verschiedenen Mängeln, die – sollte der Entwurf in der öffentlich bekannt gemachten Fassung als Satzung beschlossen werden – zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen und unsere Mandantin veranlassen würden, die Satzung einer Normenkontrolle bei dem OVG NRW gem. § 47 VwGO zu unterziehen.



Zum einen fehlt es an der notwendigen Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB, da die Verwirklichung wesentlicher, mit der Bauleitplanung verfolgter städtebaulicher Ziele nicht möglich sein wird. Darüber hinaus werden die privaten Belange unserer Mandantin in Gestalt ihres berechtigten Interesses an einer rentablen Nutzung ihres Grundstücks außerhalb der Errichtung eines Gebäudes für einen Bordellbetrieb bislang nicht hinreichend berücksichtigt. Schließlich liegt auch ein Verstoß gegen das Verbot der Konfliktbewältigung vor. Dies begründet jeweils einen Abwägungsmangel nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Im Einzelnen:

#### **I. Mangelnde Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Sofern einer Planung vernünftige städtebauliche Zielsetzungen zugrunde liegen, obliegt es grundsätzlich der Einschätzung des Plangebers zu beurteilen, wie konkret und wie dringlich ein städtebauliches Bedürfnis nach einer Bauleitplanung ist. Dieser Einschätzungsspielraum ist aber nicht schrankenlos, weil mit den Festsetzungen eines Bebauungsplans Inhalt und Schranken des Eigentums geregelt werden (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Die hiervon ausgehenden Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse sind unverhältnismäßig und verfassungswidrig, wenn eine hinreichend konkrete Verwirklichungsperspektive fehlt (Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 25. Oktober 2005 – 25 N 04.642 –, Rn. 22, juris). Ist ein Bauleitplan auf absehbare Zeit nicht vollziehbar, ist er nicht geeignet, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu lenken und damit nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB (BVerwG, Beschluss vom 24. Oktober 1990 – 4 NB 29/90 –, Rn. 11, juris).

Dies ist vorliegend der Fall. Der Planentwurf ist nicht geeignet, wesentliche mit der Bauleitplanung verfolgte städtebauliche Zielsetzungen auf absehbare Zeit zu verwirklichen. Dies gilt zum einen für die städtebauliche Zielsetzung, eine zusammenhängende Konzentrationszone zu schaffen (hierzu nachfolgend unter 1.). Darüber hinaus wird durch den Planentwurf der aktuelle Bestand von ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen nicht erhalten werden können (hierzu nachfolgend unter 2.). Schließlich ist der Planentwurf nicht geeignet, zu einer städtebaulichen Aufwertung der Antoniusstraße beizutragen (hierzu nachfolgend unter 3.).



**1. Planungsziel der Schaffung einer zusammenhängenden Konzentrationszone kann nicht verwirklicht werden**

Die dem Konzept zur räumlichen Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße zugrundeliegenden Annahmen sind unzutreffend. Daher kann das mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Ziel, eine zusammenhängende Konzentrationszone zu schaffen, mit den im Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen auf absehbare Zeit nicht verwirklicht werden. Der Planentwurf ist damit ungeeignet, den von der Stadt Aachen formulierten Planungszweck zu erreichen und es fehlt an der notwendigen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs knüpfen an die von der Verwaltung erstellte Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße an. Darin wird als Rahmenbedingung für die Variantenuntersuchung, welche nach der Konzeption als notwendige Voraussetzung für jede Variante angesehen wird, u.a. die Schaffung einer zusammenhängenden Konzentrationszone definiert. Ziel soll es sein, dass die Prostitution in einem einzigen, nämlich dem östlichen Straßenabschnitt der Antoniusstraße (sog. Variante Ost) unterbrechungsfrei zulässig ist und sich die Bereiche mit Prostitution auf der Nord- und Südseite ohne Versatz direkt gegenüberliegen. Gleichzeitig wird zutreffend davon ausgegangen, dass die Entscheidung, ob in einem Gebäude tatsächlich Prostitution stattfindet, maßgeblich von der Eigentümerschaft abhängt.

Wie unsere Mandantin als Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück Nr. 2380 bereits in ihrer Stellungnahme vom 09. März 2021 mitgeteilt hat, ist sie unter keinen Umständen bereit, auf diesem Grundstück ein Gebäude für einen Bordellbetrieb zu errichten. Unsere Mandantin ist im Begriff, diese Nutzungsbeschränkung durch eine dingliche Belastung des Grundstücks in Gestalt einer beschränkt persönlichen (Eigentümer-) Dienstbarkeit dauerhaft abzusichern. Es besteht auch nicht die Absicht, das Grundstück in absehbarer Zeit zu veräußern. Selbst bei einer Veräußerung wäre auf Grund der zu erwartenden dinglichen Absicherung die Nutzung des Grundstücks zu Prostitutionszwecken dann zukünftig nicht möglich. Sofern das Grundstück in Zukunft bebaut werden wird, wird daher ein nicht für die Prostitution genutztes Gebäude entstehen. Diese Bebauung würde auf Grund ihres an die Antoniusstraße grenzenden Breite von rund 20 m die geplante Konzentrationszone dominieren und sich als



Fremdkörper zwischen den im Übrigen für die Prostitution genutzten Gebäuden darstellen.

Auf Grund der klaren Positionierung unserer Mandantin im Hinblick auf die langfristige Nutzung seines Grundstücks kann auf absehbare Zeit keine zusammenhängende Konzentrationszone geschaffen werden. Auch ohne eine Bebauung des Grundstücks unserer Mandantin entstünde bei der Verwirklichung der Variante Ost gerade keine zusammenhängende Konzentrationszone, da die für Prostitution genutzte südliche Häuserreihe auf einer Länge von rund 20 m unterbrochen wird. Bei einer zukünftigen Bebauung der Baulücke, z.B. mit einem Geschäfts- oder Bürogebäude, mit einem nicht für die Ausübung der Prostitution genutzten Gebäude würde sich die Zersplitterung der Konzentrationszone noch weiter verschärfen. Die Konzentrationszone wäre nicht nur unterbrochen, vielmehr stünde ein signifikanter bebauter Bereich der Konzentrationszone nicht für Prostitutionszwecke zur Verfügung.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass die Rahmenbedingung der Schaffung einer zusammengehörigen Konzentrationszone mit der geplanten Umsetzung der Variante Ost nicht erreicht werden kann. Es fehlt insofern an einer konkreten Verwirklichungsperspektive einer zentralen städtebaulichen Zielsetzung und damit an der notwendigen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Auch bei der Wahl der Variante Ost (erweitert) würde in Ermangelung der Nutzbarkeit des Grundstücks unserer Mandantin für Zwecke der Prostitution keine zusammengehörige Konzentrationszone entstehen. Dieses Ziel wird lediglich bei den Varianten West und Mitte erreicht, bei deren Verwirklichung die Eigentumsrechte unserer Mandantin nicht unmittelbar tangiert werden.

## **2. Planungsziel der Erhaltung von ca. 100 Prostitutionsarbeitsplätzen kann nicht erreicht werden**

Die vorstehenden Ausführungen gelten auch mit Blick auf das mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgte städtebauliche Ziel, den aktuellen Bestand von ca. 100 Prostitutions-Arbeitsplätzen zu erhalten.

In der von der Verwaltung erstellten Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße wird für die Variante Ost davon ausgegangen, dass 15 bis 20



Prostitutions-Arbeitsplätze in einem Neubau auf dem aktuell als Parkplatz genutzten Grundstück Gemarkung Aachen, Flur 83, Flurstück Nr. 2380 geschaffen würden.

Da unsere Mandantin ihr Grundstück auf der Antoniusstraße erklärtermaßen unter keinen Umständen mit einem für Prostitutionszwecke zu nutzenden Gebäude bebauen wird, werden die in der Konzeptstudie veranschlagten 15 bis 20 zusätzlichen Prostitutions-Arbeitsplätze definitiv nicht auf dem Grundstück unserer Mandantin entstehen.

Damit können selbst bei einer maximalen Ausnutzung des übrigen Gebäudebestandes lediglich maximal 89 Prostitutions-Arbeitsplätze geschaffen werden.

Im Ergebnis kann daher das in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans als wesentlich bezeichnete städtebauliche Ziel, dass die Zahl der Prostitutions-Arbeitsplätze sowohl mittelfristig als auch perspektivisch nicht unter den aktuellen Bestand von ca. 100 fällt, bei einer Weiterverfolgung der Variante Ost nicht erreicht werden. Ob dies bei einer Weiterverfolgung der verworfenen Variante West der Fall wäre, bleibt der Bewertung durch die Verwaltung überlassen.

### **3. Planungsziel der städtebaulichen Aufwertung der Antoniusstraße kann nicht verwirklicht werden**

Ausweislich der Begründung zum Planentwurf besteht ein zentrales Planungsziel darin, die Antoniusstraße städtebaulich aufzuwerten und attraktiven Wohnraum zu generieren. Dieses Ziel wird bei einer Erhaltung der Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße nicht erreicht werden können.

Nach der Darstellung in der Begründung zum Planentwurf soll die städtebauliche Aufwertung des baulich in wesentlich schlechterem Zustand befindlichen westlichen Teils der Antoniusstraße durch eine Konzentration der Bordelle mit all ihren Unannehmlichkeiten für die Allgemeinheit im Osten der Antoniusstraße erreicht werden. Dem liegt die Annahme zugrunde, dass durch eine Konzentration der Bordelle im östlichen Teil der Antoniusstraße die audiovisuellen Beeinträchtigungen, die durch den Bordellbetrieb als solchen und die teils stark alkoholisierten Besucher der Betriebe hervorgerufen werden, im westlichen Teil der Antoniusstraße derart signifikant verringert werden, dass diese zu einem lebendigen und vollwertigen Teil der Aachener Innenstadt

wird. Dies erscheint aus folgenden Gründen bei einer lebensnahen Betrachtung unrealistisch:

Auch wenn der eigentliche Bordellbetrieb in den östlichen Teil der Antoniusstraße verlagert wird, werden weiterhin Freier und dem Milieu zugehörige Personengruppen die gesamte Antoniusstraße stark frequentieren. Schließlich ist ja keine Trennung der beiden Bereiche mit Hilfe einer Mauer oder einer sonstigen wirksamen Absperrung vorgesehen, wie dies in anderen Städten, z.B. Dortmund oder Hamburg praktiziert wird. Daher wird es auf der gesamten Antoniusstraße und in der näheren Umgebung weiterhin zu nächtlichen Ruhestörungen und Indiskretionen durch Freier kommen. Dies gilt etwa für das aktuell bestehende Problem der im angrenzenden Parkhaus und blickgeschützten Ecken in der Umgebung urinierenden Männer, das durch eine Konzentration der Bordellbetriebe auf den östlichen Teil der Antoniusstraße weder beseitigt noch lokal eingeschränkt werden wird.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich im Kerngebiet MK 2 vornehmlich Betriebe ansiedeln werden, deren Zielgruppe primär in den Besuchern der Bordelle bestehen wird. Damit ist ein Nutzungskonflikt zwischen der im Kerngebiet MK 2 und den Urbanen Gebieten für zulässig erklärten Wohnnutzung und der Prostitutionsnutzung im Kerngebiet MK 1 programmiert. Dass der Nutzungskonflikt dadurch aufgelöst würde, dass die Wohnnutzung – wie im Planentwurf vorgesehen – im Kerngebiet MK 2 erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist, wird bezweifelt. Tatsächlich dürfte es in einer derart engen Straße wie der Antoniusstraße (wegen der in der schluchtartigen Straße begünstigten Schallausbreitung) für die Frage der Lärmbelastung unbeachtlich sein, in welchem Geschoss sich eine Wohnung befindet.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass sofern die Prostitution in der Antoniusstraße weiter zulässig bleiben sollte, sich ihr Ruf und das damit verbundene Investitionsinteresse voraussichtlich nicht verbessern wird. Dies umso mehr, als die Antoniusstraße verhältnismäßig kurz ist und sich so die von einem Bordell weitentfernteste Wohnung in einem Abstand von lediglich ca. 75 m zum nächstgelegenen Bordellbetrieb befinden wird.

Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass eine signifikante städtebauliche Aufwertung der Antoniusstraße auch dann nicht erreicht werden kann, wenn die Prostitutionsnutzung weiterhin, wenn auch nur in einem räumlich begrenzten Teil, auf der Antoniusstraße



zulässig bleibt. Damit kann ein weiteres zentrales Planungsziel durch die im Planentwurf vorgesehene Planung nicht erreicht werden, es fehlt somit auch aus diesem Grund an der notwendigen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Eine städtebauliche Aufwertung der Antoniusstraße kann letztlich nur dann erreicht werden, wenn die Prostitution aus der Innenstadt ausgelagert wird.

Wir regen daher an, den Planentwurf dahingehend anzupassen, dass die gesamte Antoniusstraße als Urbanes Gebiet festgesetzt wird, in dem Bordelle unzulässig sind.

## II. Mangelnde Berücksichtigung der privaten Belange unserer Mandantin

Der Wirksamkeit des Planentwurfs steht weiterhin entgegen, dass die Rentabilität einer Bebauung des Grundstücks unserer Mandantin abgesehen von einer Errichtung eines Gebäudes für einen Bordellbetrieb auf Grund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans äußerst fraglich ist. Die mangelnde Berücksichtigung dieses zentralen Eigentümerinteresses unserer Mandantin im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB begründet einen Abwägungsmangel.

Der Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG gehört nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts in hervorgehobener Weise zu den abwägungserheblichen Belangen (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 21. März 2002 – 4 CN 14/00 –, BVerwGE 116, 144-155, Rn. 14). Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten (BVerfG, Stattgebender Kammerbeschluss vom 19. Dezember 2002 – 1 BvR 1402/01 –, Rn. 17, juris). Zweifel an der Wirtschaftlichkeit dessen, was als Nutzungsart in einem Bebauungsplan festgesetzt ist, schließen das Inkrafttreten eines Bebauungsplanes aus, wenn mit Rücksicht auf sie die Festsetzung den davon Betroffenen nicht zugemutet werden kann. Von einem bestimmten Punkt an schlägt eine unwirtschaftliche Festsetzung praktisch in eine totale Veränderungssperre um, weil es dann so ist, dass die einzig zulässige Nutzung des Grundstücks an ihrer unzureichenden Wirtschaftlichkeit scheitert. Ist nach Lage der Dinge zu erwarten, dass dies der auf Dauer eintretende Zustand sein wird, so liegt in der planerischen Festsetzung im Ergebnis ein unzumutbares Bauverbot auf Dauer (BVerwG, Urteil vom 29. September 1978 – IV C 30.76 –, Rn. 40 f., juris). Wesentliche



Einschränkungen der Bebaubarkeit, die einem Bauverbot nahekommen, sind daher in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB hinreichend zu berücksichtigen.

Für die Bewertung des planerischen Konzeptes und ihre Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit einer Schließung der Baulücke mit einem nicht der Prostitution dienenden Gebäude (eine solche schließt unsere Mandantin kategorisch aus!), z.B. einem Geschäfts-, Büro- oder Verwaltungsgebäude bedeutet die Anwendung der v.g. Grundsätze Folgendes:

Die Festsetzung des Kerngebietes MK 1, in welchem Bordelle zulässig und eine Wohnnutzung insgesamt ausgeschlossen ist, bietet keine Grundlage für eine rentable Nutzung des Grundstücks unserer Mandantin unter Ausnutzung der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen außerhalb der Errichtung eines Gebäudes für einen Bordellbetrieb. Da unsere Mandantin eine solche Nutzung gerade ausdrücklich ausgeschlossen hat, führt die Bauleitplanung für sie zu einem faktischen Bauverbot auf Dauer.

Die Konzentration der Prostitution auf das Kerngebiet MK 1 führt dazu, dass dieses Gebiet enorm an Attraktivität verliert und der Grundstückswert massiv fallen wird. Der Ausschluss der Wohnnutzung erschwert eine Vermarktung des Standortes zusätzlich.

Hinzu kommt, dass das gesamte Plangebiet im Thermalquellenschutzbereich liegt; aus den Anforderungen des Grundwasser- und Thermalquellenschutzes ergeben sich erhebliche Restriktionen für eine potentielle Bebauung des Grundstücks. Dies gilt auch für das Bodendenkmal, welches sich im Plangebiet befindet. Aufgrund der ausweislich der Begründung der Bodendenkmäler guten Erhaltungsbedingungen zum Planentwurf ist bei zukünftigen Baumaßnahmen sicher mit notwendigem Erhalt archäologischer Substanz und damit einhergehenden Umplanungen zu rechnen. Das Zusammenspiel der vorgenannten Faktoren führt dazu, dass eine Bebauung des Grundstücks unserer Mandantin nur dann rentabel ist, wenn es zur Ausübung der Prostitution genutzt wird, weil mit einer solchen Nutzung höhere Mieterträge erzielt werden „können als im Falle einer sonstigen gewerblichen Nutzung“. Eine solche Nutzung kommt für unsere Mandantin, wie bereits dargelegt, aber nicht in Betracht. Die damit einhergehende erhebliche Nutzungseinschränkung für unsere Mandantin wird bislang in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans nicht berücksichtigt.



Aus den vorgenannten Gründen kann und wird eine Bebauung des Grundstücks unserer Mandantin im Falle des Inkrafttretens des Bebauungsplans in seiner aktuellen Fassung auf absehbare Zeit nicht erfolgen. Durch den Bebauungsplanentwurf wird folglich der aktuelle, städtebauliche nicht erwünschte Zustand auf dem Grundstück unserer Mandantin in Gestalt einer Parkplatzsituation auf absehbare Zeit zementiert. Diese unausweichliche Konsequenz widerspricht der mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung einer städtebaulichen Aufwertung der Antoniusstraße.

Eine angemessene Berücksichtigung der Eigentümerinteressen führt dazu, dass sich jedenfalls die Variante Ost, bei der das Grundstück unserer Mandantin von der Konzentrationszone umfasst ist, als unverhältnismäßigen Eingriff in deren Eigentümerstellung darstellt. Berücksichtigt man die vorstehenden Ausführungen unter I., wonach wesentliche städtebauliche Ziele mit einer Konzentration der Prostitution in dem vorgesehenen Kerngebiet MK 1 nicht erreicht werden können, kann dem übergeordneten öffentlichen Interesse an einer Konzentration der Prostitution auf einem Teilbereich der Antoniusstraße kein derartiges Gewicht zugemessen werden, welches zu einer Verdrängung der Eigentümerinteressen unserer Mandantin führen würde. Die Weiterverfolgung der Variante Ost würde daher zu einem Abwägungsdefizit und damit letztlich zur Unwirksamkeit der Planung insgesamt führen.

### III. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung

Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Das erforderliche Maß der Konkretisierung der planerischen Festsetzungen richtet sich dabei danach, was nach den Umständen des Einzelfalls für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist und dem Gebot gerechter Abwägung der konkret berührten privaten Interessen und öffentlichen Belange entspricht. Je intensiver der Widerspruch zwischen zwei vorgesehenen Nutzungen wird, desto höhere Anforderungen sind auch an die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung und damit an den Detaillierungsgrad der jeweiligen Festsetzungen zu stellen (BVerwG, Urteil vom 12. September 2013 – 4 C 8/12 –, BVerwGE 147, 379-388, Rn. 17).

Vorliegend lässt der Planentwurf Wohnnutzung sowohl im Kerngebiet MK 2 als auch in den Urbanen Gebieten und damit unmittelbar angrenzend an die Prostitutionsnutzung im Kerngebiet MK 1 zu. Dies führt zu unauflösbaren Nutzungskonflikten. Da die gesamte Antoniusstraße zwangsläufig von Freiern und dem Milieu zugehörigen Personengruppen stark frequentiert werden wird, wird es unausweichlich regelmäßig zu nächtlichen Ruhestörungen kommen. Dass die Wohnnutzung – wie im Planentwurf vorgesehen – im Kerngebiet MK 2 erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig ist, kann dabei auf Grund der Enge der Antoniusstraße keine Abhilfe schaffen. Der Planentwurf kann daher gesunde Wohnverhältnisse in dem Kerngebiet MK 2 und den Urbanen Gebieten nicht sicherstellen. Da der Planentwurf diesen von ihm selbst geschaffenen Nutzungskonflikt nicht zu lösen vermag, liegt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 1 BauGB vor.

Wir bitten Sie zukünftige Korrespondenz in dieser Angelegenheit nur noch über unser Büro zu führen.

Mit freundlichen Grüßen

## 10. Eingabe vom 04.02.2022



Stadt Aachen  
FB 61 – Fachbereich Stadtentwicklung, -planung  
und Mobilitätsinfrastruktur  
Lagerhausstr. 20  
52064 Aachen

Aachen, den 04.02.2022  
Az.: 2720/21 WB19 WB / WB  
Sekretariat: Frau Hilgers  
Durchwahl: Tel: 94668-18 Fax: -77

Stadt Aachen

### Aufstellung Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstr. - Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir an, mit der Wahrnehmung der rechtlichen  
Interessen der beauftragt zu sein. Ordnungsgemäße  
Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundbesitzes in der  
Gemarkung Aachen, Flur 83, Fl.-Nrn. 1.299, 1.311, 1.325 und 1.326.  
Diese Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungs-  
plans Nr. 999 – Antoniusstraße/ Mefferdatisstraße nach den Auf-  
stellungsbeschlüssen aus den Jahren 2005 und 2013.

Friedrichstraße 17-19  
52070 Aachen  
Parkhaus Adalbertsteinweg  
Postfach 50 04 52  
D-52088 Aachen

Tel: +49 (0)241 94668-0  
Fax: +49 (0)241 94668-77  
kanzle@delheid.de  
www.delheid.de  
Gerichtsfach 011

Aachener Bank  
IBAN: DE47 3905 0180 2108 7920 11  
BIC: GENODE33AACH  
Sparkasse Aachen  
IBAN: DE16 3905 0000 0002 0391 39  
BIC: AACSDE33XXX



LEX-EUREGIO  
AACHEN-ASSELT-HEERLEN  
LIEGG-MAASRICHT

**Dr. Johannes Delheid\***  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Lehrbeauftragter für Gesellschaftsrecht an der  
KathO NRW

**Carlo Soiron**

**Friedhelm Hammer\***  
Fachanwalt für Transport- und Speditionsrecht  
Fachanwalt für Informationstechnologierecht

**Günter Stieldorf\***  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Lehrbeauftragter für Arbeitsrecht an der  
KathO NRW  
Zwangsverwalter

**Dr. Johannes Günter**  
Fachanwalt für Insolvenzrecht  
Fachanwalt für Sozialrecht

**Markus Cosler\***  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht  
Lehrbeauftragter für privates Baurecht an  
der FH Aachen

**Dr. Martin Weber\***  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Vergaberecht  
Lehrbeauftragter für öffentliches Baurecht  
an der FH Aachen

**Frank Gävert\***  
Fachanwalt für Arbeitsrecht  
Fachanwalt für Sozialrecht  
Fachanwalt für Medizinrecht

**Achim Delheid\***  
Fachanwalt für Verkehrsrecht  
Fachanwalt für Versicherungsrecht

**Melanie Bentz**  
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

**Heiner Höfken**  
Richter am AG a.D.

**Hans-Werner Fröhlich**  
Justiziar des Bistums Aachen a.D.

**Prof. Dr. Christof Stock**  
Fachanwalt für Medizinrecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Markus Meyer\***  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Marc Soiron\***  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Lehrbeauftragter an der Verwaltungs- und  
Wirtschaftsakademie Aachen

**Christian Deutz**  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

**Alexander Hammer, LL.M.\***  
Fachanwalt für Versicherungsrecht  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

**Prof. Dr. Bernhard Schreven**  
Wirtschaftsprüfer

**Dr. Martin Fröhlich**

**Benedikt Yavuz**

**Marcel Mommertz**  
Lehrbeauftragter an der Verwaltungs- und  
Wirtschaftsakademie Aachen

**Ann-Kathrin Schönemann-Montavon**

**Stefan Hütten**

Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter  
Berufshaftung Amtsgericht Essen PR 3827

\*Partner der PartGmbB



Zu der Aufstellung des Bebauungsplans und der Überplanung dieser Grundstücke nehme ich während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wie folgt Stellung:

**1.**

In der Sitzung des Rates der Stadt Aachen am 26.08.2020 wurde ein Beschluss über die Neufassung der städtebaulichen Zielsetzungen zu dem Bebauungsplan gefasst. Mit dem Beschluss wurde der Teilbereich Antoniusstraße festgelegt, dem auch die vier Flurstücke im Eigentum unserer Mandantin angehören. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 A entspricht diesem „Teilbereich Antoniusstraße“, schließt dabei nunmehr jedoch – ausschließlich – die Flurstücke Nrn. 1.325 und 1.326 im Eigentum unserer Mandantin aus.

In der Vorlage Nr. FB 61/0261/WP18 für die Sitzung des Planungsausschusses am 02.12.2021 wurden der „bisherige Verlauf des Planverfahrens“ und die „Beschlusslage“ dargestellt. Danach hat der Planungsausschuss am 15.04.2021 beschlossen, die Planungsidee „Wiese“ zur Grundlage des nachfolgenden städtebaulichen Konzeptes für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 zu machen. Zu der Entwurfswerkstatt, aus der die städtebauliche Idee entstammt, wird darauf hingewiesen, dass ihr die Aufgabe gestellt wurde, „Lösungen zu entwickeln, die auch ohne Inanspruchnahme privater Grundstücke umsetzbar sind“. Die Flurstücke unserer Mandantin sind damit für die Planungsidee nicht in Anspruch zu nehmen.

**2.**

In der Vorlage FB 61/0261/WP18 wurde weiter zu den Flurstücken unserer Mandantin ausgeführt, dass „ein konkretes Bauvorhaben hier nicht unmittelbar absehbar“ sei. Diese Annahme trifft nicht zu. Der Stadt Aachen werden die Bauabsichten unserer Mandantin seit Jahren klar kommuniziert.

Der Stadt Aachen ist bekannt, dass die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nur deshalb nicht beantragt worden ist, weil unsere Mandantin die Entscheidung über die zukünftige Umgestaltung des Umfelds abgewartet hat und damit der Stadt Aachen die Gelegenheit geben wollte, das Umfeld zu gestalten, sodass unter Berücksichtigung dieser Vorgaben die Bebauung vorgenommen werden kann. Nunmehr wird unsere Mandantin jedoch den Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids bei der Stadt Aachen einreichen.



Der Stadt Aachen ist seit vielen Jahren bekannt, dass konkrete Bauabsichten bestehen und diese nur deshalb zurückgestellt worden sind, weil sich die Gestaltung und die Planungen zu dem Bereich um das Parkhaus Büchel immer weiter verzögert haben. Unsere Mandantin hat immer klar zum Ausdruck gebracht, dass eine Bebauung konkret beabsichtigt wird und das Bauvorhaben sofort umgesetzt werden wird, sobald die Stadt Aachen Entscheidungen zu der zukünftigen Nutzung und Gestaltung des umliegenden Bereichs getroffen haben wird. Dass die Grundstücke bislang nicht bebaut worden sind, ist damit ausschließlich durch die Verzögerung des Planungsprozesses bedingt worden. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundbesitzes wurden von unserer Mandantin lediglich aufgrund der Verzögerung des Planungsprozesses der Stadt Aachen nicht ausgenutzt.

### 3.

Unsere Mandantin ist ausdrücklich nicht damit einverstanden, dass die in ihrem Eigentum stehenden Flurstücke als Wiesenfläche in das städtebauliche Konzept übernommen und entsprechend überplant werden. Diese Grundstücke, die seit vielen Jahren im Eigentum der Familie stehen und für ihr Unternehmen genutzt werden, sollen weiterhin baulich genutzt werden, wie es derzeit zulässig ist.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der Schutz des Eigentums nach Art. 14 GG in hervorgehobener Weise als abwägungserheblicher Belang zu berücksichtigen. Nach der zu berücksichtigenden Bestandsgarantie in Art. 14 Abs. 1 GG, sind in erster Linie Vorkehrungen zu treffen, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers vermeiden und soweit wie möglich die Privatnützigkeit des Eigentums erhalten.

- BVerfG, Beschluss vom 19.12.2002, 1 BvR 1402/01; BVerwG, Urteil vom 21.3.2002, 4 CN 14/00; BVerwG, Urteil vom 16.4.1971, 4 C 66/67 -

Auch wenn der Grundbesitz unserer Mandantin an der Ecke der Straßen Antoniusstraße/ Nikolausstraße grundbuchrechtlich in vier Flurstücke aufgeteilt ist, handelt es sich um eine einheitlich genutzte Fläche, die mit einem Bauvorhaben bebaut werden soll. Hier ist auf das Grundstück im wirtschaftlichen Sinne abzustellen. Die zusammenhängenden vier Buchgrundstücke bilden unabhängig von ihrer katastermäßigen Behandlung ein einheitliches, wirtschaftliches Ganzes und gehören derselben Eigentümerin. Diese Vorgaben sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachten.



- 4 -

Das Grundstück ist daher insgesamt mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu überplanen.

Unsere Mandantin wendet sich damit ausdrücklich gegen die Herausnahme der Flurstücke Nrn. 1.325 und 1.326 aus dem Teilbereich/ Geltungsbereich des Bebauungsplans Antoniusstr. / Mefferdatisstraße Nr. 999 A und **beantragt, diese Flurstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu belassen und für diese Flurstücke, entsprechend der bisherigen Planung, ein urbanes Gebiet festzusetzen, so dass diese, entsprechend der seit Jahren bestehenden und der Stadt Aachen bekannten Bauabsicht einheitlich bebaut werden können.**

Mit freundlichem Gruß

11. Eingabe vom 03.02.2022

35022-2020

**Gescannt**

**Ropohl · Bücken · von Lossow**  
**Rechtsanwälte**

**Stadt Aachen**

RAe Ropohl · Bücken · von Lossow · Stolberger Straße 15-17 · 52068 Aachen

08. Feb. 2022 Alexander Bücken  
Ulrich Ropohl  
Christian von Lossow

Stadt Aachen  
Dezernat III - Stadtentwicklung, Bau und Mobilität  
Lagerhausstr. 20

Dezernat III  
09. Feb. 2022  
09.02. M.L.

52064 Aachen

Rechtsanwälte  
in Bürogemeinschaft  
52068 Aachen  
Stolberger Straße 15-17  
Telefon: 0241 / 50 50 11  
Telefax: 0241 / 54 33 96  
E-Mail: kanzlei@rae-rbl.de  
USt-IDNr.: DE254709942  
Gerichtsfach: AC 035

vorab per Telefax: 432-7537

Öffnungszeiten:  
Mo-Do: 09:00 - 12:30 Uhr  
14:30 - 17:00 Uhr  
Fr: 09:00 - 12:30 Uhr

In Sachen  
Vondegracht, B-Plan

03.02.2022  
2031/22 B01  
SK /

Offenlage Bebauungsplan Nr. 999 A  
- Antoniusstraße -  
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit  
04.01.2022 bis 04.02.2022  
Einwendungen

*010 FEB 01*  
*Empf: 14. FEB. 2022*  
*Abt. [Signature]*  
*Ne d. S. u. [Signature]*  
*im Rahmen der [Signature]*

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der obigen Angelegenheit vertreten wir die rechtlichen Interessen der  
Entsprechender Vollmachtsnachweis ist  
beigefügt. Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Liegenschaften Antoniusstraße 9/9a in  
Aachen.  
Namens und in Vollmacht unserer Mandanten werden hiermit nach Offenlage am 04.01.2022

**Einwendungen gegen den Bebauungsplan**

erhoben.

Aachener Bank eG (AK)  
BIC: GENODED1AAC  
IBAN: DE75 3906 0180 0623 9280 20

Aachener Bank eG  
BIC: GENODED1AAC  
IBAN: DF97 3906 0180 0623 9280 12

Sparkasse Aachen  
BIC: AACSD33XXX  
IBAN: DE45 2905 0000 1071 4000 44

- 2 -

Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Liegenschaften Antoniusstraße 9/9a, für die nach dem Bebauungsplan ein urbanes Gebiet festgesetzt werden soll. In diesem Plangebiet sollen ermöglicht werden Gewerbebetriebe, soziale/kulturelle Einrichtungen und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, in den Obergeschossen Wohnnutzungen, aber explizit keine Bordelle.

Durch die geplante Einschränkung hinsichtlich der Bordellnutzung würde sich eine massive Nutzungseinschränkung der Liegenschaften ergeben. Die Liegenschaften werden seit Jahrzehnten als Bordell genutzt. Es bestehen langfristige Mietverträge über die Nutzung zur gewerblichen Zimmervermietung zum Zwecke der Ausübung der Prostitution. Das Objekt ist baulich und von der inneren Gestaltung her einzig und allein auf eine Bordellnutzung ausgerichtet. Erst jüngst in den Jahren 2014-2016 wurde massiv in die Liegenschaften investiert durch unsere Mandantin (insbesondere Elektrik, Fußbodenheizung, Fenster/Türen, Lichtkuppel, Dach, Herstellung eines 2. Rettungswegs zur Kleinkönlnstraße auf bauaufsichtsbehördliche Anordnung) in Höhe von insgesamt ca. 85.000,00 €. Eine anderweitige Nachfolgenutzung wäre mit hohen wirtschaftlichen Verlusten verbunden und würde umgekehrt immense neue Kosten verursachen. Eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung wäre bei diesen Liegenschaften in besonderem Maße erschwert, weil die unmittelbaren Nachbarobjekte Antoniusstraße 11 und 13 für die dortige Bordellnutzung über entsprechende Nutzungsgenehmigungen verfügen, und daher in besonderem Maße eine Unverträglichkeit entstehen würde.

Die bisherige Nutzung der Liegenschaften in der Antoniusstraße zum Zwecke der Ausübung der Prostitution genießt allerdings Bestandsschutz und ist jedenfalls weiter zu dulden. Die hier in Rede stehenden Hausobjekte haben wie auch sämtliche übrigen Hausobjekte mit Ausnahme der Häuser Antoniusstraße Nr. 11 und 13, für welche auch formell eine Genehmigung zum Zwecke der Ausübung der Prostitution besteht, eine Genehmigung als Wohnhäuser. Seit Errichtung der Häuser werden diese jedoch zu Prostitutionszwecken genutzt. In behördlichen Unterlagen finden sich auch umschreibende Begriffe wie Wohnheim für Prostituierte, Dirnenwohnheim etc. Einer expliziten Genehmigung zum Zwecke der Ausübung der Prostitution stand seinerzeit entgegen die frühere Gesetzeslage zur Legalitätsproblematik der Prostitution im Übrigen. Indes war seit jeher der Stadt die Nutzung zum Zwecke der Ausübung der Prostitution aufgrund des Zuschnitts der Häuser (Zimmer zur Verrichtung, Gemeinschaftsküche, Koberfenster etc.) und der Lage bekannt. Mithin steht dem Bebauungsplan auch der Mangel rechtlicher Realisierbarkeit entgegen.

- 3 -

Der nach dem Bebauungsplan verbleibende Bereich der Prostitutionsnutzung reicht bei weitem nicht aus, um dem planerischen Ziel einer Verlagerung der Prostitutionsarbeitsplätze dorthin gerecht zu werden. Maßgeblich für die Anzahl der Arbeitsplätze ist die Anzahl der sogenannten Koberfenster, also der zu einem jeweiligen Arbeitsplatz gehörende Ansprechbereich, in welchem Prostituierte über einen jeweils individuellen Fenster-/Türbereich Anbahnungskontakt individuell ermöglicht bekommen. Während auf der bisherigen Antoniusstraße für die in Rede stehenden 100 Arbeitsplätze ausreichend Koberflächen zur Verfügung stehen, wäre dies im verbleibenden konzentrierten östlichen Bereich (Variante Ost) nicht der Fall. In den bestehenden Hausobjekten ist eine Vermehrung von Arbeitsplätzen nicht möglich, da die Koberflächenanzahl aufgrund der erforderlichen individuellen Breite von ca. 1,50 m und den baulichen Gegebenheiten nicht weiter vermehrbar ist. Gleichwohl wird in der favorisierten Variante Ost – unzutreffend - davon ausgegangen, in den bestehenden Gebäuden wäre eine zusätzliche Schaffung von 10-15 Arbeitsplätzen möglich. Hierzu wird pauschal ausgeführt ohne nähere Begründung und sachlich unzutreffend, im Gebäudebestand könnten „überschlagsweise“ 10-20 weitere Prostitutions-Arbeitsplätze (mehr Koberfenster, mehr Verrichtungszimmer) geschaffen werden.

Die Anzahl der Koberfenster ist jedoch im Gebäudebestand nicht vermehrbar. Die Frontbreiten der Häuser sind die natürliche Begrenzung, hinzu kommen Wände sowie Mindestbreiten für eine ordnungsgemäße Arbeitsplatzsituation, des Weiteren Brandschutzerfordernisse (freizuhaltender Notausgang). Die Zahl der Verrichtungszimmer, welche im Bestand im Übrigen auch nicht beliebig vermehrbar sind, ist bei der Betrachtung unerheblich, da es auf die Koberfenster-Situation ankommt. Aufgrund der Besonderheiten der Antoniusstraße findet die Anbahnung einzig und alleine über ein Koberfenster statt. Erst und nur bei erfolgreicher Anbahnung über das Koberfenster wird ein Gast individuell eingelassen. Ein Koberfenster gehört daher essentiell zu einem Verrichtungszimmer und wird stets zusammen und mit konkreter Zuweisung an Prostituierte vermietet. Im Inneren der Gebäude gibt es keine Anbahnungsbereiche und es gibt auch keine allgemeine Zugangsmöglichkeit in die Gebäude für Freier. Dies hat sich auch unter Sicherheitsaspekten über Jahre und Jahrzehnte bewährt. Die Variante Ost, welche die Konzentration der Prostitution im räumlich kürzesten Bereich vorsieht, ist bereits deshalb nicht realisierbar. Der Bestand umfasst nach den eigenen Feststellungen der Verwaltung in der Offenlegung in diesem Bereich lediglich 74 Prostitutionsarbeitsplätze. Es sollen aber mindestens 100

- 4 -

Prostitutionsarbeitsplätze in der Konzentrationszone zusammengefasst werden. Mithin fehlen 26 Prostitutionsarbeitsplätze!

Auf der einzigen im Konzentrationsgebiet befindlichen Brach-/Parkplatzfläche Antoniusstr. 24-26 wäre maximal bei einer Bebauung entlang des Straßenkörpers eine Schaffung von 14 Kober-/Arbeitsplätzen darstellbar. Die Frontbreite des Grundstücks beträgt ca. 20 m. Dies würde indes auch voraussetzen, dass tatsächlich eine entsprechende Bebauung dort stattfindet. Hierfür gibt es jedoch keine tragfähigen Realisierungsszenarien. Dem dortigen Eigentümer steht eine Bebauung frei. Inzwischen liegt sogar die ernsthafte und endgültige Erklärung des dortigen Eigentümers vor, auf seiner Brach-/Parkplatzfläche Prostitutionsarbeitsplätze niemals zu schaffen. Dies ergibt sich aus dessen aktenkundiger Eingabe im Offenlegungsverfahren. Eine Bauungspflicht besteht nicht. Die völlig grundlagenlos seitens der Verwaltung im Rahmen der Abwägungsvorschläge Öffentlichkeitsbeteiligung formulierte Hoffnung, der Eigentümer könne möglicherweise in Zukunft einmal verkaufen und ein neuer Eigentümer möglicherweise eine Realisierung vornehmen, ist ersichtlich nicht tragfähig und nicht ausreichend.

Somit sind in dem Konzentrationsgebiet lediglich 74 Arbeitsplätze im bisherigen Bestand gewährleistet.

Unter diesen Gegebenheiten ist eine Verlagerung nicht sichergestellt und nicht durch den Bebauungsplan sicherzustellen. Vielmehr bestünde die konkrete und ganz erhebliche Gefahr, dass sich Prostituierte aufgrund der unverändert bestehenden Nachfrage nach dieser Dienstleistung in anderweitige Bereiche der Stadt und sehr wahrscheinlich in die Illegalität verlagern, wie beispielsweise illegale Wohnungsprostitution, was der erklärten Zielsetzung, die Prostitution zu erhalten unter guten und kontrollierten Bedingungen mit sozialem Schutz etc., diametral zuwiderlaufen würde.

Die privaten Interessen der betroffenen Eigentümer außerhalb der geplanten Zone SO1 würden verletzt. Es ergäbe sich ein enteignungsgleicher Eingriff in das Eigentum, in dem ohne Kompensation die bestehenden Rechtspositionen und wirtschaftlichen Interessen geschädigt werden. Für die Liegenschaften bestehen langfristige Mietverträge. Die Prostitutionsnutzung findet bereits seit Jahrzenten statt. Der Standort ist „alteingesessen“ und weit über Aachen hinaus in der Region von hohem Bekanntheitsgrad. Die „Straße“ hat in ihrem Bestand, ihrem Zuschnitt und der Lage eine hohe wirtschaftliche Werthaltigkeit für die Prostitutionsnutzung. Dies gilt für alle beteiligten Kreise gleichermaßen, also Eigentümer, Betreiber und Prostituierte. Durch den Bebauungsplan droht umgekehrt eine Entwertung.

- 5 -

Die Liegenschaften sind baulich und hinsichtlich des Innenausbaus vollumfänglich auf eine Prostitutionsnutzung ausgelegt. Eine anderweitige Nutzung in den wegfallenden Bereichen wäre nur mit äußerst umfangreichen und kostenintensiven Umbaumaßnahmen möglich, ohne dass eine wirtschaftliche Tragfähigkeit gewährleistet wäre. Die bereits erfolgten, beträchtlichen Investitionen wären hinfällig.

Die Verkürzung der Prostitutionsnutzung auf das geplante Sondergebiet SO1 (Bordelle), die geplante Schaffung der unmittelbar angrenzenden Zone SO2 (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen, oberhalb des ersten Obergeschosses auch Wohnungen), keine Bordelle, sowie die ebenfalls in räumlicher Nähe im weiteren Verlauf der Antoniusstraße bzw. unmittelbar in östlicher Richtung Mefferdatisstraße sich anschließende Nutzung MU (urbanes Gebiet), schafft durch den Bebauungsplan erhebliche Nutzungskonflikte, die nicht gelöst werden bzw. nicht gelöst werden können.

Urbane Nutzungen sollen im Plangebiet MU ermöglicht werden, also typischerweise Gewerbebetriebe, soziale/kulturelle Einrichtungen und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, in den Obergeschossen Wohnnutzungen, keine Bordelle. Der offengelegte Bebauungsplan würde Nutzungskonflikte verstärken und sogar schaffen. Der Bebauungsplan ist insoweit nicht schlüssig und es gibt kein Konzept für einen sachgerechten Ausgleich. Die wirtschaftlichen Interessen und sich abzeichnenden Schäden für die Eigentümer, aber auch Betreiber und Prostituierte sind absehbar und werden ohne Lösung bzw. sachgerechten Ausgleich in Kauf genommen.

Der durchgeführte Abriss und die geplante Wiese bzw. teilweise Neubebauung des Areals des bisherigen Parkhauses Büchel lässt zusätzliche Nutzungskonflikte befürchten. Die bisherige Nutzung der Fläche als Parkhaus ist mit der bisherigen Prostitutionsnutzung in der Antoniusstraße in unmittelbarer Nähe ohne weiteres kompatibel und verträglich gewesen.

Durch die bisherige Länge und Lage der Antoniusstraße wurden Nutzungskonflikte entzerrt und vermieden. Die Zugänge erfolgten ohne (wechselseitige) Störung durch urbanes Gebiet. Nach dem Bebauungsplan würde ein urbanes Gebiet durchquert werden und auch der sog. Pufferbereich SO2 wäre selbst störend durch seine unverträglichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandel und Gastronomie.

Die Antoniusstraße in Aachen befindet sich im Kerngebiet. Es fand und findet in der Straße seit Jahrhunderten Prostitution statt. Trotz der Innenstadtlage ist die Antoniusstraße ein von anderweitigen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzung, Geschäften etc., durch die besondere Lage abgesonderter Bereich („Insellage“). Bei der Antoniusstraße handelt es sich nicht um eine Durchfahrtsstraße oder sonstige Verbindungsstraße; sämtliche Erreichbarkeiten

- 6 -

sind unabhängig von der Antoniusstraße durch das umgebende Straßengeviert gegeben. Die Antoniusstraße zeichnet sich vielmehr dadurch aus, dass sie praktisch ausschließlich im Zusammenhang mit der dortigen Prostitutionsnutzung frequentiert wird, sei es durch die Prostituierten selbst, Kunden oder Interessenten. Es handelt sich um einen gewachsenen Vergnügungsbereich geprägt durch die Ausübung der Prostitution. Umgekehrt wurde auch über Jahrzehnte und Jahrhunderte die Umgebung von der prägenden Nutzung in der Antoniusstraße geprägt.

Die geplante Konzentration der Prostitutionsnutzung im östlichen Teil würde die angrenzenden Bereiche im Plangebiet stören, wo sogar Wohnnutzung im Nachbargebiet MU ermöglicht werden soll und im direkt angrenzenden Sondergebiet SO2 anderweitige Nutzungen, welche jedoch wechselseitig nicht mit der Prostitutionsnutzung und umgekehrt verträglich sein werden. Durch ein nur noch verbleibendes Teilstück der Antoniusstraße und einer dort konzentrierten, also verdichtet stattfindenden Prostitutionsnutzung, ist die natürliche Abschottungswirkung der bisherigen Antoniusstraße, welche durchgängig nur für Prostitutionsnutzung genutzt worden ist und anderweitige Nutzungen außerhalb des direkten Straßensbereiches nicht beeinträchtigt, nicht mehr gegeben und es würde eine Beeinträchtigung der urbanen Nutzungen eintreten. Eine milieutypische Unruhe der Bordellbetriebe würde auf eine dann herangerückte anderweitige Nutzung ohne den natürlichen Abschirmungseffekt des eigenständigen bisherigen Straßensbereiches die umliegende Nutzung störend einwirken. Die Bebauungsplanung enthält hierzu gebotene konkrete und für die einzubeziehenden Interessen verträgliche Lösungen nicht.

Der Bebauungsplan steht nicht im Einklang mit der Sperrgebietsregelung. Es bedürfte einer Änderung bzw. Erweiterung der Sperrgebietsverordnung durch die Bezirksregierung Köln. Die Bezirksregierung Köln hat zu Recht darauf hingewiesen, dass auf den entsprechenden Antrag der Stadt die entsprechende Verordnung erst erlassen werden kann, wenn die Anzahl der Prostitutionsarbeitsplätze im Wesentlichen gleich bleibt und die beabsichtigte Bebauung realisiert und der Schutzzweck der Sperrgebietsverordnung tatsächlich eingetreten ist. Realisiert ist jedoch lediglich der Bestand von 74 Prostitutionsarbeitsplätzen. Die Schaffung von weiteren Prostitutionsarbeitsplätzen im Bestand ist nicht möglich. Die Schaffung von weiteren Prostitutionsarbeitsplätzen auf der Brache Antoniusstr. 24-26 wird nachhaltig durch den Grundstückseigentümer abgelehnt, so dass auch für die dort maximal herstellbaren 14 Prostitutionsarbeitsplätze eine Realisierung bzw. Realisierbarkeit nicht besteht. Die in der Entwurfsbegründung erwähnte Hoffnung, dass der Eigentümer

- 7 -

irgendwann einmal verkaufen könnte und ein neuer Eigentümer bereit wäre, dort Prostitutionsarbeitsplätze vielleicht zu schaffen, ist in keiner Weise tragfähig und ersichtlich nicht ausreichend. Die für eine Erweiterung der Sperrgebietsverordnung erforderlichen Voraussetzungen sind daher mit dem Bebauungsplan nicht erreichbar.

Das Ziel einer städtebaulichen Aufwertung auch und gerade in der Konzentrationszone kann nicht erreicht werden. In der geplanten Konzentrationszone gemäß Variante Ost würde auf unbestimmte Zeit eine große Lücke klaffen. Der Eigentümer der Brache/Parkplatzfläche Antoniusstraße 22-24 hat einer Bebauung Prostitutionszwecken ernsthaft und endgültig widersprochen. Mithin stünde nicht nur ein zahlenmäßig für die erforderlichen Prostitutionsarbeitsplätze notwendiger Bereich einer Bebauung nicht zur Verfügung, sondern es würde auch der ohnehin schon stark verkürzte Bereich Antoniusstraße auf einer verhältnismäßig sehr großen Länge von ca. 20 m unterbrochen werden und bleiben. Der Konzeption mangelt es mithin an einer Realisierungsperspektive sowohl unter dem Gesichtspunkt der zu schaffenden Prostitutionsarbeitsplätze, der Herstellung einer einheitlichen Konzentrationszone sowie dem Ziel der städtebaulichen Aufwertung.

Es wird um Berücksichtigung der erhobenen Einwendungen gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

## Abwägungsvorschlag über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zum

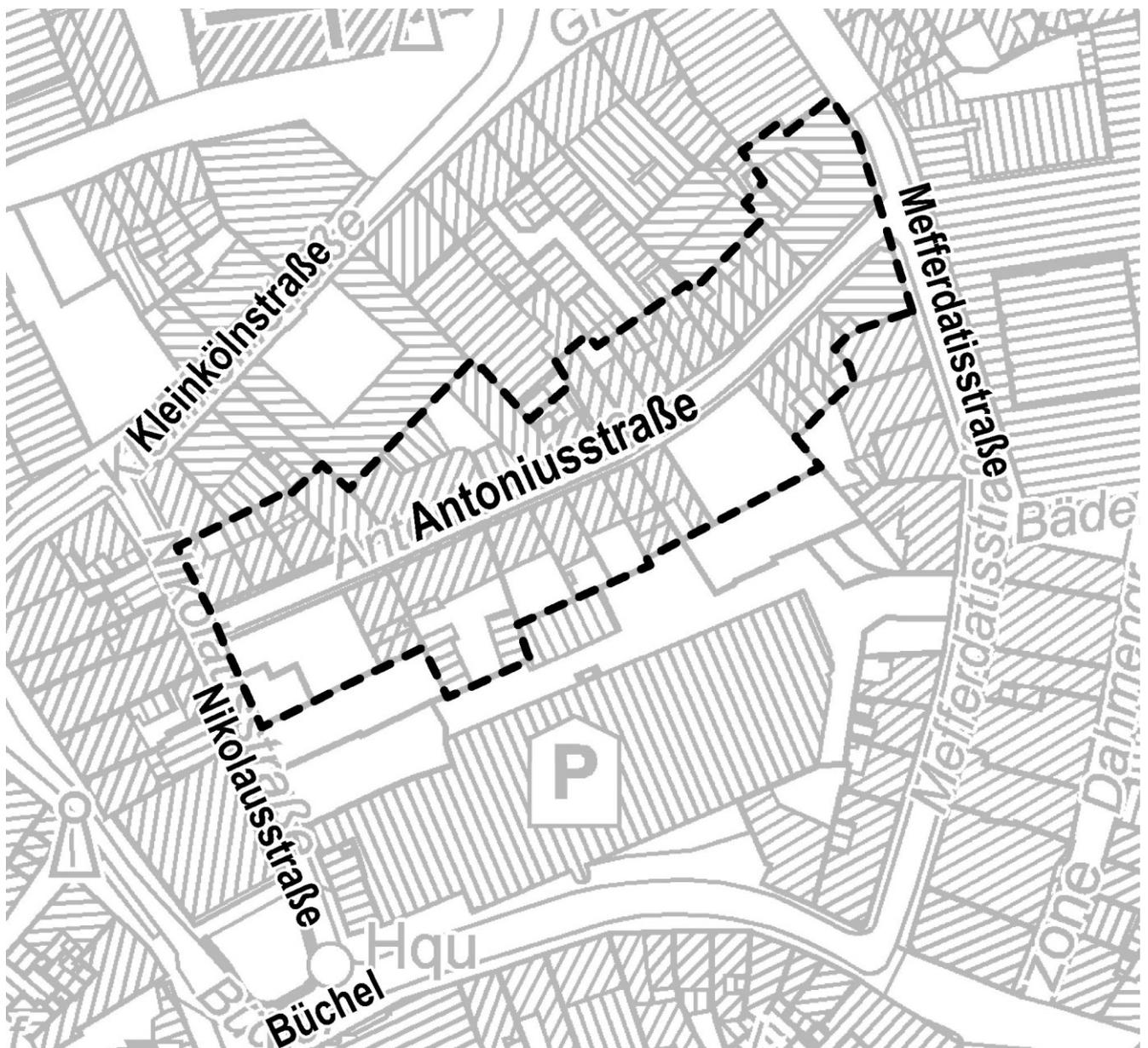
### Bebauungsplan Nr. 999 A

#### - Antoniusstraße -

für den Bereich Antoniusstraße zwischen Mefferdatisstraße und Nikolausstraße

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

# Inhaltsverzeichnis

## Planungsrelevante Eingaben gem. § 4a Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.	Eingabe vom 28.01.2022 .....	3
2.	Eingabe vom 01.02.2022 .....	5
3.	Eingabe vom 11.02.2022 .....	7
4.	Eingabe vom 03.02.2022 .....	10
5.	Eingabe vom 17.01.2022 .....	14
6.	Eingabe vom 27.01.2022 .....	15
7.	Eingabe vom 03.02.2022 .....	16
8.	Eingabe vom 04.02.2022 .....	41
9.	Eingabe vom 04.02.2022 .....	45
10.	Eingabe vom 04.02.2022 .....	53
11.	Eingabe vom 03.02.2022 .....	55

## 1. Eingabe vom 28.01.2022

### Nr. 1 a) Einbeziehung des Flurstücks 2441 in den Bebauungsplan

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Planungsabsicht des Eigentümers des Flurstücks 2440 (Antoniusstraße 29 b+c) ist nicht der Betrieb eines Bordells. Das Eigentum soll mit Inkrafttreten des Bebauungsplans voraussichtlich veräußert werden. Die Eingabenstellerin ist auch Eigentümerin des Flurstücks 2441, welches – trotz der postalischen Zuordnung zur Großkölnstraße – ausschließlich über das Flurstück 2440 erschlossen sei. Eine Nutzung des Grundstücks mit Erschließung über ein Grundstück, auf dem nach den Festsetzungen des Bebauungsplans künftig ausschließlich eine Bordellnutzung zulässig sei, werde unmöglich gemacht. Es wird angeregt, das Flurstück 2441 in den Bebauungsplan mit der Nutzung Sondergebiet Bordelle einzubeziehen. Die Mindestzahl der Prostitutionsarbeitsplätze könne so besser sichergestellt werden.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1a):**

Das Grundstück 2441 liegt außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 999 A und außerhalb der Betrachtung des Konzentrationskonzeptes zur Prostitution in der Antoniusstraße (Stadt Aachen, Dezember 2020). Sowohl der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch das vorgenannte Konzept beziehen sich ausschließlich auf die Gebäude bzw. Grundstücke, die straßenseitig zur Antoniusstraße gelegen sind und an diese angrenzen. Dies ist begründet mit dem Modell der Prostitution mit der Anbahnung über die Koberfenster aus dem öffentlichen Raum und mit dem städtebaulichen Ziel, diese Prostitution im östlichen Teilbereich der Antoniusstraße zu konzentrieren.

In dem rückwärtig gelegenen Gebäude (bestehend aus einer Halle und einem dreigeschossigen schmalen Gebäude) befand sich und befindet sich derzeit keine Prostitutionsstätte. Es steht schon seit Jahrzehnten leer. Die Entstehung stammt aus der Zeit um 1900 vor, als dort ein Konzertsaal errichtet wurde. Diese Gebäudeteile waren dem Grundstück Großkölnstraße 62 zugehörig und wurden über dieses erschlossen. Die Verbindung zu dem Grundstück 2440 wurde erst in den 1920er Jahren hergestellt und gleichzeitig die Verbindung zur Großkölnstraße unterbrochen. Seitdem wurde das Hallengebäude in Plänen als „Lager“ bezeichnet. Vermutlich wurde das „Lager“ zeitweise über eine Tordurchfahrt des Hauses Antoniusstraße 29 c angedient.

Aufgrund der Grundrisse und der Fassaden der grenzständig zur Straße errichteten Gebäude Antoniusstraße 29 b und c hat sich dort eine illegale Bordellnutzung in Gestalt der Prostitution über Koberfenster aus dem öffentlichen Raum befunden. Die Gebäude sind miteinander verbunden und wurden gemeinsam genutzt.

Ziel der Planung ist es, im östlichen Bereich der Antoniusstraße die vorhandenen Bordellnutzungen unter Beibehaltung der ca. 100 Arbeitsplätze zu konzentrieren. Dies soll durch Legalisierung der bisherig illegalen Bordellnutzungen in diesem östlichen Teilbereich in dafür geeigneten Gebäuden, Umbau bestehender Gebäude oder Neubauten auf nicht bebauten Grundstücken erreicht werden. Im Konzentrationskonzept wird von dem vorherrschenden Prinzip des Koberfensters mit Anbahnung über die öffentliche Straße ausgegangen (siehe Konzept zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße, Stadt Aachen, Dezember 2020, Kapitel 3.3.2 und 4.2). Bereits aus diesem Grund ist eine Bordellnutzung in zweiter Reihe (ca. 15 m von der Antoniusstraße ohne unmittelbare Anbindung an die öffentliche Antoniusstraße) nicht mit den städtebaulichen Zielen vereinbar.

Dies gilt umso mehr, als die Flächen nördlich der Häuserzeile der Antoniusstraße zudem als Pufferbereich zu der vorhandenen und bestandsgeschützten Wohnnutzung in der Großkölnstraße fungieren. Der Blockinnenbereich zwischen Antoniusstraße und Großkölnstraße soll nach den bisherigen Zielen der Planung als prostitutionsfreier Pufferbereich erhalten werden.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 999 A ist es auch, durch die Konzentration der Prostitution gerade ein „Ausufern“ oder eine „Zersplitterung“ dieser Nutzung im Kernbereich der Innenstadt zu vermeiden und zu verhindern, dass durch eine derartige „Zersplitterung“ vielfältige Trading-Down-Effekte hervorgerufen werden.

Das Argument der ausschließlichen Erschließung des Grundstücks über das Grundstück 2440 ist nicht ausreichend, um die gleiche Nutzung für das Grundstück 2441 festzusetzen. Aufgrund der Grundrisszeichnungen aus den Bauakten ist erkennbar, dass es einen Zugang von ca. 13 m Länge und ca. 1,20 m Breite im Erdgeschoss an der östlichen Grundstücksgrenze

gibt, der die Verbindung zum Grundstück 2441 darstellt. Dieser Zugang dient gleichzeitig als Rettungsweg für das Gebäude Großkölstraße 64 und ist zu diesem Zweck als Baulast eingetragen. Somit ist sogar im Gebäudebestand eine Zugänglichkeit an der äußersten östlichen Grenze des Sondergebiets – Bordelle - im Übergang zum Urbanen Gebiet vorhanden. Es ist eine Nutzung denkbar, bei der es nicht notwendigerweise zu einer Störung durch die Prostitution in der Antoniusstraße kommt – erst recht ist dies bei einer etwaigen Niederlegung der Bestandsgebäude und einem Neubau planbar, etwa in Form einer Tordurchfahrt. Da die Fenstertür zu dem Zugang als Koberfenster genutzt wird, würde ein Koberfenster bei einer anderen Nutzung des Zugangs entfallen.

Dies entspricht im Übrigen auch der aktuellen Situation. Zwar mag die Nutzung der Parzelle 2441 durch diese Art der Erschließung eingeschränkt sein. Zum einen ist diese Einschränkung aber bereits in der Vergangenheit vorhanden gewesen und wird nicht erst durch den Bebauungsplan 999A hervorgerufen. Zum anderen sind Nutzungen denkbar, die – etwa durch geringen Publikumsverkehr und sehr eingeschränkte Nutzungszeiten keinen oder nur einen geringen Konflikt zur Prostitutionsnutzung mit sich bringen. Die Nutzung für dieses Gebäude wird durch den Bebauungsplan nicht unmöglich gemacht. Mit den konkreten Nutzungsmöglichkeiten des Flurstücks 2441 wird sich zudem der nachfolgende Rahmenplan/städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 999 beschäftigen.

#### **Nr. 1 b) Massiver Eingriff ins Eigentum für Grundstück 2441**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Beibehaltung der jetzigen Planung wird als massiver Eingriff in das Eigentumsrecht angesehen, da der Zugang zu dem Grundstück abgeschnitten würde und die Nutzung des Grundstücks 2441 unmöglich gemacht werde.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1b):**

Wie unter Nr. 1 a) dargestellt, wird das Grundstück 2441 im Hinblick auf die Erschließung nicht schlechter gestellt, als dies bereits im Bestand vorhanden ist. Auch wird seine Nutzung nicht unmöglich gemacht. Somit ist der Eingriff ins Eigentum zumutbar, da durchaus wirtschaftliche Nutzungen im Rahmen des § 34 BauGB möglich sind (z.B. Gewerbebetrieb ohne Publikumsverkehr, Lager etc.).

Die einzige Veränderung, die das Grundstück 2441 durch den Bebauungsplan Nr. 999 A erfährt, ist die Festsetzung des SO1 – Bordelle - für das zur Antoniusstraße liegende Vorderliegergrundstück 2440. Hierdurch wird dort künftig keine andere Nutzung mehr zulässig sein als ein Bordell oder eine ähnliche bordellartige Nutzung. Hierdurch ergibt sich, dass die Parzelle 2441 künftig – bei einer Erschließung zur Antoniusstraße – stets durch einen ggfs. zu kapselnden Zugang entlang oder innerhalb eines Bordellbetriebes führen wird. Dieser Belang des Eigentümers muss jedoch im Rahmen der Abwägung zurückstehen. Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes 999 A ist die Konzentration der in der Antoniusstraße illegal betriebenen und mit Trading-Down-Effekten einhergehenden Prostitution im östlichen Bereich. Dies soll gerade ein „Ausfransen“ oder Zersplittern, mit dem erhebliche nachteilige städtebauliche Wirkungen verbunden wären, unterbinden. Dem gegenüber haben die Belange des Eigentümers, die vorhandene Erschließung von einer Bordellnutzung zu entkoppeln, zurückzustehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 999 werden zudem die Nutzungs- und Erschließungsmöglichkeiten geprüft. Dies ist aktuell nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 999 A.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu a) und b) zurückzuweisen.

## 2. Eingabe vom 01.02.2022

### **Nr. 2) Keine ausreichende Würdigung der Sperrbezirksverordnung, keine Auseinandersetzung mit Alternativstandorten und unrealistische Planungsziele**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabestellerin ist Mieterin der Antoniusstraße 15 und betreibt einen Bordellbetrieb. Sie erhebt folgende Einwendungen:*

*Die Umsetzung der Planung sei unter Geltung der bestehenden Sperrbezirksverordnung unmöglich. Die Antoniusstraße sei durch die vorhandene Sperrbezirksverordnung von 2009 insgesamt als Prostitutionsquartier geprägt und nach der Prüfung des Ordnungsgebers frei von jeglicher Gefährdungslage für die Jugend und den öffentlichen Anstand, während das gesamte restliche Stadtgebiet als Sperrbezirk festgelegt sei. Den Vorgaben der Sperrbezirksverordnung und des Prostituiertenschutzgesetzes sei im Bebauungsplan Rechnung zu tragen. Die Erforderlichkeit einer Reduzierung des Prostitutionsgebietes in der Antoniusstraße setze umfangreiche Ermittlungen zum Bedarf und zu den Auswirkungen auf andere Teile des Stadtgebietes voraus. Die Erwägungen über den Schutz der Jugend in anderen Stadtteilen seien nicht angestellt worden. Die Größe und Aufnahmefähigkeit der an anderer Stelle im Stadtgebiet in Betracht kommenden „Abwanderungsgebiete“ seien nicht ermittelt und eine ordnungsrechtliche Beurteilung nicht durchgeführt worden. Dem Bebauungsplan lägen ausschließlich städtebauliche und keine ordnungsrechtlichen Erwägungen zu Grunde.*

*Die Auswirkungen auf die Teile der Straße, wo andere Nutzungen etabliert würden und ein Toleranzbereich der Sperrbezirksverordnung weiter gelten würde, wurden nicht angestellt; wäre dies geschehen, würde sich zeigen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb der Konzentrationszone sich nicht umsetzen lassen, wenn dort weiterhin Straßenprostitution zulässig ist. Dies würde zu einer Gefährdung der Jugend und des öffentlichen Anstandes führen.*

*Der Handlungsbedarf für andere Gebiete sei trotz der bauleitplanerischen „Schließung“ der Antoniusstraße für Prostitutionsstätten bzw. der erheblichen Reduzierung von Prostitutionsstätten nicht erkannt worden. Die Sperrbezirksverordnung entfalte Bindungswirkung für die Bauleitplanung, bei einer Veränderung müsse jedenfalls ausreichend Raum im Stadtgebiet für die in der Antoniusstraße entfallenden Prostitutionsstätten sichergestellt werden. Es wird behauptet, dass es keine Alternativstandorte gäbe, da die Antoniusstraße das einzige Gebiet für Prostitution sei und das sonstige Stadtgebiet Sperrbezirk sei.*

*Das Ziel der Aufwertung des Quartiers sei unter Aufrechterhaltung der Sperrbezirksverordnung unrealistisch. Ein Nebeneinander von Prostitutionsstätte, Straßenprostitution und anderer Nutzungen erscheine unrealistisch und widerspreche sämtlichen Erfahrungswerten.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2:**

Die Eingabe geht von falschen Voraussetzungen betreffend das Verhältnis von Bebauungsplan und Sperrbezirksverordnung aus. Zunächst ist richtigzustellen, dass die Sperrbezirksverordnung keinesfalls das gesamte Stadtgebiet mit Ausnahme der Antoniusstraße als Sperrbezirk festlegt. Weiterhin ist klarzustellen, dass eine Sperrbezirksverordnung als ordnungsrechtliches Instrument auf Grundlage des Art 297 EGStGB keine planungsrechtliche Aussage entfaltet und damit auch kein Prostitutionsquartier prägt. Wie die Eingabe richtig darlegt, regelt die Sperrbezirksverordnung sowohl die Ausübung von Straßenprostitution als auch die Anbahnung von Prostitutionsdienstleistungen im öffentlichen Raum, etwa bei dem Modell der Prostitution über Koberfenster mit Anbahnung über den öffentlichen Raum. Sie regelt hingegen nicht die planungsrechtliche Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung und führt daher auch nicht zu einer planungsrechtlichen Prägung des Quartiers.

Die Eingabe geht zudem von falschen Voraussetzungen für die Umsetzung des Konzeptes zur Konzentration der Prostitutionsnutzung aus. Es ist nicht beabsichtigt, Teile der Prostitutionsnutzung zu verlagern oder zu verdrängen, sondern diese lediglich zu konzentrieren, also sie in gleichem Umfang und mit gleicher Funktionsweise in der Antoniusstraße zu belassen. Es besteht demnach nicht die Notwendigkeit, alternative Standorte im Stadtgebiet zu suchen, an denen verträglich Prostitution stattfinden kann. Das Ziel besteht gerade darin, die in der Antoniusstraße bestehenden ca. 100 Arbeitsplätze für Prosti-

tuierte planungsrechtlich in dem im östlichen Teil der Straße festzusetzenden Sondergebiet -Bordelle- zu sichern. Die Prostitution soll in Gestalt der Fensterprostitution in der Antoniusstraße verbleiben, aber innerhalb dieser konzentriert werden und von verträglichen Nutzungen umgeben werden. Aus diesem Grund ist eine Verlagerung von Prostitutionsstätten an andere Stellen des Stadtgebietes nicht zu erwarten. Entsprechend fehlen die diesbezüglichen Betrachtungen nicht.

Eine Bindungswirkung der Sperrbezirksverordnung für die Bauleitplanung ist nicht gegeben, die Regelungsmaterie der beiden Instrumente ist unterschiedlich. So dient die Sperrbezirksverordnung gerade nicht der Ordnung der Bodennutzungen in der Gemeinde. Denkbar ist zudem, dass nach der Umsetzung des Bebauungsplanes die Sperrbezirksverordnung durch die zuständige Bezirksregierung angepasst wird. Selbst für den Fall, dass dies nicht geschieht, führt dies allerdings nicht zu einer nicht gegebenen Umsetzbarkeit der Planung. Würde die Sperrbezirksverordnung unverändert bleiben, wäre die Anbahnung der Fensterprostitution im Sondergebiet -Bordelle- weiterhin zulässig, was zu keinerlei Konflikten führen würde. Würden sich im Sondergebiet 2 und in den Urbanen Gebieten andere Nutzungen etablieren, ist ebenfalls nicht zu befürchten, dass dort die in der Straße schlechterdings nicht vorhandene Straßenprostitution um sich greifen würde. Die Funktionsweise der Antoniusstraße ist eine über die Koberfenster aus dem öffentlichen Raum angebaute Prostitution. Werden Prostitutionsstätten im Urbanen Gebiet oder im Sondergebiet 2 aufgegeben, findet vor diesen auch keine Anbahnung mehr statt, so dass die Umsetzung der Festsetzungen gleichwohl möglich und auch realistisch ist.

Das Ziel der Aufwertung des Quartiers ist unabhängig von der Veränderung der Sperrbezirksverordnung durchaus realistisch, wenn man begleitende Maßnahmen der Straßenraumgestaltung, Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des geplanten Sanierungsgebietes, der Investitionen von einzelnen mitwirkungsbereiten Eigentümern und der Stadtentwicklungsgesellschaft Aachen (SEGA) auf dem ehemaligen Parkhausgrundstück betrachtet. Erfahrungswerte für einen solchen Planungsfall sind kaum vorhanden, sodass eine pauschale Aussage dazu nicht getroffen werden kann.

- Die Verwaltung empfiehlt, zu Nr. 2 die Eingabe zurückzuweisen.

### 3. Eingabe vom 11.02.2022

#### **Nr. 3 a) Unzulässigkeit eines Sondergebietes**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Anregung aus der ersten Offenlage war, ein Urbanes Gebiet festzusetzen. Der Anregung wurde nicht gefolgt. Die Voraussetzungen für die nunmehr geplante Festsetzung eines Sondergebiets lägen nicht vor, weil sich dieses von den Baugebieten nach § 2 -10 BauNVO nicht wesentlich unterscheidet. Das geplante Gebiet ließe sich als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet mit einer Feinsteuerung nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO erreichen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 a):**

Erforderlich für die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten ist es, dass sich das Baugebiet wesentlich von den Baugebieten nach § 2-10 BauNVO unterscheidet. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in §§ 2-10 geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Nach der bundesverwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung werden an die Festsetzung von Sondergebieten folgende Anforderungen gestellt:

„Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied zu den Gebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO besteht, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt (Urteil vom 29. September 1978 – Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) 4 C 30.76 - BVerwGE 56, 283 <286> [BVerwG 29.09.1978 - 4 c 30/76]; Beschluss vom 18. Dezember 1990 - BVerwG 4 NB 19.90 - Buchholz 406.11 § 10 BauGB Nr. 25 S. 36). Im Beschluss vom 7. Juli 1997 - BVerwG 4 BN 11.97 - (BRS 59 Nr. 36) hat der Senat diesen Maßstab dahin konkretisiert, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets das entscheidende Kriterium dafür ist, ob sich das festgesetzte Sondergebiet wesentlich von einem Baugebietstyp im Sinne der §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet. Zu vergleichen sind die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets mit der jeweiligen "abstrakten" allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Können die mit der Planung verbundenen Zielsetzungen mit der allgemeinen Zweckbestimmung der anderen Baugebiete nicht in Deckung gebracht werden, unterscheiden sie sich von ihnen wesentlich und ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen.“ (BVerwG Urteil vom 28.05.2009, 4 CN 2.08, Rn. 10)

Geplant ist neben einem Sondergebiet „Bordelle“ zur überwiegenden Unterbringung von Bordellen ein Sondergebiet zur Unterbringung von innenstadtypischen Nutzungen wie Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen.

Die Sondergebiete stellen „Baugebietsrelikt unter Aufgabe der allgemeinen Zweckbestimmung“, nämlich eines Kerngebietes (MK) dar, so dass den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO Rechnung getragen wird. Es werden Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen aus dem Nutzungskatalog des § 7 BauNVO herausgenommen. Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung werden somit ausgeschlossen. Auch großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nicht Ziel der Planung, da keine ausreichend großen Grundstücke zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) oder eines Urbanen Gebietes (MU) scheitert an der allgemeinen Zweckbestimmung dieser Gebiete, die in beiden Fällen das Wohnen als wesentlichen Bestandteil definieren. Das Wohnen als allgemein zulässige Nutzung ist aber nicht Ziel der Planung. Ziel der Planung ist ein gewerblicher Nutzungsmix aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen, der eine Pufferzone zwischen Bordellnutzung und Urbanem Gebiet darstellt. Wohnungen sollen nach der städtebaulichen Zielsetzung nicht allgemein zugelassen werden. Dies ist begründet in der unmittelbaren Nachbarschaft zur auf Dauer angelegten Konzentrationszone im Sondergebiet 1 – Bordelle -. Hier sind Störungen in Form von Publikum auf der Straße, seien es Freier der Prostituierten oder auch – teils alkoholisierte und enthemmte - nächtliche Passanten oder Schaulustige, zu erwarten. Zwar sind im SO 2 keine Bordelle und bordellartigen Betriebe zulässig, es ist aber nicht auszuschließen, dass die Auswirkungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sich auch im SO 2 auswirken, zumal diese als „Anlaufzone“ genutzt werden kann.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ein Ausschluss von Wohnnutzung nach § 1 Abs 4-9 BauNVO würde der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes unzulässigerweise entgegenstehen, was einen Verstoß gegen § 1 Abs. 5 BauNVO darstellen würde. Im Mischgebiet ist in der Regel zudem ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohnen und Gewerbe vorgesehen. Das Baugebiet muss für beide Nutzungsarten gleichermaßen verfügbar sein. Den Zielen und Zwecken der Planung würde dies widersprechen.

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. Zwischen den beiden Hauptnutzungsarten besteht kein Rangverhältnis. Dies bedingt eine quantitative und qualitative Nutzungsmischung. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Die allgemeine Zweckbestimmung verlangt zwar keine gleichgewichtige Nutzung von Wohnnutzung und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie den ergänzenden sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Der allgemeinen Zweckbestimmung würde es jedoch entgegenstehen, wenn aufgrund des Überwiegens der einen Nutzung der anderen Nutzung keine mitprägende Funktion mehr zukäme. Ein Ausschluss von Wohnnutzung nach § 1 Abs. 4-9 BauNVO würde der Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Urbanen Gebietes, wie § 1 Abs. 5 BauNVO sie fordert, daher unzulässigerweise zuwiderlaufen.

### **Nr. 3 b) Verknennung der Eigentümerbelange bei Setzen auf den passivem Bestandsschutz**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die bestehende gewerbliche Zimmervermietung wird auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Die wirtschaftlichen Folgen seien einschneidend, städtebauliche Gründe dafür nicht ersichtlich. Eine „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1 Abs 10 BauNVO wäre hier das mildere Mittel gewesen. Es sei zu prüfen gewesen, ob ein milderes Mittel zur Zweckerreichung geeignet sei, den Eigentümer aber weniger belasten würde. Es werde in das private Eigentum eingegriffen, in dem die Bordellnutzung ausgeschlossen werde. Diese Einschränkungen seien erheblich. Die Nutzungsgeheimung gelte zwar weiter. Sie vermittele jedoch lediglich einfachen Bestandsschutz. Es wird behauptet, dass ein Betrieb vom Bestandsschutz allein nicht leben könne. Erneuerungen von Fundamenten, Außenwänden und Dach wären nicht zulässig. Insgesamt werde durch die Planung eine Anpassung an sich ändernde Wettbewerbsverhältnisse unmöglich gemacht.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 b):**

Die wirtschaftlichen Folgen eines passiven Bestandschutzes sind der Stadt als planende Behörde bewusst. Ist ein Objekt oder eine Nutzung bestandsgeschützt, kann eine Überplanung diesen nicht entziehen, wohl aber nach sachgerechter Abwägung den entsprechenden Eigentümer „auf den passiven Bestandsschutz setzen“. Dies bedeutet, dass zwar die bestandsgeschützte Nutzung entgegen den Festsetzungen eines neuen Bebauungsplans weiterhin ausgeübt werden kann und darf, beim Entfall des Bestandsschutzes (etwa durch wesentliche Änderungen oder die Niederlegung des Objektes) nur die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben verwirklicht werden können. Dies ist ein gewichtiger abwägungserheblicher Belang der betroffenen Eigentümer.

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Möglichkeit von Fremdkörperfestsetzungen nach dem eindeutigen Wortlaut des § 1 Abs. 10 BauNVO grundsätzlich nur in den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen ist und auf Sondergebiete nach §§ 10, 11 BauNVO nicht anwendbar ist (siehe dazu Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 27.07.2012, Az. 8 S 233/11, Rn. 30, juris). In Sondergebieten besteht für Fremdkörperfestsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO auch kein Bedürfnis, weil hier ohnehin gesonderte Festsetzungen möglich sind.

Der Einbeziehung einer Bordellnutzung – selbst im geringen Umfang einer gesonderten Festsetzung – stehen für das Sondergebiet „Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen“ überragende städtebauliche Gründe entgegen. Die in der Straße größtenteils illegalen, mit negativen Auswirkungen versehenen Bordellnutzungen sollen nach dem Ziel des Bebauungsplans im östlichen Bereich bzw. dem dort festzusetzenden SO1 konzentriert werden. Dem gegenüber stellt der Nutzungsmix des SO 2 einen Bereich dar, der einerseits einen Pufferbereich zur Altstadt und deren Nutzungsmix darstellen

soll, andererseits in der Nachbarschaft zum SO 1 nicht störanfällige Nutzungen beinhaltet. Dieses Konzept würde vollständig konterkariert, wenn an der dem SO1 abgewandten Seite des SO 2 eine Festsetzung für eine gewerbliche Zimmervermietung aufgenommen würde. Hierdurch würde die Konzentration der Bordelle im östlichen Teil der Straße unmöglich gemacht und unmittelbar an dem Übergang zum Urbanen Gebiet ein Betrieb planungsrechtlich gesichert, der bei typisierter Betrachtung erhebliche Störungswirkungen entfaltet. Die mit der städtebaulichen Zielsetzung beabsichtigte Aufwertung des Quartiers in Richtung eines typischen innenstädtischen Quartiers als überragender städtebaulicher Grund würde unmöglich werden. Aus diesem Grund werden die Belange des Eigentümers im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.

Somit wird unter Zurückstellung der Eigentümerbelange lediglich ein passiver Bestandsschutz zugestanden, der aus der vorhandenen Genehmigung als gewerbliche Zimmervermietung abzuleiten ist. Dies bedeutet aber keine Weiterentwicklung im Rahmen von Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen. Es wird von der kurz- bis mittelfristigen Aufgabe dieser Nutzung ausgegangen. Dafür stehen eine Vielzahl von alternativen Nutzungsoptionen zur Verfügung.

### **Nr. 3 c) Verstoß gegen den Grundsatz der Lastengleichheit des Artikels 3 Grundgesetz (GG)**

*Zusammenfassung der Eingabe: Gegen den Grundsatz der Lastengleichheit aus Art. 3 Abs 1 GG werde verstoßen, da die Lasten nicht auf alle Grundstückseigentümer gleich verteilt werden. Gründe seien nicht erkennbar. Zwei Grundstücke, die nebeneinander liegen, würden ungleich behandelt. Dies sei nicht durch sachliche Gründe gerechtfertigt.*

*Auf dem Grundstück des Eingabestellers werde eine Vermietung im Erdgeschoss nahezu ausgeschlossen, weil auf dem im SO 1 gelegenen Nachbargrundstück weiterhin ein Bordellbetrieb zulässig sei. Dies hindere ihn daran, das Grundstück wirtschaftlich zu nutzen. Dies stelle einen Abwägungsmangel dar.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 c):**

Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) lautet: „Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich“. Der Gleichheitsgrundsatz enthält das Verbot der Ungleichbehandlung ohne sachlichen Grund.

Das OVG Rheinland-Pfalz führt in dem von dem Eingabesteller zitierten Urteil vom 07.03.2013 (Az. 1 C 10544/12.OVG) weiterhin aus:

„Die Lastengleichheit bezeichnet einen Teilaspekt des Gebots gerechter Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Da Bebauungspläne Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmen, muss der Satzungsgeber die schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten, insbesondere ist er an den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG und den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden. Den Anforderungen des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes an bauplanerische Festsetzungen wird in aller Regel durch städtebauliche Gründe Rechnung getragen, die die Bauleitplanung rechtfertigen. Deshalb erübrigt sich grundsätzlich eine Auseinandersetzung mit dem Gleichheitsgrundsatz. Anderes gilt jedoch etwa dann, wenn für vergleichbare Bebauungsplangebiete dieselben städtebaulichen Ziele verfolgt werden. Sind zur Verwirklichung dieser Ziele Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit notwendig, verlangt Art. 3 Abs. 1 GG eine gleichmäßige Verteilung dieser Lasten auf die betreffenden Grundstücke. Abweichungen von diesem Prinzip der Lastengleichheit bedürfen der Rechtfertigung (OVG RP, Urteil vom 04.07.2006 - 8 C 10156/06, BauR 2006, 1853 und [...] Rn. 20).

Eine Ungleichbehandlung ohne sachlichen Grund findet im Falle der Abwägung über die Belange der Eigentümer nicht statt, da eine Rechtfertigung für die Abweichungen von der Lastengleichheit vorliegt.

Sachliche Gründe für die vorgenommene Differenzierung sind in den Planungszielen der Stadt zu finden, die für einzelne, direkt nebeneinanderliegende Grundstücke unterschiedliche städtebauliche Planungsabsichten verfolgt. Die Planung definiert das Planungsziel einer begrenzten Konzentrationszone für Prostitution einerseits und das Planungsziel der Neuentwicklung eines innerstädtischen Altstadtquartiers andererseits sehr ausführlich.

Das Grundstück des Eingabestellers liegt im SO 2 und grenzt an das SO 1. Die gemeinsame Grenze bzw. die unmittelbare Nachbarschaft vermag allerdings nichts daran zu ändern, dass die städtebauliche Zielsetzung die Einbeziehung des Grundstücks des Eingabestellers in die Konzentrationszone deswegen nicht vorsieht, weil dies dazu führen würde, dass das SO 1 nahezu die gesamte Länge der Antoniusstraße einnehmen und kaum mehr Raum für eine städtebauliche Neuordnung wäre. Insofern liegen durchaus sachliche Gründe für die Ungleichbehandlung vor.

Die vorgenommene Differenzierung beschränkt den Eingabesteller dabei nicht unverhältnismäßig. Die Stadt hat bei allen Grundstücken geprüft, ob trotz unterschiedlicher Planungsziele (im SO 1 Bordelle und im SO 2 Innenstadttypische Nutzungen unter Ausschluss von Bordellen) eine dauerhafte wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke möglich ist. Dies ist der Fall und war Teil der gerechten Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange.

Es vermag auch nicht zu überzeugen, dass eine Vermietung im Erdgeschoss wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zum SO 1 unmöglich gemacht werde. Es bleibt dem Eingabesteller unbenommen, in diesem eine Nutzung zu verwirklichen, die gegenüber dem benachbarten Bordellbetrieb nicht oder nur in geringem Umfang störanfällig ist.

### **Nr. 3 d) Gewünschte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstückflächen (Wiederholung der Eingabe 3.1 vom 03.03.2021)**

*Zusammenfassung der Eingabe: Der Eingabesteller regt an, Festsetzungen betreffend das Maß der baulichen Nutzung vorzusehen, wobei für das Grundstück des Eingabestellers vier Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von 18 m angeregt werden; darüber hinaus die überbaubaren Grundstückflächen durch Baugrenzen festzusetzen und dabei die gesamte Tiefe des Baugrundstücks von der Antoniusstraße bis zur Kleinkölnstraße zu erfassen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 d):**

Das Ziel des Bebauungsplanes Nr. 999 A ist lediglich die Steuerung der Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke der Antoniusstraße. Diese Steuerung der Art der baulichen Nutzung ist als erster Schritt erforderlich, um die Konzentration der Prostitutionsnutzung zu erreichen. Daher wird der nördliche Teil des Grundstücks (Bereich des Londoner Hofes) entlang der Gebäudekante nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 A einbezogen. Nur auf dem südlichen Teil des Grundstückes (Antoniusstraße 11-15) befindet sich eine Bordellnutzung/gewerbliche Zimmervermietung. Die Abgrenzung orientiert sich zum einen an der Gebäudekante und zum anderen an einer üblichen Grundstückstiefe, hier im Mittel von ca. 18 m.

Eine weitergehende Qualifizierung des Bebauungsplans wird für das Gesamtquartier zwischen Kleinkölnstraße und Büchel als nächster Schritt mit dem Bebauungsplan Nr. 999 vollzogen werden. Dieser erst soll im Gesamtzusammenhang Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubaren Grundstückflächen treffen.

Die Stadt hat sich dazu entschlossen, im vorliegenden Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung und keine überbaubaren Grundstückflächen festzusetzen. Die Zulässigkeit im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 999 A zunächst durch das Kriterium des Einfügens in die nähere Umgebung nach § 34 Abs. 1 BauGB. Damit sind insbesondere für die unbebauten und mindergenutzten Grundstücke ausreichend Spielräume für eine höhere Ausnutzung gegeben. Zum gewünschten Maß der baulichen Nutzung kann insofern heute noch keine Aussage gemacht werden.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu a) - d) zurückzuweisen.

## **4. Eingabe vom 03.02.2022**

### **Nr. 4 a) Bestandschutz vorhanden, Mangelnde Berücksichtigung der Eigentümerbelange**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes berücksichtige nicht den Bestandschutz für die Prostitutionsnutzung auf dem Grundstück der Eingabestellerin. Es wird ein materieller Bestandschutz beansprucht, auch*

*wenn keine Baugenehmigung vorliege. Die Nutzung sei von Errichtung des Gebäudes an ausgeübt und sei der Stadt Aachen bekannt gewesen und von dieser geduldet worden. Die Nutzung sei gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig und damit materiell rechtmäßig. Es wird von einem faktischen Kerngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO ausgegangen, wo der Betrieb sowohl als Vergnügungsstätte als auch als sonstiger Gewerbebetrieb zulässig sei. Durch den Entwurf des Bebauungsplanes würden die Belange des Eigentümers nicht hinreichend berücksichtigt und ein Abwägungsmangel begründet.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.4 a):**

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Gebäude auf dem Grundstück Antoniusstraße 10 als „Wohnhaus mit 3 Wohnungen und einem Anbau mit 3 Einzelzimmern“ genehmigt wurde.

Formeller Bestandsschutz besteht für bauliche Anlagen bzw. Nutzungen, die bauaufsichtlich genehmigt wurden. Damit wäre das rechtmäßig bestehende Gebäude bzw. die rechtmäßig ausgeübte Grundstücksnutzung hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit vor einem nachträglichen Beseitigungsverlangen geschützt.

Hinsichtlich der nicht genehmigten Nutzung ist zunächst festzuhalten, dass diese keinen formellen passiven Bestandsschutz genießt. Diese wurde auch nicht bauaufsichtlich geduldet. Hierzu bedürfte zwingend eines sog. Umstandsmomentes, welches erfordert, dass seitens der Bauaufsichtsbehörde dahingehend ein Zeichen gesetzt wurde, dass die Nutzung bauordnungsrechtlich nicht aufgegriffen wird. Es sind keine derartigen Umstände aktenkundig oder bekannt.

Darüber hinaus genießt diese Nutzung auch keinen sogenannten materiellen Bestandsschutz.

Ein solcher ist zwar nach der älteren Rechtsprechung und in der Literatur kraft temporärer materieller Legalität angenommen worden. Hieran kann unter Berücksichtigung der neueren Eigentumsdogmatik, insbesondere der Aufgabe des verfassungsunmittelbaren Bestandsschutzes, der sich auch das Bundesverwaltungsgericht unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung angeschlossen hat (BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 – 4 C 10/97, juris Rn. 25) nicht mehr festgehalten werden (so auch Bay. VGH, Urteil vom 17. Oktober 2006 – 1 B 05/1429, juris Rn. 24). Inhalt und Schranken des Bestandsschutzes bestimmen sich demnach nach Maßgabe des einfachen Rechts, das vorliegend jedoch keinen (materiellen) Bestandsschutz für die Nutzung von Grundstücken als Bordell oder gewerbliche Zimmervermietung vermittelt. Eine abschließende Entscheidung zu dieser Rechtsfrage musste hier nicht getroffen werden. Die Abwägung kann vielmehr auf die nachfolgenden Erwägungen gestützt werden.

Darüber hinaus stellen sich die illegal betriebenen Bordelle im Bereich des Urbanen Gebiete auch nicht als genehmigungsfähig dar, so dass die temporäre und aktuelle materielle Legalität nicht gegeben ist. Die maßgebliche nähere Umgebung stellt eine nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Gemengelage dar, die jedenfalls in den Straßen außerhalb der Antoniusstraße in keiner Weise durch Bordelle oder gewerbliche Zimmervermietungen geprägt ist. In dieser Gemengelage stellen sich die illegal betriebenen Bordelle insbesondere in deren Ausprägung mit Betriebszeiten bis in die frühen Morgenstunden und der Anbahnung aus dem öffentlichen Straßenraum über die Koberfenster als nicht genehmigungsfähig dar (vgl. für das Objekt Antoniusstraße 3 den Beschluss des OVG NRW vom 16.02.2022, Az. 7 B 1094/21.NE - juris), so dass auch aus diesem Grund kein materieller Bestandsschutz in Betracht kommt, nähme man einen solchen verfassungsunmittelbaren Bestandsschutz an.

Aber auch für den Fall, dass ein materieller Bestandsschutz gegeben wäre, wäre die Eigentümerin aus überragend wichtigen städtebaulichen Gründen auf den passiven Bestandsschutz zu setzen. Denn ebenso wie bei der genehmigten und daher bestandsgeschützten gewerblichen Zimmervermietung im SO 2 sprechen überragend wichtige städtebauliche Gründe dagegen, die ausgeübte Nutzung planungsrechtlich zu sichern. Dies würde die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unmöglich machen und die städtebaulichen Ziele konterkarieren. Hierdurch wäre die Konzentration der Bordelle mit deren negativen Auswirkungen im Osten der Straße nicht mehr gegeben und das städtebauliche Ziel eines „Pufferbereichs“, das durch den Nutzungsmix des SO 2 erreicht werden soll, ebenfalls nicht mehr erreichbar. Der Nutzungsmix des SO 2, das einerseits einem Pufferbereich zur Altstadt und deren Nutzungsmix darstellen soll, andererseits in der Nachbarschaft zum SO 1 nicht störanfällige Nutzungen beinhaltet, würde ebenfalls vollständig konterkariert.

Dies gilt in noch stärkerem Maße für die an den Einmündungsbereichen zu den von jeglicher Prostitutionsnutzung freien Mefferdatisstraße und Nikolausstraße. Die Zulassung oder planungsrechtliche Sicherung von Bordellen in diesem Bereich würde die Planung als solche ad absurdum führen, die geplante Aufwertung des Quartiers und die verträgliche Einbeziehung der Prostitution wäre vollkommen unmöglich.

Auch in diesem Fall wäre zu Gunsten der Eigentümerin zu berücksichtigen, dass die Chance auf Etablierung von neuen lukrativen Nutzungen auf Grundstücken mit Bordellnutzung außerhalb der Konzentrationszone als sehr gut und aussichtsreich eingeschätzt wird, sodass der etwaige wirtschaftliche Nachteil für die betroffene Eigentümerin als zumutbar zu bewerten ist. Für das Grundstück Antoniusstraße 10 wird als Baugebiet ein Urbanes Gebiet mit seinem breitem Nutzungsspektrum festgesetzt.

Die Einordnung als faktisches Kerngebiet ist unzutreffend. Das Plangebiet kann heute keinem der typisierten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden (s. hierzu § 34 Abs. 2 BauGB). Es handelt sich um eine Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen, vorwiegend Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungen, sonstigen Gewerbebetrieben und Wohnungen in unterschiedlicher Ausprägung. Zu den sonstigen Gewerbebetrieben gehört ein Betrieb der gewerblichen Zimmervermietung. 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 in dem Bereich noch Wohnnutzung statt.

In dieser Gemengelage wäre das von der Antragstellerin illegal betriebene Bordell, das sich im – von der Nikolausstraße kommend – ersten Gebäude auf der südlichen Seite der Antoniusstraße befindet, wegen der Nähe zur von Prostitutionsnutzungen vollkommen freien Nikolausstraße und der Belegenheit zu deren Einmündungsbereich hin nicht zulässig, so dass auch aus diesem Grund kein (verfassungsunmittelbarer) materieller Bestandsschutz gegeben ist, würde man einen solchen mit der älteren Rechtsprechung in Betracht ziehen.

Zuzugeben ist, dass das die Belange der Eigentümerin insoweit betroffen sind, als durch die geplante Festsetzung des MU die derzeit illegal ausgeübte Nutzung mit dem aufzustellenden Bebauungsplan unzulässig sein wird und deren Legalisierung nach den vorgesehenen Festsetzungen nicht in Betracht kommt. Diese Belange der Eigentümerin haben jedoch im Rahmen der Abwägung hinter den überwiegenden städtebaulichen Belangen zurückzustehen:

Die Änderung der zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken außerhalb der Konzentrationszone, 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 die erforderliche Steuerung der Bordellnutzung als ein wichtiges Ziel formuliert. Die 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 3.3 der Begründung erläutert wird.

Das Interesse der Grundstückseigentümer\*innen bzw. der Mieter\*innen/Betreiber\*innen, die bisherige Bordellnutzung aufrecht zu erhalten, ist zwar aus wirtschaftlichen Gründen nachvollziehbar. Es widerspricht aber den städtebaulichen Zielen außerhalb der Konzentrationszone. Der private wirtschaftliche Belang der Beibehaltung der illegal betriebenen Bordellnutzung wird daher geringer bewertet als das öffentliche städtebauliche Interesse an einer Veränderung und Aufwertung der heutigen Nutzungsstruktur in andere innenstadttypische Nutzungen des Sondergebietes 2 bzw. eines Urbanen Gebietes.

#### **Nr. 4 b) keine Wirtschaftlichkeit der Nutzung**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die neue festgesetzte Nutzung sei aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht zumutbar. Eine unwirtschaftliche Nutzung schlage von einem bestimmten Punkt an in eine Veränderungssperre um. Diese führe langfristig zu einem Bauverbot auf Dauer. Die Rentabilität werde nur bei einem höheren Mietertrag durch die Ausübung der Prostitution erreicht. Eine Miete für eine andere Nutzung wie z.B. Wohnen würde den Mietertrag um die Hälfte reduzieren. Dieser Betrag sei für die Eigentümerin keine ausreichende Altersrente, genannt werden 700,- Euro Altersrente. Die Nichtberücksichtigung der Eigentumsbelange sei ein Abwägungsdefizit und führe zur Unwirksamkeit der Planung.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.4 b):**

Die nach den vorgesehenen Festsetzungen eines Urbanen Gebiets künftig zulässigen Nutzungen sind gegenüber der genehmigten Wohnnutzung keine unzumutbaren Eingriffe in das Eigentum und begründen grundsätzlich weder eine Wertminderung, noch eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit. Überhöhte Erträge aus einer illegalen Nutzung erscheinen nicht schutzwürdig. Hieran vermag auch die geltend gemachte Altersvorsorge nichts zu ändern. Unter 4 a) wurde bereits erläutert, dass selbst bei Annahme eines materiellen Bestandsschutzes die Nutzung auf diesen zu setzen wäre, und es verbleiben aussichtsreiche Nutzungsmöglichkeiten im Urbanen Gebiet.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu a) und b) zurückzuweisen.

## 5. Eingabe vom 17.01.2022

### **Nr. 5 a) Trennung des Rotlichtbereichs zum „seriösen“ Bereich bzw. Übergang der Grundstücke auf den Rückseiten**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird gefragt, wie die „Nicht“-Trennungen von Rotlichtbereich zum „Soliden“-Bereich aussehen sollen. Es wird weiterhin gefragt, wie die Kontaktbereiche der Grundstücke nach hinten aussehen sollen, insbesondere zum geplanten Konzept Wiese im Süden des Plangebietes.*

#### **Stellungnahme Nr. 5 a):**

Eine strikte räumliche Trennung zwischen dem Konzentrationsbereich für Prostitution und den übrigen Bereichen ist nicht vorgesehen, da das Konzept ein Miteinander verschiedener Nutzungen mit gegenseitiger Rücksichtnahme voraussetzt. Die Übergänge zu den Gebieten mit möglicher Wohnbebauung sind im Westen in Form einer Pufferzone (Sondergebiet 2) ausgestaltet. Im Osten orientieren sich die Grundstücke mit möglicher Wohnbebauung zur Mefferdatisstraße und die Mefferdatisstraße bildet als Querstraße eine räumliche Zäsur.

Zu den Rückseiten sind die Störungen zu anderen Nutzungen nicht gegeben, da die Gebäude mit Prostitution in der Regel abgeschottet werden müssen (keine Einblicke und keine Lärmbelästigung). Hier werden sich keine Prostituierten, keine Freier und keine Besucher aufhalten, da die Fensterprostitution zur Antoniusstraße orientiert sein wird. Wie die angrenzenden Grundstücke im Süden gestaltet werden und welche Nutzungen hier entstehen werden, steht noch nicht fest, wird aber im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplanes/städtebaulichen Entwurfs erarbeitet. Die Übergangsbereiche sind dann im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 999 zu gestalten.

### **Nr. 5 b) Begleiterscheinungen der Prostitution, Verkürzung des Bereichs bringt keine Verbesserung**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird gefragt, wie gegen die Begleiterscheinungen der Prostitution vorgegangen wird (Verstöße wie Urinieren z.B.). Diese Begleiterscheinungen werden durch die Verkürzung des Bereichs für Prostitution nicht besser.*

#### **Stellungnahme Nr. 5 b):**

Das Bauplanungsrecht hat eine bodenordnende Funktion und nicht die Aufgabe, rechtswidriges Verhalten zu sanktionieren. Die Einhaltung von Vorschriften ist Aufgabe der Ordnungsbehörde der Stadt und der Polizeibehörde. Die Begleiterscheinungen der Prostitution können durch die Konzentration und Verkürzung des Bereiches der zugelassenen Prostitution nicht verhindert werden; dies ist auch nicht Ziel der Planung.

### **Nr. 5 c) Verlagerung der Prostitution in das ehemalige Horten-Kaufhaus**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird angeregt, die gesamte Prostitution in die obersten Etagen des ehem. Horten-Gebäudes mit separatem Zugang über die Mefferdatisstraße umzusiedeln.*

#### **Stellungnahme Nr. 5 c):**

Das Konzept zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße hat bewusst die komplette Verlagerung der Prostitution aus der Antoniusstraße ausgeschlossen. Dazu hat sich der Rat der Stadt klar entschieden. Ein Teil der Antoniusstraße ist durchaus geeignet für diese Nutzung. Insbesondere das hier vorhandene Prinzip der Anbahnung über die öffentliche Straße und Koberfenster in den Gebäuden soll aufrechterhalten bleiben. Die stabilen Betriebsverhältnisse mit einer guten sozialen Versorgung/Betreuung der Prostituierten sprechen ebenso für das bisherige Konzept des Erhalts statt der kompletten Verlagerung. Ein solches angestrebtes Konzept könnte in dem angesprochenen Gebäude nicht umgesetzt werden.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu a) - c) zurückzuweisen.

## 6. Eingabe vom 27.01.2022

### **Kritik an der Prostitution generell als Missbrauch von Frauen**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabenstellerin spricht sich gegen die Prostitution als Form des Missbrauchs von Frauen aus.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu 6.:**

Dem Bauplanungsrecht liegen keine sozial-ethischen (Moral-)Vorstellungen zugrunde und es ist auch nicht seine Aufgabe, rechtswidriges Verhalten zu sanktionieren. Prostitution ist im Übrigen in Deutschland legal und kann nicht generell mit dem Missbrauch von Frauen gleichgesetzt werden. Für den Schutz der Prostituierten wurde das Prostitutionsschutzgesetz geschaffen. Mit der planungsrechtlichen Steuerung der legalen Prostitution ist nicht die Unterstützung von Kriminalität oder Ordnungswidrigkeiten verbunden. Prävention und Verhinderung von Kriminalität fällt im Übrigen in die Zuständigkeit von Polizei- und Ordnungsbehörden.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

## 7. Eingabe vom 03.02.2022

### **Nr. 7 Die Eingaben aus der ersten Offenlage werden bekräftigt und es wird um sachgerechte Überprüfung gebeten. Die Abwägung zur ersten Offenlage sei zudem fehlerhaft.**

Die Eingaben aus der ersten Offenlage bestehen aus zwei Schreiben, daher wird hier die Nummerierung 7.1 für das erste Schreiben vom 08.03.2021 und 7.2 für das zweite Schreiben vom 08.03.2021 gewählt.

#### **Nr. 7.1 a) Unrechtmäßige Veränderung von historisch gewachsenen und akzeptierten Strukturen, Baugenehmigungen**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen legen dar, dass die Antoniusstraße seit mindestens Mitte des 14. Jahrhunderts als Bordellstraße bekannt gewesen sei, die Benennung sei nach Antonius von Padua, dem Schutzpatron der Partnersuchenden benannt, die Stadt Aachen habe seinerzeit den Standort bewusst als Standort für Bordelle ausgewählt weil die Straße schlecht einsehbar und verkehrstechnisch unwichtig gewesen sei.*

*Sämtliche Gebäude seien genehmigt worden, die zu anderen Zwecken als Bordellen erteilten Baugenehmigungen seien den restriktiven Vorgaben des Sexualstrafrechts geschuldet. Aus diesem Grund seien die Objekte als „Dirnenwohnheime“ genehmigt, womit aber lediglich der strafrechtlich relevante Begriff des Bordells umgangen worden sei. Die Genehmigungen würden die Nutzung zum Zwecke der Prostitution miteinschließen. Durch die 2002 mit dem Prostitutionsgesetz erfolgte Legalisierung sei dann ein Vertrauensschutz der Grundstückseigentümer in der Antoniusstraße begründet worden, dass diese Situation auch weiterhin Bestand haben werde.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.1 a):**

Dem ist zu entgegen, dass es den Kommunen grundsätzlich freisteht, eine ohne planungsrechtliche Steuerung gewachsenen Situation mittels Bauleitplanung zu überplanen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und abwägungsfehlerfrei erfolgt. Die Überplanung und damit Veränderungen der gewachsenen Strukturen sind durch die städtebaulich notwendige Neuordnung des Bereichs und den darauf aufbauenden, aktuell erforderlichen Handlungsbedarf begründet (städtebauliche Missstände, Erneuerung des Bereiches Ehemaliges Parkhaus etc.). Die Stadt Aachen hat sich bereits mit dem Innenstadtkonzept 2022 zu vielfältigen Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Aachener Innenstadt Stellung entschlossen. Dazu gehören: Städtebauliche Neuordnung des Viertels, Neubebauung des Parkhausgrundstücks und seiner Umgebung mit einer Mischnutzung, Ausweitung der Fußgängerbereiche in der Altstadt, flächenmäßige Reduzierung der Prostitutionsnutzung. Dieses Konzept wurde 2015 beschlossen.

Es liegt für das Gebäude Antoniusstraße 3 eine Baugenehmigung als Wohnhaus vor; für die Nutzung als Bordell existiert keine Genehmigung. Die Genehmigungslage in der Antoniusstraße ist keineswegs einheitlich. Während die meisten Gebäude als Wohnhäuser genehmigt wurden, sind auch gewerbliche Betriebe genehmigt, die keinerlei Bezug zur Prostitution haben. Nach Bauaktenlage sind in der Antoniusstraße 11 Wohnhäuser, 1 Wohn- und Geschäftshaus, eine Werkhalle und ein Möbellager genehmigt worden. Ein einziges Gebäude (Hausnummer 11-13) wurde als gewerbliche Zimmervermietung genehmigt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass das Objekt der Eingabestellern nicht als Dirnenwohnheim, sondern als Wohnhaus genehmigt wurde.

Soweit die Eingabe eine bewusste Auswahl der Antoniusstraße für Bordellnutzungen durch die Stadt Aachen unterstellt, die sich darin gezeigt habe, dass die Stadt Aachen ganz bewusst Dirnenwohnheime in dieser Straße genehmigt habe, weil diese für Bordellnutzungen am besten geeignet sei, vermag dies nicht zu überzeugen. Es ist es keineswegs zutreffend, dass in der Straße ausschließlich oder überwiegend „Dirnenwohnheime“ genehmigt worden sind. In der Straße sind keine Gebäude als „Dirnenwohnheime“ genehmigt worden.

Behördlicherseits ist keinerlei „Auswahl“ oder „bewusste Steuerung“ der Prostitution in der Antoniusstraße bekannt oder aktenkundig. Selbst wenn es zutreffen sollte, dass die Genehmigung einzelner Objekte vor dem Hintergrund einer subjektiven Erwartungshaltung der Antragsteller genehmigt worden sein sollten, dass mit „Wohnhaus“ eigentlich „Bordell“ gemeint war, so ist dies den Behörden nicht bekannt oder aktenkundig.

Bis auf zwei hat die Mehrzahl der insoweit betroffenen Genehmigungsinhaber für ein Wohnhaus nach 2002 keinen Legalisierungsantrag im Hinblick auf die Bordellnutzung gestellt. Ein etwaiges Vertrauen der Grundstückseigentümer in den Fortbestand der von ihnen als bestandsgeschützt empfundenen Situation ist damit nicht schutzwürdig. Dies gilt umso mehr, als – mit Ausnahme der Hausnummer 11-13, die als gewerbliche Zimmervermietung genehmigt ist – kein einziges Objekt in der Antoniusstraße als Bordell oder gewerbliche Zimmervermietung genehmigt ist.

Für diesen Betrieb muss mit einer mittelfristigen Aufrechterhaltung der Nutzung ausgegangen werden, jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden.

Zu den Themen der nicht genehmigte Nutzungen und des materieller Bestandsschutzes ist auszuführen:

Hinsichtlich nicht genehmigter Nutzungen ist zunächst festzuhalten, dass diese keinen formellen passiven Bestandsschutz genießen. Diese wurden – teilweise entgegen dem Vorbringen der Eigentümer – auch nicht bauaufsichtlich geduldet. Hierzu bedürfte zwingend eines sog. Umstandsmomentes, welches erfordert, dass seitens der Bauaufsichtsbehörde dahingehend ein Zeichen gesetzt wurde, dass die Nutzung bauordnungsrechtlich nicht aufgegriffen wird. Es sind keine derartige Umstände aktenkundig oder bekannt.

Darüber hinaus genießen diese Nutzungen auch keinen sogenannten materiellen Bestandsschutz.

Ein solcher ist zwar nach der älteren Rechtsprechung und in der Literatur kraft temporärer materieller Legalität angenommen worden. Hieran kann unter Berücksichtigung der neueren Eigentumsdogmatik, insbes. der Aufgabe des verfassungsunmittelbaren Bestandsschutzes, der sich auch das Bundesverwaltungsgericht unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung angeschlossen hat (BVerwG, Urt. v. 12.03.1998 – 4 C 10/97, juris Rn. 25) nicht mehr festgehalten werden (so auch Bay. VGH, Urt. v. 17. Oktober 2006 – 1 B 05/1429, juris Rn. 24). Inhalt und Schranken des Bestandsschutzes bestimmen sich demnach nach Maßgabe des einfachen Rechts, das vorliegend jedoch keinen (materiellen) Bestandsschutz für die Nutzung von Grundstücken als Bordell oder gewerbliche Zimmervermietung vermittelt. Eine abschließende Entscheidung zu dieser Rechtsfrage musste hier nicht getroffen werden. Die Abwägung kann vielmehr auf die nachfolgenden Erwägungen gestützt werden.

Darüber hinaus stellen sich die illegal betriebenen Bordelle im Bereich der Urbanen Gebiete auch nicht als genehmigungsfähig dar, so dass die temporäre und aktuelle materielle Legalität nicht gegeben ist. Die maßgebliche nähere Umgebung stellt eine nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Gemengelage dar, die jedenfalls in den Straßen außerhalb der Antoniusstraße in keiner Weise durch Bordelle oder gewerbliche Zimmervermietungen geprägt ist. In dieser Gemengelage stellen sich die illegal betriebenen Bordelle insbesondere in deren Ausprägung mit Betriebszeiten bis in die frühen Morgenstunden und der Anbahnung aus dem öffentlichen Straßenraum über die Koberfenster als nicht genehmigungsfähig dar (vgl. für das Objekt Antoniusstraße 3 den Beschluss des OVG NRW vom 16.02.2022, Az. 7 B 1094/21.NE - juris), so dass auch aus diesem Grund kein materieller Bestandsschutz in Betracht kommt, nähme man einen solchen verfassungsunmittelbaren Bestandsschutz an.

Aber auch für den Fall, dass ein materieller Bestandsschutz gegeben wäre, wären die Eigentümer aus überragend wichtigen städtebaulichen Gründen auf den passiven Bestandsschutz zu setzen. Denn ebenso wie bei der genehmigten und daher bestandsgeschützten gewerblichen Zimmervermietung im SO 2 sprechen überragend wichtige städtebauliche Gründe dagegen, die ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Dies würde die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unmöglich machen und die städtebaulichen Ziele konterkarieren. Hierdurch wäre die Konzentration der Bordelle mit deren negativen Auswirkungen im Osten der Straße nicht mehr gegeben und das städtebauliche Ziel eines „Pufferbereichs“, das durch den Nutzungsmix des SO 2 erreicht werden soll, ebenfalls nicht mehr erreichbar. Der Nutzungsmix des SO 2, das

einerseits einem Pufferbereich zur Altstadt und deren Nutzungsmix darstellen soll, andererseits in der Nachbarschaft zum SO1 nicht störanfällige Nutzungen beinhaltet, würde ebenfalls vollständig konterkariert.

Dies gilt in noch stärkerem Maße für die an den Einmündungsbereichen zu den von jeglicher Prostitutionsnutzung freien Mefferdatissstraße und Nikolausstraße. Die Zulassung oder planungsrechtliche Sicherung von Bordellen in diesem Bereich würde die Planung als solche ad absurdum führen, die geplante Aufwertung des Quartiers und die verträgliche Einbeziehung der Prostitution wäre vollkommen unmöglich.

Auch in diesem Fall wäre zu Gunsten der Eigentümer und Betreiber zu berücksichtigen, dass die Chance auf Etablierung von neuen lukrativen Nutzungen auf Grundstücken mit Bordellnutzung außerhalb der Konzentrationszone (Hausnr. 3) als sehr gut und aussichtsreich eingeschätzt wird, sodass der etwaige wirtschaftliche Nachteil für die betroffenen Eigentümer als zumutbar zu bewerten ist. Für das Grundstück Antoniusstraße 3 wird als Baugebiet ein Urbanes Gebiet mit seinem breitem Nutzungsspektrum festgesetzt.

### **Nr. 7.1 b) Unzulässige andere Nutzungen**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen behaupten, dass die Prostitutionsnutzung weitergeführt wurde, da andere Nutzungen in der Vergangenheit nicht zulässig gewesen seien. Sie sind der Auffassung, dass in der Antoniusstraße ausschließlich Bordellnutzungen nach § 34 BauGB zulässig seien, da sich jegliche andere Nutzung nicht einfüge. Baugenehmigungen von vor 2002 umfassten die Nutzung zu Prostitutionszwecken. Das Einfordern einer Baugenehmigung für eine Erlaubnis nach ProstSchG nach nordrhein-westfälischem Recht sei ungesetzlich.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.1 b):**

Dies ist unzutreffend. Das Plangebiet kann heute keinem der typisierten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet 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, Mefferdatissstraße), 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 in dem Bereich 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 im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die Änderung der zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken außerhalb der Konzentrationszone, 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 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 ist die Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (Stadt Aachen, Dezember 2020).

Für zwei Grundstücke im Sondergebiet 2 (SO 2) (Antoniusstraße 12-14 und 18) bestehen bereits Vereinbarungen mit der Stadt, dass eine Bordellnutzung nicht mehr stattfinden wird bzw. dass sich die künftige Nutzung den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes anpassen wird. Das Interesse der übrigen Grundstückseigentümer bzw. der Mieter/Betreiber, die bisherige Bordellnutzung aufrecht zu erhalten, ist zwar aus wirtschaftlichen Gründen nachvollziehbar. Es widerspricht aber den städtebaulichen Zielen außerhalb der Konzentrationszone. Der private wirtschaftliche Belang der Beibehaltung der Bordellnutzung wird daher geringer bewertet als das öffentliche städtebauliche Interesse an einer Veränderung und Aufwertung der heutigen Nutzungsstruktur in andere innenstadttypische Nutzungen des Sondergebietes bzw. eines Urbanen Gebietes

Soweit die Eingabensteller\*innen Ausführungen dazu machen, dass ihrer Ansicht nach Anträge nach § 12 ProstSchG rechtswidrig wegen fehlender Baugenehmigung nicht genehmigt werden, hat dies keinerlei Bezug zum vorliegenden Bauleitplanverfahren.

#### **Nr. 7.1 c) Missachtung der großen Nachfrage nach sexuellen Dienstleistungen**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabesteller\*innen ist der Auffassung, dass der bisherige Verlauf des Bauleitplanverfahrens verrät, dass die Planung nicht etwa der Umsetzung städtebaulicher Zielsetzungen diene, sondern ausschließlich einer Verhinderung der Prostitution. Dies zeige sich unter anderem darin, dass im vorgesehenen Kerngebiet auch andere Nutzungen als Bordelle zulässig seien, worauf die Stadt Aachen eigentlich spekuliere. Auch die Anzahl der Arbeitsplätze für Prostituierte in der Antoniusstraße sei im Laufe des Bauleitplanverfahrens „reduziert“ worden.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.1 c):**

Die Nachfrage nach sexuellen Dienstleistungen wird durchaus gesehen; darüber hinaus soll nicht etwa eine Auslagerung der Prostitution oder eine vollständige Verlagerung aus der Innenstadt heraus stattfinden, sondern gerade die Erhaltung und die Konzentration im östlichen Bereich der Antoniusstraße stattfinden. Die Konzentration im östlichen Bereich wird durch eine explizite Zulässigkeit der Prostitution gefördert. Dies umso mehr, als nach den Einwendungen der ersten Offenlage nicht mehr die Festsetzung eines Kerngebietes favorisiert wird, in dem auch andere kerngebietstypische Nutzungen zulässig sind. Vielmehr ist derzeit beabsichtigt, ein Sondergebiet festzusetzen, in dem primär und prägend Bordellbetriebe und Prostitutionsnutzungen sind. Städtebauliches Ziel ist es, die ca. 100 Arbeitsplätze, die in der Antoniusstraße im wenn auch weit überwiegend illegalen Bestand vorhanden sind, dauerhaft in der Antoniusstraße erhalten und planungsrechtlich sichern zu können. Lediglich eine Betreibenspflicht lässt sich im Angebotsbebauungsplan nicht erzielen.

Die Anzahl der ca. 100 Arbeitsplätze ist nicht mutwillig oder ohne Anhaltspunkte „reduziert“ bzw. verändert worden. Zu Beginn des Planungsprozesses existierte lediglich eine sog. Bettenzählung der Polizei, anhand derer man sich mangels konkreter Anhaltspunkte orientierte. Nach dem Inkrafttreten des Prostituiertenschutzgesetzes war anhand der Antragsunterlagen der Betreiber deutlich besser ersichtlich, wie viele Prostituierte gleichzeitig in der Antoniusstraße arbeiten können. Dies sind die aktuell zu Grunde gelegten 100 Personen, wie im Konzept zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße dargelegt ist.

Durch das Inkrafttreten des Prostituiertenschutzgesetzes (ProstSchG) reichten alle Betreiber\*innen 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 Corona-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. (Siehe Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße, Stadt Aachen Dezember 2020, Seite 8)

Dem Aspekt der Sicherung der Arbeitsplätze in der Antoniusstraße hat sich die Stadt Aachen erneut gewidmet und beabsichtigt, planungsrechtlich die Nutzungen im östlichen Teil der Antoniusstraße durch Festsetzung eines Sondergebietes „Bordelle“ (Sondergebiet 1 mit Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungen für Betriebsinhaber) zu steuern. Ziel ist, dass die Nutzung Bordelle in dem östlichen Teilgebiet im Vordergrund steht und dort nur wenige weitere Nutzungen zugelassen werden. Somit wird dem Ziel einer Umsetzung dieser Nutzung stärker Rechnung getragen und der Vorwurf der Eingabensteller\*innen, die Planungsabsicht sei nicht konsequent verfolgt und Ziel sei eine Verdrängung der Prostitution widerlegt.

**Nr. 7.1 d) Dysfunktionalität des Planes dysfunktional, bei Durchsetzung über die Sperrbezirksverordnung.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen sind der Auffassung, der Bebauungsplan lasse sich nur über die Sperrbezirksverordnung nach Art. 297 EGStGB umsetzen und sei daher dysfunktional.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.1 d):**

Es ist weder beabsichtigt noch möglich, den Bebauungsplan über die Sperrbezirksverordnung durchzusetzen. Der Bebauungsplan ist unabhängig von der Sperrbezirksverordnung und bestimmt als planungsrechtliches Instrument die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke. Die Umsetzung wird unter Einbeziehung der Eigentümer\*innen, Pächter\*innen oder Mieter\*innen geschehen. Daneben kann ebenfalls ein bauaufsichtliches Handeln zur Umsetzung der Planung führen, auch können weitere rechtliche Instrumente die Umsetzung begleiten wie Baugebot oder Sanierungsrecht. Die Sperrbezirksverordnung regelt als ordnungsrechtliches Instrument die Nutzung des öffentlichen Raumes mit der Nichtzulässigkeit von Prostitution in den Verbotsbereichen. Damit entstehen die sogenannten „Erlaubnisbereiche“. Die Sperrbezirksverordnung wird nicht als Mittel zur Umsetzung der Planung eingesetzt. Die Sperrbezirksverordnung kann angepasst werden, wenn die Konzentration im östlichen Teil der Antoniusstraße umgesetzt wurde. Maßgabe dabei ist, dass im östlichen Teil der Straße dieselbe Anzahl von Arbeitsplätzen vorhanden sein kann wie sie zuvor in der gesamten Antoniusstraße vorhanden war. Insoweit bestehen keine „ex-Ante-Verabredungen“ mit der Bezirksregierung, sondern diese hat ihre Maßgabe für eine etwaige Änderung der Sperrbezirksverordnung frühzeitig deutlich gemacht.

**Nr. 7.1 e) Verzicht auf frühzeitige Beteiligung, mangelnde Einbeziehung der Betroffenen und mangelnde Berücksichtigung der Bürgerbeteiligung von 2017**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen kritisiert den Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung als „Überrumpelungstaktik“ und die Berücksichtigung der Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung in 2017 für den Bebauungsplan Nr. 999 als „mehr als schwach“, es sei kein echter Dialog mit den Grundstückseigentümern oder den in der Straße tätigen Prostituierten zustande gekommen.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.1 e):**

Beim Bebauungsplan Nr. 999 A handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der nach Maßgabe des § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann. Die in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan 999 in 2017 eingegangenen Einwendungen werden gleichwohl im Sinne größtmöglicher Beteiligung und Transparenz ausgewertet und in die Abwägung einbezogen. Ein Dialog mit den einzelnen Betroffenen findet in der Regel aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht statt und ist auch gesetzlich nicht gefordert. Die Beteiligung findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt. Die Interessen der in der Straße tätigen Prostituierten wurden indirekt über den Arbeitskreis Prostitution und den Runden Tisch Prostitution in das Verfahren einbezogen. Außerdem hat der Verein SOLWODI eine Stellungnahme abgegeben, die nachvollziehbare Interessen der Prostituierten vermittelt hat. Darüber hinaus steht es jedem Eigentümer\*in/Betreiber\*in und jeder der in der Antoniusstraße tätigen Prostituierten frei, sich im Rahmen der Offenlage zu beteiligen. Die öffentliche Bekanntmachung im Internet erfüllt den Sinn einer Anstoßwirkung an die Öffentlichkeit, sich zu informieren und sich zu beteiligen.

**Nr. 7.1 f) Fehlende positive Planaussage.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen äußern, dass es kaum positive Ideen gäbe, was denn nun konkret in den prostitutionsfreien Gebieten künftig positiv und konstruktiv entstehen solle. Gleich renditestarke Nutzungen werde es nicht geben.*

*Sie sind zudem der Auffassung, dass es keinen konstruktiven Planungsansatz gebe und an einer positiven planerischen Vorstellung fehle. Die Vorstellung einer „altstadttypischen Nutzung“ bzw. von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen“ sei zum einen unbestimmt und zum anderen fehle es an der städtebaulichen Erforderlichkeit.*

*Prägende altstadttypische Nutzung sei die Prostitution, Wohnflächen seien ausreichend vorhanden und Gewerbeflächen ohnehin von Leerstand geprägt.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.1 f:**

Die planerische Aussage zu den Baugebieten, die sich ohne Prostitution entwickeln sollen, wird durchaus beschrieben. Die Planungsabsichten bilden Baugebietsfestsetzungen und die schriftlichen Festsetzungen klar ab. Diese sind für die geplanten Urbanen Gebiete durch die Nennung von Nutzungen und Betrieben aus der Baunutzungsverordnung, für das geplante Sondergebiet 2 (SO2) durch die schriftlichen Festsetzungen bestimmt. Ziel ist eine Nutzungsmischung aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen, die den typischen Nutzungsmix der Innenstadt darstellt und zur Aufwertung und Belebung der Antoniusstraße führen soll. Die Erforderlichkeit einer Nutzungsmischung ohne den Schwerpunkt Bordellnutzung liegt primär an dem Bedarf an städtebaulicher Aufwertung für einen vernachlässigten innerstädtischen Bereich. Die neuen zulässigen Nutzungen im MU und im SO 2 fördern eine altstadttypische Nutzungsmischung und entsprechende bauliche Investitionen.

Auch wenn die Prostitution heute – wenn auch größtenteils ohne erforderliche Genehmigungen – in der Straße vorhanden ist, kann die reine Erhaltung nicht Ziel einer städtebaulichen Entwicklung sein. Insbesondere die Erdgeschosse sind tagsüber weniger genutzt, was zu einer Verödung dieser Bereiche geführt hat. Außerdem wurde die Bausubstanz in den vergangenen Jahren vernachlässigt. Das Ziel ist die Entwicklung des Quartiers zu einem für Aachen typischen Altstadtquartier mit verschiedenen Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel etc. Diese eignen sich insbesondere für die Erdgeschosszonen. Hinzu kommen Nutzungen für die Obergeschosse, die Erweiterungen von Erdgeschossnutzungen sein können, die sich in das obere Geschoss ausdehnen oder auch gewerbliche Nutzungen wie Büros für Dienstleister, freie Berufe etc. Diese Nutzungsmöglichkeiten können sich auch durch innovativen Geschäftsmodelle erweitern (z.B. Erlebnisgastronomie, Eventlocation mit wechselnden Veranstaltungen etc.).

Der Planbereich befindet sich laut Zentren- und Nahversorgungskonzept im Hauptzentrum (Aachen-City). Die Aachener Innenstadt verfügt über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten, Angebote aus dem medizinischen Bereich, Bürodienstleistungen und öffentliche Einrichtungen. Entsprechend sind viele weitere Nutzungen denkbar, die die besondere Lage Antoniusstraße für attraktiv halten. Die Lage wird sich durch die Erneuerungen im Altstadtquartier Büchel, insbesondere der Entwicklung des Parkhausgrundstückes wesentlich verändern. Somit erfolgt für den Bereich ohne Prostitution eine Anknüpfung an die Bereiche von Kleinkölnstraße, Größkölnstraße, Mefferdatisstraße und Büchel.

Die Nachbarschaft zur Konzentrationszone wird erst mittelfristig eine neue Struktur erhalten, wenn die Bordell-Betriebe aus diesem Bereich verlagert wurden. Die neue Struktur wird für einige Nutzungen geeignet sein, die die "Bordellmeile" nicht als störend empfinden, sei es Nutzungen, die nur tagsüber stattfinden (z.B. Büros) oder Nutzungen, die von der Nähe der Prostitution sogar profitieren (z.B. Kneipen, Bars, Erotik-Shops). Die weiteren städtischen Maßnahmen wie der qualifizierte Gesamtbebauungsplan, ggf. ein Sanierungsgebiet mit anschließenden Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, Planungen auf städtischen Grundstücken werden diesen Prozess befördern.

Die Stadt ist der Auffassung, dass es durchaus renditestarke Nutzungen im westlichen Teil der Straße geben wird, da zahlreiche attraktive Nutzungen zulässig sein werden. Die zu erzielende Rendite wird zwar möglicherweise nicht der einer Bordellnutzung entsprechen. Dies kann aber auch nicht Ziel der Planung sein, hier eine Renditemöglichkeit für eine illegale und städtebaulich nicht sinnvolle Nutzung flächendeckend zu erhalten.

Im unmittelbaren Bereich neben der Konzentrationszone (geplantes Sondergebiet 2) sind aus Gründen der zu erwartenden Störungen ausnahmsweise zulässige Wohnungen in den Obergeschossen geplant. In einigem Abstand dazu an den Eckbereichen zu Nikolausstraße und Mefferdatisstraße sind jedoch Festsetzungen als Urbanes Gebiet (MU) mit Wohnungen geplant. Wohnungen sind sehr typische Nutzungen für die meisten Innenstadtbereiche von Aachen, sodass auch hier eine Anknüpfung an die benachbarten Bestandsbereiche erfolgt.

Im Osten der Antoniusstraße wird das Urbane Gebiet unmittelbar angrenzend an die Konzentrationszone (Sondergebiet 1) festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen räumlichen Situation heute, die die Nachbarschaft von Wohnen und Bordellnutzung bereits abbildet, ist von weniger zu erwartenden Störungen zwischen den beiden Nutzungen Bordelle und Wohnen auszugehen, daher tritt tatsächlich voraussichtlich 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 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 ist und erst im II. Obergeschoss beginnt. Im Falle des Gebäudes Mefferdatisstraße 4/6 verbessert sich die Situation, da dort heute Prostitution in dem Teil, der der Antoniusstraße zugewandt ist, stattfindet; künftig wird diese Nutzung dort nicht mehr zulässig sein. Das Eckgebäude Mefferdatisstraße 4-6 hat zwar auch einen Zugang von der Antoniusstraße, könnte aber aufgrund des heutigen Grundrisses sämtliche Wohnungen von der Mefferdatisstraße aus erschließen. 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 neuen Planungsziele laut Beschluss vom 26.08.2020 für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes - Antoniusstraße / Mefferdatisstraße – lauten „städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadtypischen Nutzungsangebot“.

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 defizitärsten Bereich dar. Das Ziel in diesem Bereich ist die Konzentration der Prostitution und die Etablierung neuer innenstadtypischer 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. Dabei soll die Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße umgesetzt werden, soweit dies planungsrechtlich möglich ist.

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 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

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu Nr. 7.1 a) – f) zurückzuweisen.

### **Nr. 7.2 a) Störungen zwischen den kleinteiligen Plangebieten, Schaffung von Nutzungskonflikten**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen sind der Auffassung, dass die kleinteiligen Baugebiete, insbesondere dasjenige dessen Festsetzungen Bordellbetriebe erlauben sollen und die anderen Baugebiete sich wechselseitig stören werden, insbesondere Bordelle und in dem vorgesehenen Urbanen Gebieten zulässige Wohnnutzung. Weiterhin wird bemängelt, dass Nutzungskonflikte geschaffen werden.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 a):**

Ziel der Planung sind planungsrechtliche Regelungen eines Nebeneinanders von Prostitutionsnutzung und anderen innerstädtischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnungen. Sobald im geplanten SO 2 und den vorgesehenen Urbanen Gebieten keine oder nur noch vereinzelt Bordellbetriebe vorhanden sind, ist die Entwicklung eines kleinen, besonderen Kneipen- und Ladengebietes unmittelbar neben der Konzentrationszone für Prostitution im dem geplanten SO 2 vorgesehen, welches sich mit den Bordellen im SO 1 nicht gegenseitig stört.

Die Störungen zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen soll vermieden werden, daher sind ausreichende Abstände vorgesehen. 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.

Im Westen wird das Urbane Gebiet in einem Abstand von ca. 30 m Entfernung zur Konzentrationszone festgesetzt, um die direkte Nachbarschaft zwischen Bordellnutzung und Wohnen im Urbanen Gebiet zu vermeiden. Dazwischen liegt der Pufferbereich (Sondergebiet 2). Aus diesem Grund wird im Westen der Antoniusstraße dieser Abstand in Form eines Pufferbereiches gewahrt.

Im Osten der Antoniusstraße wird das Urbane Gebiet unmittelbar angrenzend an die Konzentrationsszone (Sondergebiet 1) festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen räumlichen Situation heute, die die Nachbarschaft von Wohnen und Bordellnutzung bereits abbildet, ist von weniger zu erwartenden Störungen auszugehen, daher tritt tatsächlich voraussichtlich 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 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 ist und erst im II. Obergeschoss beginnt. Im Falle des Gebäudes Mefferdatisstraße 4/6 verbessert sich die Situation, da dort heute Prostitution in dem Teil, der der Antoniusstraße zugewandt ist, stattfindet; künftig wird diese Nutzung dort nicht mehr zulässig sein. Das Eckgebäude Mefferdatisstraße 4-6 hat zwar auch einen Zugang von der Antoniusstraße, könnte aber aufgrund des heutigen Grundrisses sämtliche Wohnungen von der Mefferdatisstraße aus erschließen. 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.

Wohnnutzung wird allgemein nur für die Eckgrundstücke zur Nikolausstraße und zur Mefferdatisstraße zugelassen. Durch Eingänge von den Nachbarstraßen -nicht unmittelbar über die Antoniusstraße- können Konflikte vermieden werden. Der Westteil der Antoniusstraße soll seine Bedeutung als Zugang für die Freier verlieren. Zusätzlich besteht für die Eckgrundstücke die Möglichkeit, die Eingänge an die Nikolausstraße bzw. die Mefferdatisstraße zu legen, um die Begegnungen zwischen Bewohnern und Freiern auf der Straße zu vermeiden.

Das vorher Dargelegte zeigt, dass mögliche Nutzungskonflikte bewältigt werden. Die Belange der Eigentümer und Nutzer, deren Interesse an einem möglichst störungsfreien Betrieb der Grundstücke im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist, wurden gegeneinander abgewogen. Die heutige Situation einer Gemengelage mit enger

Nähe von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen wird durch die Bauleitplanung verbessert. Die vorhandenen Nutzungskonflikte werden aufgegriffen und durch eindeutige Klassifizierung der Baugebiete und die Entwicklung eines geordneten Nebeneinanders verschiedener Nutzungen zu einem Ausgleich gebracht.

**Nr. 7.2 b) Keine Entwicklungschancen in der Nähe der Bordellmeile.**

*Von den Eingabensteller\*innen wird behauptet, es sei nicht zu erwarten, dass in dem als MK2 vorgesehenen Bereich in unmittelbarer Nähe zu den Bordellen andere Gewerbebetriebe anzusiedeln seien.*

**Stellungnahme zu Nr. 7.2 b)**

Die planerische Aussage zu den Baugebieten, die sich ohne Prostitution entwickeln sollen, wird durchaus beschrieben. Die Planungsabsichten bilden Baugebietsfestsetzungen und die schriftlichen Festsetzungen klar ab. Diese sind für die geplanten Urbanen Gebiete durch die Nennung von Nutzungen und Betrieben aus der Baunutzungsverordnung, für das geplante Sondergebiet 2 (SO2) durch die schriftlichen Festsetzungen bestimmt. Ziel ist eine Nutzungsmischung aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen, die den typischen Nutzungsmix der Innenstadt darstellt und zur Aufwertung und Belebung der Antoniusstraße führen soll. Die Erforderlichkeit einer Nutzungsmischung ohne den Schwerpunkt Bordellnutzung liegt primär an dem Bedarf an städtebaulicher Aufwertung für einen vernachlässigten innerstädtischen Bereich. Die neuen zulässigen Nutzungen im MU und im SO 2 fördern eine altstadtypische Nutzungsmischung und entsprechende bauliche Investitionen.

Auch wenn die Prostitution heute – wenn auch größtenteils ohne erforderliche Genehmigungen – in der Straße vorhanden ist, kann die reine Erhaltung nicht Ziel einer städtebaulichen Entwicklung sein. Insbesondere die Erdgeschosse sind tagsüber weniger genutzt, was zu einer Verödung dieser Bereiche geführt hat. Außerdem wurde die Bausubstanz in den vergangenen Jahren vernachlässigt. Das Ziel ist die Entwicklung des Quartiers zu einem für Aachen typischen Altstadtquartier mit verschiedenen Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel etc. Diese eignen sich insbesondere für die Erdgeschosszonen. Hinzu kommen Nutzungen für die Obergeschosse, die Erweiterungen von Erdgeschossnutzungen sein können, die sich in das obere Geschoss ausdehnen oder auch gewerbliche Nutzungen wie Büros für Dienstleister, freie Berufe etc. Diese Nutzungsmöglichkeiten können sich auch durch innovativen Geschäftsmodelle erweitern (z.B. Erlebnissgastronomie, Eventlocation mit wechselnden Veranstaltungen etc.).

Der Planbereich befindet sich laut Zentren- und Nahversorgungskonzept im Hauptzentrum (Aachen-City). Die Aachener Innenstadt verfügt über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten, Angebote aus dem medizinischen Bereich, Bürodienstleistungen und öffentliche Einrichtungen. Entsprechend sind viele weitere Nutzungen denkbar, die die besondere Lage Antoniusstraße für attraktiv halten. Die Lage wird sich durch die Erneuerungen im Altstadtquartier Büchel, insbesondere der Entwicklung des Parkhausgrundstückes wesentlich verändern. Somit erfolgt für den Bereich ohne Prostitution eine Anknüpfung an die Bereiche von Kleinkölstraße, Größkölstraße, Mefferdatisstraße und Büchel.

Die Nachbarschaft zur Konzentrationszone wird erst mittelfristig eine neue Struktur erhalten, wenn die Bordell-Betriebe aus diesem Bereich verlagert wurden. Die neue Struktur wird für einige Nutzungen geeignet sein, die die "Bordellmeile" nicht als störend empfinden, sei es Nutzungen, die nur tagsüber stattfinden (z.B. Büros) oder Nutzungen, die von der Nähe der Prostitution sogar profitieren (z.B. Kneipen, Bars, Erotik-Shops). Die weiteren städtischen Maßnahmen wie der qualifizierte Gesamtbebauungsplan, ggf. ein Sanierungsgebiet mit anschließenden Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, Planungen auf städtischen Grundstücken werden diesen Prozess befördern.

Die Stadt ist der Auffassung, dass es durchaus renditestarke Nutzungen im westlichen Teil der Straße geben wird, da zahlreiche attraktive Nutzungen zulässig sein werden. Die zu erzielende Rendite wird zwar möglicherweise nicht der einer Bordellnutzung entsprechen. Dies kann aber auch nicht Ziel der Planung sein, hier eine Renditemöglichkeit für eine illegale und städtebaulich nicht sinnvolle Nutzung flächendeckend zu erhalten.

### **Nr. 7.2 c) Verstoß gegen Kasernierungsverbot, fehlende Umsetzungsfähigkeit**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen sind der Auffassung, dass der Bebauungsplan gegen das Kasernierungsverbot des Art. 297 Abs. 3 Einführungsgesetz zum Strafgesetzbuch (EGStGB) verstoße, weil die Konzentrationszone für Prostitutionsnutzungen zu eng gefasst sei und keine 100 Arbeitsplätze für Prostituierte ermöglichen werde. Dies liege zum einen daran, dass keine 100 Koberfenster in dieser Zone realisiert werden können und zum anderen daran, dass der Bebauungsplan nicht vorgeben könne, dass auf dem unbebauten Grundstück (Parzelle 2380) Errichtung und Betrieb eines Bordells realisiert werden. Ferner seien auf dem unbebauten Grundstück mittels Baulast gesicherte Stellplätze vorhanden, was der Nutzung als Bordell entgegenstehe.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 c):**

Das Kasernierungsverbot gemäß Art 297 Abs. 3 EGStGB wird nicht verletzt, da dies nach Abs. 3 nur für die Beschränkung in bestimmten Straßen oder Häuserblocks gilt. Zum einen gibt es im Stadtgebiet außerhalb des Sperrgebiets, das bei Weitem nicht das gesamte Stadtgebiet erfasst, ausreichend andere Bereiche, wo Prostitution zulässig ist und wo Prostitution stattfinden kann. Das betrifft außer festgesetzten und faktischen Kerngebieten alle festgesetzten oder faktischen (§ 34 Abs. 2 BauGB) Gewerbegebiete, in denen Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig sind und ferner solche Bereiche, in denen die Voraussetzungen des Einfügens in eine vorhandene faktische Nutzungsstruktur nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB gegeben sind.

Der Bebauungsplan regelt nur die planungsrechtliche Zulässigkeit der Prostitution in einem kleinen Teilbereich der Stadt. Entsprechend ist kein Verstoß gegen das Kasernierungsverbot gegeben.

Die Realisierung von 100 Arbeitsplätzen für Prostituierte ist auch in der Konzentrationszone durchaus möglich und realistisch. Die Planung geht davon aus, dass jeweils ein Koberfenster und ein Verrichtungsfenster eine Einheit bilden und dies einem Arbeitsplatz für eine Prostituierte entspricht. Dies belegt die Untersuchungen in der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (Stadt Aachen, Dezember 2020). Dieses geht von ca. 74 Arbeitsplätzen in der Konzentrationszone im Bestand aus und sieht zusätzliche ca. 26 Arbeitsplätze in Bestandsgebäuden und in einem Neubau auf dem Flurstück 2380. Es wird jedoch nicht von einem mittleren Maß von 1,2 m Breite für ein Koberfenster aus, sodass die Prognoserechnung aufgehen kann.

Zutreffend ist, dass in einem Angebotsbebauungsplan nicht gesichert werden kann, dass auf dem unbebauten Grundstück – oder einem anderen Grundstück im Plangebiet – ein Bordell errichtet und betrieben wird. Durch die entsprechenden Festsetzungen – die nach der ersten Offenlage von der vormals favorisierten Kerngebietsfestsetzung in eine Sondergebietsfestsetzung geändert werden sollen – kann aber die Zulässigkeit einer etwaigen künftigen Bebauung gesteuert werden, die die Zulässigkeit anderer Nutzungen beschränkt und dadurch den Realisierungswillen des Eigentümers oder seines Rechtsnachfolgers ggfs. motiviert.

Dem Aspekt der Sicherung der Arbeitsplätze in der Antoniusstraße hat sich die Stadt nach der Offenlage erneut gewidmet und beabsichtigt, planungsrechtlich die Nutzungen im östlichen Teil der Antoniusstraße durch Festsetzung eines Sondergebietes „Bordelle und innenstadtypische Nutzungen“ zu steuern. Ziel soll sein, dass die Nutzung „Bordelle“ in dem östlichen Teilgebiet im Vordergrund steht und nur wenige weitere Nutzungen zugelassen werden sollen (Sondergebiet 1 mit Bordellen und Wohnungen für Betriebsinhaber). Somit wird dem Ziel einer Umsetzung dieser Nutzung stärker Rechnung getragen und die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass der Eigentümer des unbebauten Flurstücks 2380 sein Grundstück mit einem Bordell bebaut oder es für diese Nutzung veräußert.

Die mittels Baulast gesicherten Stellplätze können auf der Ebene des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens verlagert werden, so dass sie einer Bebauung des Grundstücks nicht dauerhaft entgegenstehen. Es gibt nach der aktuellen Stellplatzsatzung die Möglichkeit der Ablösung von Stellplätzen und die der geringfügigen Verringerung des Bedarfs durch die vorhandenen Mobilitätsangebote durch ÖPNV und Car-Sharing.

#### **Nr. 7.2 d) Bedarf an Prostitutionsdienstleistungen**

*Zusammenfassung der Eingabe: Dem Bedarf an Prostitutionsdienstleistungen werde nicht genug Rechnung getragen.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu 7.2 d)**

Die Nachfrage nach sexuellen Dienstleistungen wird durchaus gesehen, darüber hinaus soll nicht etwa eine Auslagerung der Prostitution oder eine vollständige Verlagerung aus der Innenstadt heraus stattfinden, sondern gerade die Konzentration im östlichen Bereich der Antoniusstraße stattfinden. Die Konzentration im östlichen Bereich wird durch eine explizite planungsrechtliche Zulässigkeit der Prostitution gefördert. Dies umso mehr, als nach den Einwendungen der ersten Offenlage nicht mehr die Festsetzung eines Kerngebietes favorisiert wird, in dem auch andere kerngebietstypische Nutzungen zulässig sind. Vielmehr ist derzeit beabsichtigt, ein Sondergebiet festzusetzen, in dem primär und prägend Bordellbetriebe und Prostitutionsnutzungen sind. Städtebauliches Ziel ist es, die ca. 100 Arbeitsplätze, die in der Antoniusstraße im wenn auch weit überwiegend illegalem Bestand vorhanden sind, dauerhaft in der Antoniusstraße erhalten und planungsrechtlich sichern zu können. Lediglich eine Betreibenspflicht lässt sich im Angebotsbebauungsplan nicht erzielen.

Die Anzahl der ca. 100 Arbeitsplätze ist nicht mutwillig oder ohne Anhaltspunkte „reduziert“ bzw. verändert worden. Zu Beginn des Planungsprozesses existierte lediglich eine sog. Bettenzählung der Polizei, anhand derer man sich mangels konkreter Anhaltspunkte orientierte. Nach dem Inkrafttreten des Prostituiertenschutzgesetzes war anhand der Antragsunterlagen der Betreiber deutlich besser ersichtlich, wie viele Prostituierte gleichzeitig in der Antoniusstraße arbeiten können. Dies sind die aktuell zu Grunde gelegten 100 Personen, wie im Konzept zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße dargelegt ist.

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 Corona-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. (Siehe Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße, Stadt Aachen, Dezember 2020, Seite 8)

Dem Aspekt der Sicherung der Arbeitsplätze in der Antoniusstraße hat sich die Stadt Aachen erneut gewidmet und beabsichtigt, planungsrechtlich die Nutzungen im östlichen Teil der Antoniusstraße durch Festsetzung eines Sondergebietes „Bordelle und innenstadttypische Nutzungen“ einzuschränken. Ziel ist, dass die Nutzung Bordelle in dem östlichen Teilgebiet im Vordergrund steht und dort nur wenige weitere Nutzungen zugelassen werden können (Sondergebiet 1 mit Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wohnungen für Betriebsinhaber). Somit wird dem Ziel einer Umsetzung dieser Nutzung stärker Rechnung getragen und der Vorwurf der Eingabensteller\*innen die Planungsabsicht sei nicht konsequent verfolgt und Ziel sei eine Verdrängung der Prostitution widerlegt.

#### **Nr. 7.2 e) Sachfremde Ziele des Bebauungsplanes, vorrangig als Plansicherungsinstrument.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen sind der Auffassung, der Bebauungsplan 999A diene ausschließlich der Plansicherung des seit 2005 verfolgten Bebauungsplans A 250 und leitet dies aus der bestehenden und verlängerten Veränderungssperre ab. Auch die Aufwertung von Arbeitsplätzen für Prostituierte sei zwar ein ehrenwertes politisches und gesellschaftliches Ziel, aber kein legitimes Ziel der Bauleitplanung.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 e) :**

Der Bebauungsplan Nr. 999 A verfolgt das städtebauliche Ziel, die Prostitution (mit 100 Arbeitsplätzen für Prostituierte) im östlichen Bereich der Antoniusstraße zu konzentrieren und im westlichen Bereich sowie den Einmündungsbereichen in die Nikolaus- und Mefferdatisstraße verträgliche innenstadttypische Nutzungen zu etablieren.

Dies dient nicht der „Plansicherung“ des 2005 gefassten Aufstellungsbeschlusses A 250, sondern ist der erste bauleitplanerische Baustein für die städtebauliche Neuordnung des Altstadtquartiers Büchel. Die von den Eingabensteller\*innen kritisierten Plansicherungsinstrumente bestehen in der verlängerten Veränderungssperre, die dieser mittels eines Antrags nach § 47 Abs. 6 BauGB erfolglos angegriffen hat, nicht hingegen im Bebauungsplan Nr. 999A.

Der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan hat gerade das Ziel, verbindliche Festsetzungen für den Planbereich zu treffen und dient keineswegs als Plansicherungsinstrument. Diese Festsetzungen beziehen sich zunächst auf die Art der baulichen Nutzung. Damit sind jedoch alle Vorgaben für eine Entscheidung von Bauvorhaben vorhanden. Der Gesamt-Bebauungsplan Nr. 999 wird zusätzlich baulich-räumliche Aspekte (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.) ergänzen und damit ggfs. den einfachen Bebauungsplan weiter qualifizieren.

Ein Ziel neben der städtebaulichen Aufwertung des Gesamtbereiches Antoniusstraße ist auch die Erhaltung der Bordelle in der Antoniusstraße und keine Verdrängung in andere Stadtbezirke. Dabei ist gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ein Grundsatz der Bauleitplanung die Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Von daher ist das o.g. Ziel durchaus legitim.

Die vorgesehenen schriftlichen Festsetzungen für das SO 2 beinhalten einen innerstädtischen Nutzungsmix, bestehend aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen. Diese Nutzungen sollen im westlichen Bereich der Antoniusstraße etabliert werden. Im Rahmen der Aufwertung des Gesamtbereichs Büchel ist mit einer Verbesserung der Chancen für diese Nutzungen im Büchel-Umfeld zu rechnen. Wohnnutzungen sind im Sondergebiet 2 oberhalb des ersten Obergeschosses ausnahmsweise vorgesehen. Prostitution bleibt als eine Nutzung im östlichen Bereich der Antoniusstraße erhalten.

#### **Nr. 7.2 f) Zu vage Planungsvorstellungen, Fehlen eines konstruktiven Planungsansatzes**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen bemängeln die zu vagen Planungsvorstellungen wie altstadttypische Nutzungen und vermissen einen konstruktiven Planungsansatz mit konkreten Aussagen, was die Stadt denn will.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.2 f)**

Die planerische Aussage zu den Baugebieten, die sich ohne Prostitution entwickeln sollen, wird durchaus beschrieben. Die Planungsabsichten bilden Baugebietsfestsetzungen und die schriftlichen Festsetzungen klar ab. Diese sind für die geplanten Urbanen Gebiete durch die Nennung von Nutzungen und Betrieben aus der Baunutzungsverordnung bestimmt, für das vorgesehene Sondergebiet 2 (SO2) durch die schriftlichen Festsetzungen bestimmt. Ziel ist eine Nutzungsmischung aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen, die den typischen Nutzungsmix der Innenstadt darstellt und zur Aufwertung und Belebung der Antoniusstraße führen soll. Die Erforderlichkeit einer Nutzungsmischung ohne den Schwerpunkt Bordellnutzung liegt primär an dem Bedarf an städtebaulicher Aufwertung für einen vernachlässigten innerstädtischen Bereich.

Auch wenn die Prostitution heute in der Straße vorhanden ist, kann die reine Erhaltung nicht Ziel einer städtebaulichen Entwicklung sein. Insbesondere die Erdgeschosse sind tagsüber weniger genutzt, was zu einer Verödung dieser Bereiche geführt hat. Außerdem wurde die Bausubstanz in den vergangenen Jahren vernachlässigt. Das Ziel ist die Entwicklung des Quartiers zu einem für Aachen typischen Altstadtquartier mit verschiedenen Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel etc. Diese eignen sich insbesondere für die Erdgeschosszonen. Hinzu kommen Nutzungen für die Obergeschosse, die Erweiterungen von Erdgeschossnutzungen sein können, die sich in das obere Geschoss ausdehnen oder auch gewerbliche Nutzungen wie Büros für Dienstleister, freie Berufe etc. Diese Nutzungsmöglichkeiten können sich auch durch innovativen Geschäftsmodelle erweitern (z.B. Erlebnisastronomie, Eventlocation mit wechselnden Veranstaltungen etc.).

Der Planbereich befindet sich laut Zentren- und Nahversorgungskonzept im Hauptzentrum (Aachen-City). Die Aachener Innenstadt verfügt über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten, Angebote aus dem medizinischen Bereich, Bürodienstleistungen und öffentliche Einrichtungen. Entsprechend sind viele weitere Nutzungen denkbar, die die besondere Lage Antoniusstraße für attraktiv halten. Die Lage wird sich durch die Erneuerungen im Altstadtquartier Büchel, insbesondere der Entwicklung des Parkhausgrundstückes wesentlich verändern. Eine wesentliche Veränderung der Antoniusstraße wird sich durch die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche südwestlich der Antoniusstraße ergeben. Diese öffentliche Nutzung schafft neue Freiräume und Wegeverbindungen, die an dieser Stelle eine Verbindung zum Büchel erwarten lässt.

Somit erfolgt für den Bereich ohne Prostitution eine Anknüpfung an die Bereiche von Kleinkölnstraße, Größkölnstraße, Mefferdatisstraße und Büchel.

Die Nachbarschaft zur Konzentrationszone wird erst mittel- bis langfristig eine neue Struktur erhalten, wenn sich alle Bordell-Betriebe aus diesem Bereich zurückgezogen haben. Die neue Struktur wird nur für einige Nutzungen geeignet sein, die die "Bordellmeile" nicht als störend empfinden, sei es Nutzungen, die nur tagsüber stattfinden (z.B. Büros) oder Nutzungen, die von der Nähe der Prostitution sogar profitieren (z.B. Kneipen, Bars, Erotik-Shops). Die weiteren städtischen Maßnahmen wie der qualifizierte Gesamtbebauungsplan, ggf. ein Sanierungsgebiet mit anschließenden Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, Planungen auf städtischen Grundstücken werden diesen Prozess befördern.

Die Stadt ist der Auffassung, dass es durchaus renditestarke Nutzungen im westlichen Teil der Straße geben wird, da zahlreiche attraktive Nutzungen zulässig sein werden. Die zu erzielende Rendite wird voraussichtlich nicht dem einer Bordellnutzung entsprechen. Dies kann aber auch nicht Ziel der Planung sein, hier eine Renditemöglichkeit für eine illegale und städtebaulich nicht sinnvolle Nutzung flächendeckend zu erhalten.

Im unmittelbaren Bereich neben der Konzentrationszone (geplantes Sondergebiet 2) sind aus Gründen der zu erwartenden Störungen nicht allgemein Wohnungen in den Obergeschossen geplant. In einigem Abstand dazu an den Eckbereichen zu Nikolausstraße und Mefferdatisstraße sind Festsetzungen als Urbanes Gebiet (MU) mit Wohnungen geplant. Wohnungen sind sehr typische Nutzungen für die meisten Innenstadtbereiche von Aachen, sodass auch hier eine Anknüpfung an die benachbarten Bestandsbereiche erfolgt.

Die neuen Planungsziele laut Beschluss vom 26.08.2020 für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes - Antoniusstraße / Mefferdatisstraße – lauten „städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadttypischen Nutzungsangebot“.

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 innenstadttypischer 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. Dabei soll die Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße umgesetzt werden, soweit dies planungsrechtlich möglich ist.

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

### **Nr. 7.2 g) Mangel an Erforderlichkeit und fehlende Umsetzbarkeit**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen bemängeln die fehlende Umsetzbarkeit und die fehlende Erforderlichkeit der Planung, bestehende Nutzungskonflikte würden verstärkt.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.2 g)**

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Stadt Aachen verfolgt seit vielen Jahren eine Planungskonzeption zur Städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 999 Antoniusstraße/Mefferdatisstraße. Die Ziele sind im Innenstadtkonzept 2022 begründet und in dem bereits begonnenen Bebauungsplanverfahren Nr. 999 und dem vorgeschaltetem Wettbewerbsverfahren. Eine Teilkonzept für den engeren Teilbereich um die Antoniusstraße leitet sich aus den Aufstellungsbeschlüssen von 2020 ab und aus der nachfolgenden Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße. Nur über verbindliche Bauleitplanung lassen sich diese Ziele umsetzen, da nur so die erforderliche Feinsteuerung der Nutzungen erfolgen kann.

Ein Bebauungsplan ist nur erforderlich, wenn die Ziele der Planungskonzeption über dieses Mittel auch umsetzbar sind. Ein Angebotsbebauungsplan ist dabei insbesondere auf die Mitwirkung der im Plangebiet belegenen Grundeigentümer angewiesen. Hier gehören die Flächen im Plangebiet überwiegend privaten Eigentümern, und einige Grundstücke sind im Eigentum der Städtischen Entwicklungsgesellschaft SEGA. Die SEGA hat einen Entwicklungsauftrag der Stadt für das Altstadtquartier Büchel.

In Bezug auf die Grundstücke mit der Festsetzung Urbanes Gebiet und Sondergebiet 2 „Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen“ ist von einem großen Nutzungsspektrum auszugehen, welches für die Eigentümer wirtschaftlich ist.

Gesondert zu betrachten ist der bestandsgeschützte Betrieb Antoniusstraße 11-13, für den außerhalb der festgesetzten Konzentrationszone eine gewerbliche Zimmervermietung/Bordellnutzung genehmigt ist. Da dieser Betrieb im Pufferbereich SO 2 belegen ist, wird er die Verwirklichung der Planziele nicht wesentlich beeinträchtigen, zumal er nur einen passiven Bestandsschutz genießt. Sobald diese Nutzung mittelfristig aufgegeben wird, ist der bordellfreie Abschnitt umgesetzt. Da der Raum für andere attraktive Nutzungen im Übrigen bereits eröffnet und ansonsten kein Bestandsschutz gegeben ist, ist die vollständige Verwirklichung dieses Planungsszenarios realistischerweise mittelfristig absehbar.

Im Bereich der Festsetzung Sondergebiet 1 „Bordelle“ ist die Umsetzbarkeit insofern gesichert, als heute bereits Bordellbetriebe vorhanden sind (Antoniusstraße 20, 20a, 20b, 22, 30, 32, 23, 25, 29, 29a). Für Eigentümer, die andere Nutzungen betreiben oder neue Nutzungen einrichten wollen, sind die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten nach der städtebaulichen Konzeption einer Konzentrationszone für Bordelle naturgemäß gering. Insofern ist die Umsetzbarkeit in Bezug auf das gering bzw. unbebaute Grundstück Nr. 2380 (Antoniusstraße 24-26) gesondert zu betrachten. Der derzeitige Grundeigentümer ist im Rahmen der ersten und der erneuten Offenlage einer Bordellnutzung entgegengetreten. Jedoch beeinträchtigt die fehlende Bereitschaft zur Umsetzung der Konzentrationszone auf diesem Grundstück die Planverwirklichung nicht wesentlich. Denn zum einen erfordert die Verwirklichung der Festsetzung des Sondergebiets 1 keine zeitnahe vollständige Bebauung und Bordellnutzung auf ausnahmslos jedem einzelnen Grundstück. Entsprechend besteht im Angebotsbebauungsplan grundsätzlich auch kein Bauzwang. Zum anderen bestünde im Weiteren die Möglichkeit für den Grundeigentümer den Grundbesitz wirtschaftlich an Rechtsnachfolger zu veräußern, die eine Nutzung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans anstreben.

Sollte im Verlauf der Planverwirklichung die planentsprechende Nutzung auch an der Antoniusstraße 24-26 dringlich werden, käme bei fortbestehender mangelnder Mitwirkungsbereitschaft zudem nach Maßgabe des § 176 BauGB ein Baugebot zur Nutzung der Flächen im SO 1 mit Bordellen und bordellartigen Nutzungen in Betracht. Das Baugebot nach § 176 Abs. 1 BauGB – ggf. in Verbindung mit Absatz 2, soweit im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans das Gebot auch etwa auf das Maß der baulichen Nutzung erstreckt werden soll – ermöglicht es der Gemeinde, den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Zu den städtebaulichen Gründen, die die Festsetzung rechtfertigen können, zählen die nötige Stabilisierung des Innenstadtbereiches, die Neugestaltung des Ortsbildes durch Abriss des Parkhauses Büchel, der dringende Arbeitsstättenbedarf in der Konzentrationszone im Bereich Prostitution und der Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse für die Prostituierten. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption der Konzentrationszone wurde ermittelt, dass in der Stadt Aachen ein Bedarf nach etwa 100 Arbeitsplätzen im Bereich des Prostitutionsgewerbes in der Antoniusstraße besteht, der auch im Rahmen des zur Verfügung stehenden Raums im SO 1 – unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Typik der Koberfenster – grundsätzlich gedeckt werden kann. Sollte hier die Sicherstellung der ausreichenden Anzahl und ausreichenden Qualität der Arbeitsplätze eine Bebauung und Nutzung des vorgenannten Grundstücks erfordern, wäre dies nach Auffassung der Stadt Aachen grundsätzlich geeignet den Erlass eines Baugebots zu tragen. Die Einzelheiten wären im Verfahren zum Erlass des Baugebots zu klären.

Die Beeinträchtigungen des Eigentums wurden – auch im Hinblick auf das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Grundgesetz (GG) – geprüft. Die Entscheidungen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen im Rahmen einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Die städtebauliche Neuordnung des Bereichs Antoniusstraße hat als öffentlicher Belang einen so hohen Rang, dass dieses Ziel – verbunden mit einer Schaffung einer Konzentrationszone für die Prostitution – vorrangig ist vor den privaten Einzelinteressen von Eigentümern an der Aufrechterhaltung ihrer Nutzungen, sei es eine Bordellnutzung im westlichen Bereich (außerhalb der Konzentrationszone) oder eine Wohnnutzung oder einer Stellplatznutzung im östlichen Bereich (innerhalb der Konzentrationszone). Das Eigentum als gesetzlich geschütztes Recht wird nur in einem zumutbaren Maße einschränkt, da den Eigentümern durch den Bebauungsplan eine wirtschaftlich rentable Nutzung mit weiter Bandbreite geboten wird.

Die Änderung der zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken außerhalb der Konzentrationszone, 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 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 3.3 der Begründung erläutert wird.

Das Interesse der Eigentümer\*innen an einer Aufrechterhaltung der bestehenden Nutzung und an einer grundsätzlichen wirtschaftlichen Nutzung wird in die Abwägung eingestellt.

#### **Nr. 7.2 h) Fehlender Bezug zum Gesamtbebauungsplan, insbesondere zum Parkhausareal**

*Die Eingabesteller\*innen vermissen den Bezug zum Gesamtplan Nr. 999, insbesondere in Bezug auf die Anbindung des westlichen Planbereichs auf dem jetzigen Parkhausgrundstück.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 h):**

Das Parkhausareal ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans 999 A, sondern des städtebaulichen Konzeptes bzw. des nachfolgenden Bebauungsplanes. Die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.08.2020 stellt den Zusammenhang zwischen dem Gesamtgebiet und dem BP 999 A (Teilgebiet Antoniusstraße) klar dar. Die Ziele für das Gesamtgebiet gelten auch für den BP 999 A, nur in spezifizierter Form bezogen auf die Prostitutionsnutzung. Die Ziele für das Parkhausgrundstück sind in den Zielen für das Gesamtgebiet enthalten. Somit ist der Gesamtzusammenhang ersichtlich.

#### **Nr. 7.2 i) Verzicht auf Bürgerbeteiligung**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabesteller\*innen kritisieren den Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung als „Überrumpelungstaktik“ und die Berücksichtigung der Eingaben aus der frühzeitigen Beteiligung in 2017 für den Bebauungsplan Nr. 999 als „mehr als schwach“, es sei kein echter Dialog mit den Grundstückseigentümern oder den in der Straße tätigen Prostituierten zustande gekommen.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu 7.2 i)**

Beim Bebauungsplan Nr. 999 A handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der nach Maßgabe des § 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann.

Die in der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan 999 in 2017 eingegangenen Einwendungen werden gleichwohl im Sinne größtmöglicher Beteiligung und Transparenz ausgewertet und in die Abwägung einbezogen.

Ein Dialog mit den einzelnen Betroffenen findet in der Regel aufgrund des unverhältnismäßig hohen Aufwandes nicht statt und ist auch gesetzlich nicht gefordert. Die Beteiligung findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung statt.

Die Interessen der in der Straße tätigen Prostituierten wurden indirekt über den Arbeitskreis Prostitution und den Runden Tisch Prostitution in das Verfahren einbezogen. Außerdem hat der Verein Solwodi eine Stellungnahme abgegeben, die nachvollziehbare Interessen der Prostituierten vermittelt hat. Darüber hinaus steht es jedem Eigentümer/Betreiber und jeder der in der Antoniusstraße tätigen Prostituierten frei, sich im Rahmen der Offenlage zu beteiligen. Die öffentliche Bekanntmachung im Internet erfüllt den Sinn einer Anstoßwirkung an die Öffentlichkeit, sich zu informieren und sich zu beteiligen.

### **Nr. 7.2 j) Nichtberücksichtigung der Meinung der Mehrheit der Bürger 2017**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen bemängeln, dass das Meinungsbild der Bürger\*innen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 2017 nicht berücksichtigt wurde, diese hätten sich klar für die Erhaltung des status quo ausgesprochen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 j):**

Sowohl in der frühzeitigen Beteiligung 2014 als auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung 2021 sind sowohl Stimmen gegen die Prostitution als auch für die Erhaltung der Prostitution in der Antoniusstraße geäußert worden.

Die Stadt Aachen geht davon aus, dass die jetzige Planung (zumindest teilweise) denen entgegenkommt, die eine Erhaltung der Prostitution in der Antoniusstraße befürworten. Gleichzeitig sollen außerhalb der für die Prostitution vorgesehenen Konzentrationszone auch andere innenstadttypischen Nutzungen ermöglicht werden.

Die sachgerechte Abwägung der Belange bedeutet allerdings auch nicht stets, dass der Mehrheit der Einwendungen zu folgen ist. Ein Bauleitplanverfahren ist keine basisdemokratische Abstimmung, in deren Rahmen die Mehrheit der Einwender die künftigen Festsetzungen bestimmt. Vielmehr ist es Angelegenheit der planenden Gemeinde, die Belange sachgerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen. Dies kann auch dazu führen, dass Einwendungen – auch eine Mehrzahl von Einwendungen – sachgerecht im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden.

### **Nr. 7.2 k) Unzulässige Vorwegbindungen für die Planung, falsche Abwägung**

*Die Eingabensteller\*innen bezweifeln eine gerechte Abwägung, da bereits Vorwegbindungen (Abwendungsvereinbarungen über Vorkaufsrechte und vermeintliche Absprachen mit der Bezirksregierung Köln betreffend die Sperrbezirksverordnung) getroffen worden seien, an die die Gemeinde gebunden sei und damit ein Abwägungsdefizit vorliege.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 k):**

Die in Bezug genommenen Instrumente stellen keine Vorwegbindungen dar, sondern betreffen jeweils andere Rechtsmaterien und werden lediglich begleitend zum Planungsrecht dargestellt.

Die Abwendungsvereinbarungen für Vorkaufsrechte stellen keine Vorwegbindung der planenden Gemeinde dar, sondern sichern ergänzend die Bereitschaft der Eigentümer, im Zuge der Planverwirklichung mitzuwirken.

Die Veränderung der Sperrbezirksverordnung ist keine Vorwegbindung, sondern stellt lediglich ein Prozedere dar, welches durchgeführt wird, wenn die Verhältnisse in der Antoniusstraße sich geändert haben. Es zeigt nur die theoretische aber realistische Möglichkeit einer Anpassung auf, die für eine Umsetzbarkeit der Planung sprechen.

Der Bebauungsplan ist unabhängig von der Sperrbezirksverordnung und bestimmt als planungsrechtliches Instrument die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke. Die Umsetzung wird unter Einbeziehung der Eigentümer\*innen, Pächter\*innen oder Mieter\*innen geschehen. Daneben kann ebenfalls ein bauaufsichtliches Handeln zur Umsetzung der Planung führen, auch können weitere rechtliche Instrumente die Umsetzung begleiten wie Baugebot oder Sanierungsrecht.

Die Sperrbezirksverordnung regelt als ordnungsrechtliches Instrument die Nutzung des öffentlichen Raumes mit der Nichtzulässigkeit von Prostitution in den Verbotsbereichen. Damit entstehen die sogenannten „Erlaubnisbereiche“.

Die Sperrbezirksverordnung wird nicht als Mittel zur Umsetzung der Planung eingesetzt. Die Sperrbezirksverordnung kann angepasst werden, wenn die Konzentration im östlichen Teil der Antoniusstraße umgesetzt wurde. Maßgabe dabei ist, dass im östlichen Teil der Straße dieselbe Anzahl von Arbeitsplätzen vorhanden sein kann wie sie zuvor in der gesamten Antoniusstraße vorhanden war. Insoweit bestehen keine „ex-Ante-Verabredungen“ mit der Bezirksregierung, sondern diese hat ihre Maßgabe für eine etwaige Änderung der Sperrbezirksverordnung frühzeitig deutlich gemacht. Insofern begründen die in Bezug genommenen Instrumente weder eine Vorwegbindung noch einen Abwägungsmangel.

### **Nr. 7.2 I) Keine Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer im östlichen Bereich, willkürliches Konzentrationskonzept**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen halten die Aufteilung der Bereiche mit und ohne Prostitution für willkürlich. Auch im östlichen Bereich der Straße seien Grundstücke vorhanden, auf denen nach dem Entwurf der Festsetzungen Prostitution nicht erlaubt sein solle, die Belange dieser Eigentümer seien nicht berücksichtigt worden. Im baulichen Zustand des östlichen und westlichen Teils der Antoniusstraße sei kein Unterschied erkennbar. Im Übrigen seien die Vorbereitenden Untersuchungen noch nicht abgeschlossen. Die willkürliche Ungleichbehandlung von Eigentümern im östlichen und westlichen Teil der Straße würde gegen Art. 3 des Grundgesetzes verstoßen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 I):**

Es ist in diesem Planverfahren kaum möglich, jedweden Eigentümerinteresse den Vorrang einzuräumen. Die Eigentümerinteressen an einer Erhaltung ihrer bisherigen – mit Ausnahme eines einzigen Objekts allerdings illegal ausgeübten – Prostitutionsnutzung sind im östlichen wie im westlichen Teil vorhanden. Im östlichen Teil überwiegen jedoch die öffentlichen Belange, hier die Konzentration der Prostitution vorzusehen, Grundlage war das von der Stadt erarbeitete Konzentrationskonzept zur Prostitution in der Antoniusstraße. Im westlichen Teil sowie an den Eckgebäuden zur Mefferdatisstraße erfolgt somit eine Höherbewertung der öffentlichen Belange. Dies heißt jedoch nicht, dass die Eigentümerinteressen dort komplett vernachlässigt werden, sondern nur, dass diese Nutzung ausschließlich bei Bestehen eines Bestandsschutzes weitergeführt werden kann, anderenfalls jedenfalls mittelfristig einzustellen ist. Andere Nutzungen werden nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich sein, die eine hauptsächlich gewerbliche Nutzung mit einem entsprechenden Ertrag aus der Immobilie für den Eigentümer ermöglichen.

Die Bauqualität und der Unterhaltungszustand der Gebäude sind im östlichen Teil im Durchschnitt wesentlich besser als im westlichen Teil. Dies gilt nicht für jedes Gebäude, sodass durchaus eine Erhaltung einzelner Gebäude sinnvoll ist. Der Gebäudezustand ist nur einer von vielen Gründen für die Konzentration im östlichen Teil (siehe Konzeption zur Konzentration der Prostitution, Stadt Aachen, Dezember 2020). 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.

Es heißt hier als Resümée:

*„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 Akteursvielfalt Abhängigkeiten vermeidet, andererseits aber gleichzeitig 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.“*

Diese Bewertung und Gewichtung der Belange ist auch vor dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen möglich, die zudem auf eine sanierungsrechtliche Frage gerichtet und damit nicht unmittelbar Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sind.

Im Hinblick auf den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz (GG) ist darauf hinzuweisen, dass dieser die Ungleichbehandlung von wesentlich Gleichem verbietet, nicht hingegen die Ungleichbehandlung bei Vorliegen sachlicher Gründe; hier kann vielmehr eine Gleichbehandlung von wesentlich Ungleichem ebenfalls eine Verletzung des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes darstellen.

Im Rahmen der sachgerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Dies ist vorliegend anhand der dargestellten Kriterien geschehen, die einen sachlichen Grund für die unterschiedlichen Festsetzungen darstellen. Eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes ist damit nicht gegeben.

#### **Nr. 7.2 m) Nichtberücksichtigung des Bestandsschutzes**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen kritisieren, dass die Planung den Bestandsschutz der Bordellbetriebe untergrabe, der dann durch eine Änderung der Sperrbezirksverordnung vollständig ausgeräumt werde.*

*Renditestarke Nutzungen werde es im westlichen Teil der Straße auch künftig nicht geben.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.2 m)**

Bestandsschutz besteht für Objekte bzw. Nutzungen, die bauaufsichtlich genehmigt wurden (formeller Bestandsschutz)

Soweit ein Objekt oder eine Nutzung bestandsgeschützt ist, kann eine Überplanung diesen nicht entziehen, wohl aber nach sachgerechter Abwägung den entsprechenden Eigentümer „auf den passiven Bestandsschutz setzen“. Dies bedeutet, dass zwar die bestandsgeschützte Nutzung entgegen den Festsetzungen eines neuen Bebauungsplans weiterhin ausgeübt werden kann und darf, beim Entfall des Bestandsschutzes (etwa durch wesentliche Änderungen oder die Niederlegung des Objektes) nur die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben verwirklicht werden können.

Im Bereich der Antoniusstraße ist lediglich ein einziges Objekt bauaufsichtlich als gewerbliche Zimmervermietung und damit zum Zweck der Prostitution genehmigt. Dieses liegt im Bereich des vorgesehenen SO 2 (Hausnummer 11-13) und wird durch die Planung auf den passiven Bestandsschutz gesetzt. Insofern „untergräbt“ (Zitat der Eingabe) die Planung keinen Bestandsschutz.

Zu den Themen der nicht genehmigte Nutzungen und des materiellen Bestandsschutzes wird auf die Stellungnahme zu Nr. 7.1 a) letzter Absatz verwiesen:

Die Umsetzung von anderen Nutzungen wird mittel- bis langfristig für realistisch gehalten. In dem nicht als Konzentrationszone vorgesehenen Bereich des Plangebietes werden sich möglicherweise Nutzungen wie „milieutypische“ oder „szenetypische“ Kinos, Vergnügungsstätten oder entsprechend geprägter Einzelhandel ansiedeln, da dieser Standort dafür geeignet erscheint. Ebenso sind aber auch nicht „szenetypische Nutzungen wie beispielsweise Geschäfts- und Bürogebäude jedenfalls in den festgesetzten Urbanen Gebieten zulässig. Als städtebaulich nicht wünschenswert wird wegen der damit verbundenen Risiken eines Trading-Down-Effektes die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros beurteilt, die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen wird.

Die Verlagerung vorhandener Bordellbetriebe aus dem westlichen Teil der Straße in die Konzentrationszone wird voraussichtlich einige Zeit in Anspruch nehmen und ist von den Entwicklungsentscheidungen der Eigentümer und der Betreiber abhängig. In einer Übergangsphase wird es daher vermutlich auch außerhalb der Konzentrationszone noch eine Mischung von Bordellen und anderen Nutzungen geben, mittelfristig ist aber durch die Planrealisierung damit zu rechnen, dass sich im westlichen Teil der Antoniusstraße andere Nutzungen als Bordelle ansiedeln.

#### **Nr. 7.2 n) Bestandsschutz der Prostitutionsnutzung und Veränderung gewachsener Strukturen**

*Zusammenfassung der Eingabe: Bei der maßgeblichen näheren Umgebung handele es sich um ein faktisches Kerngebiet, in dem Bordellbetriebe zulässig und damit materiell bestandsgeschützt seien.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.2 n)**

Das Plangebiet kann heute keinem der typisierten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden. Es handelt sich um eine Gemengelage mit unterschiedlichen Nutzungen, vorwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, 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 größer zu fassen 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 in dem Bereich Mefferdatisstraße/Dahmengraben 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 im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Bei der maßgeblichen näheren Umgebung handelt es sich nicht um ein faktisches Kerngebiet. Es handelt sich um eine Gemengelage mit erheblichen Anteilen an Wohnungen, der die wesentlichen Merkmale eines Kerngebiets – etwa zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur – fehlen.

Es liegt für das Gebäude Antoniusstraße 3 eine Baugenehmigung als Wohnhaus vor; für die Nutzung als Bordell existiert keine Genehmigung. Die Genehmigungslage in der Antoniusstraße ist keineswegs einheitlich. Während die meisten Gebäude als Wohnhäuser genehmigt wurden, sind auch gewerbliche Betriebe genehmigt, die keinerlei Bezug zur Prostitution haben. Nach Bauaktenlage sind in der Antoniusstraße 11 Wohnhäuser, 1 Wohn- und Geschäftshaus, eine Werkhalle und ein Möbellager genehmigt worden. Ein einziges Gebäude (Hausnummer 11-13) wurde als gewerbliche Zimmervermietung genehmigt. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass das Objekt der Eingabestellern nicht als Dirnenwohnheim, sondern als Wohnhaus genehmigt wurde.

Soweit die Eingabe eine bewusste Auswahl der Antoniusstraße für Bordellnutzungen durch die Stadt Aachen unterstellt, die sich darin gezeigt habe, dass die Stadt Aachen ganz bewusst Dirnenwohnheime in dieser Straße genehmigt habe, weil diese für Bordellnutzungen am besten geeignet sei, vermag dies nicht zu überzeugen. Es ist es keineswegs zutreffend, dass in der Straße ausschließlich oder überwiegend „Dirnenwohnheime“ genehmigt worden sind. In der Straße sind keine Gebäude als „Dirnenwohnheime“ genehmigt worden.

Behördlicherseits ist keinerlei „Auswahl“ oder „bewusste Steuerung“ der Prostitution in der Antoniusstraße bekannt oder aktenkundig. Selbst wenn es zutreffen sollte, dass die Genehmigung einzelner Objekte vor dem Hintergrund einer subjektiven Erwartungshaltung der Antragsteller genehmigt worden sein sollten, dass mit „Wohnhaus“ eigentlich „Bordell“ gemeint war, so ist dies den Behörden nicht bekannt oder aktenkundig. Keiner der insoweit betroffenen Genehmigungsinhaber für ein Wohnhaus hat nach 2002 einen Legalisierungsantrag im Hinblick auf die Bordellnutzung gestellt. Ein etwaiges Vertrauen der Grundstückseigentümer in den Fortbestand der von ihnen als bestandsgeschützt empfundenen Situation ist damit nicht schutzwürdig. Dies gilt umso mehr, als – mit Ausnahme der Hausnummer 11-13, die als gewerbliche Zimmervermietung genehmigt ist – kein einziges Objekt in der Antoniusstraße als Bordell oder gewerbliche Zimmervermietung genehmigt ist. Nur für diesen Betrieb muss mit einer Aufrechterhaltung der Nutzung ausgegangen werden, jedoch nur unter dem Vorbehalt, dass keine wesentlichen Änderungen zulässig sind.

Zu den Themen der nicht genehmigte Nutzungen und des materiellen Bestandsschutzes wird auf die Stellungnahme zu Nr. 7.1 a) letzter Absatz verwiesen:

Dem Vorwurf der unnötigen Veränderung gewachsener Strukturen ist zu entgegnen, dass es den Kommunen grundsätzlich freisteht, eine ohne planungsrechtliche Steuerung gewachsenen Situation mittels Bauleitplanung zu überplanen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und abwägungsfehlerfrei erfolgt. Die Überplanung und damit Veränderungen der gewachsenen Strukturen sind durch die städtebaulich notwendige Neuordnung des Bereichs und den darauf aufbauenden aktuell erforderlichen Handlungsbedarf begründet (städtebauliche Missstände, Erneuerung des Bereiches Parkhaus etc.). Die Stadt Aachen hat sich bereits mit dem Innenstadtkonzept 2022 zu vielfältigen Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Aachener Innenstadt Stellung entschlossen. Dazu gehören: Städtebauliche Neuordnung des Viertels, Neubebauung des Parkhausgrundstücks und seiner Umgebung mit einer Mischnutzung, Ausweitung der Fußgängerbereiche in der Altstadt, flächenmäßige Reduzierung der Prostitutionsnutzung. Dieses Konzept wurde 2015 beschlossen.

### **Nr. 7.2 o) Bestandsschutzfestsetzung für Antoniusstraße 3**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird ein materieller Bestandsschutz gesehen für alle Prostitutionsbetriebe und ange-regt, den Bestandsschutz für den westlichen Teil der Straße über eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zu sichern.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 o):**

Das Gebäude Antoniusstraße 3 ist wie viele andere Gebäude in der Antoniusstraße lediglich als Wohnhaus genehmigt worden. Ein Bestandsschutz für ein Bordell kann daraus nicht abgeleitet werden. Dies gilt auch für die weiteren nicht genehmigten und nicht genehmigungsfähigen Bordellbetriebe im westlichen Teil.

Zu den Themen der nicht genehmigte Nutzungen und des materiellen Bestandsschutzes wird auf die Stellungnahme zu Nr. 7.1 a) letzter Absatz verwiesen.

Die Einräumung eines erweiterten Bestandsschutzes für alle Bordelle ist nicht begründet und widerspricht dem Ziel, keine Prostitution im westlichen Bereich zuzulassen. Insbesondere das Ziel, hier ein Urbanes Gebiet festzusetzen, welches auch Wohnnutzung beinhaltet, könnte nicht umgesetzt werden.

Der Sinn der Festsetzungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist lediglich, eine tatsächlich vorhandene bestandsge-schützte Nutzung zuzulassen, die sich als Einzelnutzung in das Planungsziel integrieren lässt, obwohl es nicht den Festset-zungen entspricht. Die Bordellnutzung ist nicht in ein Urbanes Gebiet integrierbar, da wesentliche Unverträglichkeiten zwi-schen dem allgemein zulässigen Wohnen und einem Bordell bestehen. Die vorgeschlagene Festsetzung ist aufgrund der fehlenden Genehmigung und des inhaltlichen Konflikts zwischen den geplanten Nutzungen und dem Bordell nicht möglich.

### **Nr. 7.2 p) Alternative Festsetzung als Gewerbegebiet**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen regen an, alternativ zur Bestandsschutzfestsetzung ein Gewer-begebiet festzusetzen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 p):**

Städtebauliches Ziel ist es nicht, die gewerbliche Nutzung des Bereiches Antoniusstraße zu stärken, sondern die tendenziell störende Nutzung Bordelle auf einen kleinen Bereich zu beschränken und damit zu konzentrieren. Das Ziel ist es, innen-stadttypische Nutzungen zu etablieren, die ihrer Funktion als lebendige vielfältige Versorgung mit Dienstleistungen und als Ort der Kommunikation, der Kultur und Erholung für die gesamte Bevölkerung gerecht werden. Die Bordellnutzung in der heutigen Form stellt insoweit eine Störung da, soll aber in die innerstädtische Durchmischung von Nutzungen integriert werden. Dadurch soll die Verdrängung dieses Sex-Gewerbes in ungünstigere Lagen insbesondere für die Prostituierten verhindert werden. Gleichzeitig soll die Bordellnutzung verträglicher im Verhältnis zu Wohnnutzungen gestaltet werden, indem Pufferzonen eine Trennung dieser sehr widersprüchlichen Nutzungen erreichen sollen. Geplant ist auch ein verträgliches

Zusammenspiel zu anderen Innenstadtnutzungen wie nicht störendem Gewerbe, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe.

#### **Nr. 7.2 q) Wertminderung und wirtschaftliche Unzumutbarkeit**

*Zusammenfassung der Eingabe: Der Eigentümer des Grundstücks Antoniusstraße 3 stellt die negativen Auswirkungen des Ausschlusses der Prostitution für sein Grundstück dar (nur noch hälftige Mieteinnahmen, Erfordernis der Investition für anderweitige Nutzung) und macht Wertminderung sowie wirtschaftliche Unzumutbarkeit für seine Mutter geltend, die als Nießbraucherin die Erträge für ihre Altersvorsorge kalkuliert habe.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 q):**

Zunächst ist festzuhalten, dass für das als Wohnhaus genehmigte Objekt Antoniusstraße 3 kein Bestandsschutz für ein Bordell oder eine gewerbliche Zimmervermietung besteht und der Wert der Grundstücke nicht auf die damit illegal betriebene Nutzung gestützt werden kann. Der Wertermittlung muss auf die genehmigte Nutzung – vorliegend eine Wohnnutzung – gestützt werden, hingegen sind überhöhte Erträge aus einer illegalen Nutzung nicht schutzwürdig.

Die nach den vorgesehenen Festsetzungen eines Urbanen Gebiets künftig zulässigen Nutzungen sind gegenüber der genehmigten Wohnnutzung keine unzumutbaren Eingriffe in das Eigentum und begründen grundsätzlich weder eine Wertminderung, noch eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit. Vor notwendig werdenden Investitionen in Immobilien ist kein Eigentümer geschützt; er muss jederzeit mit wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Änderungen rechnen, die Investitionen in seine Immobilie erfordern. Diese sind Bestandteil der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungen.

Der Aspekt der wirtschaftlichen Abhängigkeit von dem Ertrag einer Immobilie ist zwar ein persönlicher Nachteil, wenn sich die städtebaulichen und wirtschaftlichen Verhältnisse verändern. Dieses Risiko ist jedoch grundsätzlich und auch im Rahmen der Altersvorsorge zu berücksichtigen. Im Übrigen handelt es sich nicht um eine unzumutbare Wertminderung der Immobilie, sondern allenfalls um eine Veränderung der erzielbaren Mieteinnahmen bzw. ein Investitionserfordernis.

#### **Nr. 7.2 r) Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplanes wegen des Bestandsschutzes**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen führen an, dass der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig sei, da der Bestandsschutz der Bordelle im Allgemeinen und des Gebäudes Antoniusstraße 3 im Besonderen dazu führe, dass dem Bebauungsplan rechtliche und tatsächliche Hindernisse im Wege stehen. Im Übrigen gäbe es keine Ausgleichsflächen.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 r) :**

Der Bestandsschutz für eine Bordellnutzung im westlichen Teil der Antoniusstraße bzw. außerhalb der vorgesehenen Konzentrationszone SO 1 besteht nur für ein einziges Objekt mit der Hausnummer 11-13. Sobald diese Nutzung mittelfristig aufgegeben wird und die ca. 100 Arbeitsplätze in die Konzentrationszone verlagert worden sind, kann ein bordellfreier Abschnitt entstehen, der Raum für andere attraktive Nutzungen eröffnet. Dieses Planungsszenario ist realistisch und kann durchaus mittelfristig erreicht werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Stadt (evtl. vertreten durch die städtische Entwicklungsgesellschaft SEGA) aktiv bei der Umsetzung des Konzentrationskonzepts unterstützt. Damit kann auch das Ziel des Bebauungsplanes mittelfristig erreicht werden. Ansonsten ist kein Bestandsschutz gegeben, auch nicht für das Grundstück Antoniusstraße 3.

Zu den Themen der nicht genehmigten Nutzungen und des materiellen Bestandsschutzes wird auf die Stellungnahme zu Nr. 7.1 a) letzter Absatz verwiesen.

#### **Nr. 7.2 s) Neue Nutzungskonflikte durch den Bebauungsplan**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird bemängelt, dass neue Nutzungskonflikte geschaffen werden durch Bordellnutzungen und evtl. Wohnnutzungen auf dem Parkhausgrundstück sowie neuen Wohnnutzungen und andere sensible Nutzungen wie eine Kinderbuchhandlung in den Urbanen Gebieten. Es würde Abhilfe geschaffen durch bauliche Abschirmungen (z.B. Mauer in der Antoniusstraße)*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.2 s)**

Über die Nutzungen auf dem ehemaligen Parkhausgrundstück kann derzeit keine Aussage getroffen werden. Die geplanten Nutzungen müssen die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 999 A berücksichtigen. Im Westen wird das Urbane Gebiet in einem Abstand von ca. 30 m Entfernung zur Konzentrationszone festgesetzt, um die direkte Nachbarschaft zwischen Bordellnutzung und Wohnen oder anderen sensiblen Nutzungen im Urbanen Gebiet zu vermeiden. Dazwischen liegt der Pufferbereich (Sondergebiet 2) 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 eines Pufferbereiches gewahrt.

Im Osten der Antoniusstraße wird das Urbane Gebiet unmittelbar angrenzend an die Konzentrationsszone (Sondergebiet 1) festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen räumlichen Situation heute, die die Nachbarschaft von Wohnen und Bordellnutzung bereits abbildet, ist von weniger zu erwartenden Störungen zwischen den beiden Nutzungen Bordelle und Wohnen auszugehen, daher tritt tatsächlich voraussichtlich 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 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 ist und erst im II. Obergeschoss beginnt. Im Falle des Gebäudes Mefferdatisstraße 4/6 verbessert sich die Situation, da dort heute Prostitution in dem Teil, der der Antoniusstraße zugewandt ist, stattfindet; künftig wird diese Nutzung dort nicht mehr zulässig sein. Das Eckgebäude Mefferdatisstraße 4-6 hat zwar auch einen Zugang von der Antoniusstraße, könnte aber aufgrund des heutigen Grundrisses sämtliche Wohnungen von der Mefferdatisstraße aus erschließen. 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.

Eine bauliche Abschottung in der Antoniusstraße wird aus Sicherheitsaspekten, die von der Polizei vorgetragen wurden, und aus Gründen der Stadtgestaltung ausgeschlossen.

#### **Nr. 7.2 t) Nutzen des Bebauungsplanes vorwiegend einzelner Privatinteressen und nicht der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird behauptet, die Planung diene in erster Linie Privatinteressen einzelner Grundstückseigentümer, konkret den Eigentümern der Eckgrundstücke an den Einmündungen in die Nikolausstraße / Mefferdatisstraße. Weiterhin ist die Bordellnutzung auf dem Grundstück 2380 nicht umsetzbar, da der Eigentümer kein Bordell errichten möchte.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.2 t):**

Es ist Ziel, sowohl die öffentlichen als auch die privaten Belange zu berücksichtigen. Hier stehen offensichtliche öffentliche Belange im Vordergrund, das Quartier und damit insbesondere die Antoniusstraße städtebaulich aufzuwerten und für Eigentümer, Anwohner und die Öffentlichkeit attraktiver zu machen. Die privaten Belange aller Eigentümer werden soweit wie möglich berücksichtigt, zum einen um in geschützte Eigentumspositionen nicht unzumutbar einzugreifen und zum anderen, weil die Eigentümer als Nutzer und Vermieter der Gebäude bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unverzichtbar sind. Allen Eigentümern im Plangebiet werden Grundstücke als Baugrundstücke mit zumutbaren Nutzungsmöglichkeiten erhalten.

Für die Eckgrundstücke an der Einmündung der Mefferdatisstraße sind Lage- und Umfeldverbesserungen kaum absehbar. Dort grenzen die vorgesehenen Urbanen Gebiete unmittelbar an das SO 1, so dass dort der Status Quo kaum verändert wird. Dies wird deswegen für hinnehmbar erachtet, weil der Einmündungsbereich städtebauliche Besonderheiten aufweist, die das Nebeneinander von Bordellnutzungen und den Nutzungen eines Urbanen Gebiets ausnahmsweise und bereits aus der Vergangenheit bekannt vertretbar erscheinen lässt. Im Osten der Antoniusstraße wird das Urbane Gebiet unmittelbar angrenzend an die Konzentrationszone (Sondergebiet 1) festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen räumlichen Situation

heute, die die Nachbarschaft von Wohnen und Bordellnutzung bereits abbildet, ist von weniger zu erwartenden Störungen zwischen den beiden Nutzungen Bordelle und Wohnen auszugehen, daher tritt tatsächlich voraussichtlich 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 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.

Für die Eckgrundstücke an der Einmündung Nikolausstraße mag es im Zuge der städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Quartiers Lage- und Umfeldverbesserungen geben, diese sind aber entgegen der Vermutung des Einwenders nicht der Person der Grundstückseigentümer geschuldet, sondern dem städtebaulichen Konzept.

Es ist in diesem Planverfahren kaum möglich alle Eigentümerinteressen zu berücksichtigen. Die Eigentümerinteressen an einer Erhaltung ihrer bisherigen Prostitutionsnutzung sind im östlichen wie im westlichen Teil vorhanden. Im östlichen Teil überwiegen jedoch die öffentlichen Belange, hier die Konzentration der Prostitution vorzusehen. Grundlage war hier die von der Stadt erarbeitete Konzentrationskonzeption zur Prostitution in der Antoniusstraße. Im westlichen Teil erfolgt somit eine Höherbewertung der öffentlichen Belange.

Dies heißt jedoch nicht, dass die Eigentümerinteressen dort komplett vernachlässigt werden, sondern nur, dass diese Nutzung nicht weitergeführt werden kann. Andere Nutzungen sollen möglich sein, die eine hauptsächlich gewerbliche Nutzung mit einem entsprechenden Ertrag aus der Immobilie für den Eigentümer ermöglichen.

#### **Nr. 7.2 u) Fehlende Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird der Planung vorgeworfen, dass die Bordellnutzung auf dem Flurstück 2380 nicht umsetzbar sei, da der Eigentümer kein Bordell errichten möchte.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu 7.2 u):**

Ein Bebauungsplan ist nur erforderlich, wenn die Ziele der Planungskonzeption über dieses Mittel auch umsetzbar sind. Ein Angebotsbebauungsplan ist dabei insbesondere auf die Mitwirkung der im Plangebiet belegenen Grundeigentümer angewiesen. Hier gehören die Flächen im Plangebiet überwiegend privaten Eigentümern, und einige Grundstücke sind im Eigentum der Städtischen Entwicklungsgesellschaft SEGA. Die SEGA hat einen Entwicklungsauftrag der Stadt für das Altstadtquartier Büchel.

Im Bereich der Festsetzung Sondergebiet 1 „Bordelle“ ist die Umsetzbarkeit insofern günstig, als heute bereits Bordellbetriebe vorhanden sind (Antoniusstraße 20, 20a, 20b, 22, 30, 32, 23, 25, 29, 29a). Für Eigentümer, die andere Nutzungen betreiben oder neue Nutzungen einrichten wollen, sind die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten nach der städtebaulichen Konzeption einer Konzentrationszone für Bordelle naturgemäß gering.

Insoweit ist die Umsetzbarkeit in Bezug auf das gering bzw. unbebaute Flurstück Nr. 2380 (Antoniusstraße 24-26) gesondert zu betrachten. Der derzeitige Grundeigentümer ist im Rahmen der Offenlage einer Bordellnutzung entgegengetreten. Jedoch beeinträchtigt die fehlende Bereitschaft zur Umsetzung der Konzentrationszone auf diesem Grundstück die Planverwirklichung nicht wesentlich. Denn zum einen erfordert die Verwirklichung der Festsetzung des Sondergebiets 1 keine zeitnahe vollständige Bebauung und Bordellnutzung auf ausnahmslos jedem einzelnen Grundstück. Entsprechend besteht im Angebotsbebauungsplan grundsätzlich auch kein Bauzwang. Zum anderen bestünde im Weiteren die Möglichkeit für den Grundeigentümer den Grundbesitz wirtschaftlich an Rechtsnachfolger zu veräußern, die eine Nutzung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans anstreben.

Sollte im Verlauf der Planverwirklichung die planentsprechende Nutzung auch an der Antoniusstraße 24-26 dringlich werden, käme bei fortbestehender mangelnder Mitwirkungsbereitschaft zudem nach Maßgabe des § 176 BauGB ein Baugebot zur Nutzung der Flächen im SO 1 mit Bordellen und bordellartigen Nutzungen in Betracht. Das Baugebot nach § 176 Abs. 1

BauGB – ggf. in Verbindung mit Absatz 2, soweit im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans das Gebot auch etwa auf das Maß der baulichen Nutzung erstreckt werden soll – ermöglicht es der Gemeinde, den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Zu den städtebaulichen Gründen, die die Festsetzung rechtfertigen können, zählen die nötige Stabilisierung des Innenstadtbereiches, die Neugestaltung des Ortsbildes durch Abriss des Parkhauses Büchel, der dringende Arbeitsstättenbedarf in der Konzentrationszone im Bereich Prostitution und der Bedarf gesunder Arbeitsverhältnisse für die Prostituierten. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption der Konzentrationszone wurde ermittelt, dass in der Stadt Aachen ein Bedarf nach etwa 100 Arbeitsplätzen im Bereich des Prostitutionsgewerbes in der Antoniusstraße besteht, der auch im Rahmen des zur Verfügung stehenden Raums im SO 1 – unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Typik der Koberfenster – grundsätzlich gedeckt werden kann. Sollte hier die Sicherstellung der ausreichenden Anzahl und ausreichenden Qualität der Arbeitsplätze eine Bebauung und Nutzung des vorgenannten Grundstücks erfordern, wäre dies nach Auffassung der Stadt Aachen grundsätzlich geeignet den Erlass eines Baugebots zu tragen. Die Einzelheiten wären im Verfahren zum Erlass des Baugebots zu klären.

Die deutlich werdende, fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümerin der Parzelle 2380 vermag damit nicht die fehlende städtebauliche Erforderlichkeit des Bebauungsplans zu begründen. Aus denselben Gründen vermag diese Haltung nicht zu begründen, dass keine 100 Arbeitsplätze im vorgesehenen SO 1 realisiert werden können.

Das geäußerte Interesse daran, dass das in seinem Eigentum stehende Grundstück zukünftig keiner Bordellnutzung bzw. anderen Nutzungen zugeführt werden soll, ist ein legitimes Interesse. Weiterhin wird das Interesse gewürdigt, das Grundstück mit seiner Nutzung zu behalten und wirtschaftlich zu nutzen. Das öffentliche Interesse an der Konzentration der Prostitution im städtebaulich vorzugswürdigen östlichen Bereich der Antoniusstraße wiegt schwerer als das Privatinteresse des Eigentümers, eine andere Nutzung (z.B. Wohnungen) verwirklichen zu wollen. Kann die Absicht hier nicht verwirklicht werden, ist das Grundstück ungeeignet und könnte veräußert werden.

#### **Nr. 7.2 v) Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes nur über geänderte Sperrbezirksverordnung**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabensteller\*innen sind der Auffassung, der Bebauungsplan lasse sich nur über die Sperrbezirksverordnung nach Art. 297 EGStGB umsetzen.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 7.2 v):**

Die Stadt hat nicht vor, den Bebauungsplan über die Sperrbezirksverordnung durchzusetzen. Der Bebauungsplan ist unabhängig von der Sperrbezirksverordnung und bestimmt als planungsrechtliches Instrument die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke. Die Umsetzung dessen kann erst durch Handeln der Eigentümer, Pächter oder Mieter geschehen. Daneben kann ebenfalls ein bauaufsichtliches Handeln zur Umsetzung der Planung führen.

Die Sperrbezirksverordnung regelt als ordnungsrechtliches Instrument die Nutzung des öffentlichen Raumes mit der Nichtzulässigkeit von Prostitution in den Verbotsbereichen. Damit entstehen die sogenannten „Erlaubnisbereiche“.

Die Sperrbezirksverordnung wird nicht als Mittel zur Umsetzung der Planung eingesetzt. Diese wird angepasst, wenn die Konzentration im östlichen Teil der Antoniusstraße planungsrechtlich umgesetzt wurde. Maßgabe dabei ist, dass im östlichen Anteil der Straße dieselbe Anzahl von Arbeitsplätzen vorhanden sein kann wie sie zuvor in der gesamten Antoniusstraße vorhanden war. Insoweit bestehen keine „ex-Ante-Verabredungen“ mit der Bezirksregierung, sondern diese hat ihre Maßgabe für eine etwaige Änderung der Sperrbezirksverordnung frühzeitig deutlich gemacht.

#### **Nr. 7.2 w) Rechtswidrige Sperrbezirksverordnung**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die vermeintliche Rechtswidrigkeit einer geänderten Sperrbezirksverordnung wird dargelegt.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.7.2 w):**

Die Sperrbezirksverordnung wird von der Bezirksregierung Köln erlassen. Sie ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes und der Bebauungsplan ist rechtlich davon unabhängig. Von daher erübrigt sich eine Stellungnahme zur vorgeworfenen Rechtswidrigkeit der Sperrbezirksverordnung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 999 A.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu 7.2 a) bis v) zurückzuweisen. Sie empfiehlt, die Eingabe zu Nr.7.2 w) zur Kenntnis zu nehmen.

## 8. Eingabe vom 04.02.2022

### **Nr. 8 a) Verzicht auf den Bebauungsplan wegen Abwägungsfehlerhaftigkeit**

*Zusammenfassung der Eingabe: Auf die Aufstellung des Bebauungsplanes solle verzichtet werden, da er abwägungsfehlerhaft sei. Eine Wegplanung bestehender Nutzungen bedürfe einer besonders sorgfältigen Prüfung und setze voraus, dass die Möglichkeit der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO geprüft wurde. Außerdem seien Eigentümerinteressen bei der Abwägung entsprechend zu gewichten. In diesem Sinne wird die Planung als abwägungsfehlerhaft angesehen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8a:**

Das Gebäude Antoniusstraße 3 ist wie viele andere Gebäude in der Antoniusstraße lediglich als Wohnhaus genehmigt worden und damit formell illegal. Ein Bestandsschutz für eine Prostitutionsnutzung kann daraus nicht abgeleitet werden. Das illegal betriebene Bordell wäre auf dem Grundstück des Eingabensellers auch nicht genehmigungsfähig (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 16.02.2022, Az. 7 B 1094/21.NE), so dass nicht der geringste Anhaltspunkt für einen Bestandsschutz besteht.

Zwischen den Sachverhalten, die den in der Einwendung in Bezug genommenen Gerichtsentscheidungen zu Grunde liegen und dem Fall des Eingabensellers besteht damit der Unterschied, dass die illegale Nutzung des Eingabensellers keinen Bestandsschutz genießt.

Zu den Themen der nicht genehmigte Nutzungen und des materiellen Bestandsschutzes wird auf die Stellungnahme zu Nr. 7.1 a) letzter Absatz verwiesen.

Die Stadt ist hinsichtlich des Objekts des Eingabensellers zum Zwecke der Prostitutionsnutzung auch nicht gehalten, von der Möglichkeit einen passiven oder erweiterten Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO zu gewähren, Gebrauch zu machen. Es steht im Planungsermessen der Gemeinde, ob Sie bestimmte Nutzungen auf den passiven Bestandsschutz beschränkt oder Ihnen Erweiterungsmöglichkeiten einräumt. Dies richtet sich nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde (vgl. BVerwG, Beschluss vom 29.03.2016, Az. 4 BN 1/16 –, Rn. 5, juris).

Die maßgeblichen, für die Planung überragend wichtigen städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Aachen ergeben sich aus folgenden Erwägungen:

Der Einbeziehung einer Bordellnutzung – auch im Wege einer Fremdkörperfestsetzung – stehen jedoch für das vorgesehene Urbane Gebiet überragende städtebauliche Gründe entgegen. Die in der Straße größtenteils illegalen, mit negativen städtebaulichen Auswirkungen versehenen Bordellnutzungen sollen nach dem Ziel des Bebauungsplans im östlichen Bereich bzw. dem dort festzusetzenden SO1 konzentriert werden. Dem gegenüber stellt der Nutzungsmix des SO 2 eine Zone dar, die einerseits eine Pufferzone zur Altstadt und deren Nutzungsmix darstellen soll, andererseits in der Nachbarschaft zum SO1 nicht störanfällige Nutzungen beinhaltet. Westlich an das SO 2 schließen Urbane Gebiete an, die den Übergang zur restlichen Altstadt begleiten und einen hierfür verträglichen, störungsanfälligeren Nutzungskatalog erlauben. Dieses Konzept würde vollständig konterkariert, wenn in dem MU im Eckbereich zu der von Prostitutionsnutzungen vollständig freien Nikolausstraße eine Festsetzung für ein Bordell aufgenommen würde. Hierdurch würde die Konzentration der Bordelle im östlichen Teil der Straße unmöglich gemacht und unmittelbar an dem Übergang des Planbereichs zur Altstadt im Urbanen Gebiet für einen Betrieb Planungsrecht geschaffen, der bei typisierter Betrachtung erhebliche Störungswirkungen entfaltet. Die mit der städtebaulichen Zielsetzung beabsichtigte Aufwertung des Quartiers in Richtung eines typischen innenstädtischen Quartiers als überragender städtebaulicher Grund würde unmöglich werden.

### **Nr. 8 b): Bessere Eignung des westlichen Teilbereichs für Prostitution**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eignung für den Teilbereich für Prostitution wird eher im Westen gesehen, Genannt wird die Lage und die Anbindung etc. Außerdem sei der aktuelle Bauantrag des Eingabestellers und Eigentümers der Hausnummer 3 (Parzelle 1172) zu berücksichtigen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8b):**

Die Argumente betreffend Lage und Anbindung für die Eignung des westlichen Abschnittes der Antoniusstraße als Konzentrationszone für Bordelle können nicht überzeugen. Die Entscheidung für die Variante Ost hatte viele Argumente als Grundlage. Hierzu gehören die zu erwartenden Auswirkungen auf das umliegende Quartier, die Perspektive des Gebäudebestands, die Chancen für die Neuplanung, die Perspektiven zum Erhalt der Anzahl der Prostitutionsarbeitsplätze sowie die Nähe zu bestehender Wohnnutzung (siehe Konzeption zur Konzentration der Prostitution, Stadt Aachen, Dezember 2020). 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.

Es heißt hier als Resümee:

„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 Akteursvielfalt Abhängigkeiten vermeidet, andererseits aber gleichzeitig 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.“

Der Wunsch des Eigentümers seine Bordellnutzung aufrechtzuerhalten ist der Stadt Aachen bereits durch die Eingaben zur ersten öffentlichen Auslegung 2021 bekannt. Die Bauantragstellung im gleichen Jahr unterstützt die Ernsthaftigkeit seines Wunsches. Sie ändert aber nichts an der fehlenden Eignung des Grundstückes für eine Bordellnutzung und an der Einschätzung, dass der östliche Abschnitt der geeigneterer Bereich für die Konzentration der Prostitutionsnutzung ist. Die fehlende Eignung des Grundstückes wird durch das Urteil zur Verlängerung der Veränderungssperre Antoniusstraße/Mefferdatisstraße unterstützt (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 16.02.2022, Az. 7 B 1094/21.NE). Auch das OVG NRW hält den Bauantrag des Eigentümers in seinem vorgenannten Beschluss für nicht genehmigungsfähig. Im Einzelnen:

„Dem Genehmigungsantrag für das vom Antragsteller betriebene Bordell, das in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich liegt, steht überdies – wie die Antragsgegnerin in ihrer Antragsabweisung zutreffend ausgeführt hat – in planungsrechtlicher Hinsicht jedenfalls das Rücksichtnahmegebot entgegen. Die zur Genehmigung gestellte Bordellnutzung ist mit den in der näheren Umgebung genehmigten Wohnnutzungen nicht vereinbar. Nach dem unwidersprochen gebliebenen Vorbringen der Antragsgegnerin ist lediglich ein Vorhaben in der Antoniusstraße bauaufsichtlich als "gewerbliche Zimmervermietung" genehmigt worden. In allen anderen Objekten wurden Wohnnutzungen oder andere mit der Prostitution nicht im Zusammenhang stehende gewerbliche Nutzungen genehmigt; die westlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Nikolausstraße ist – soweit zu ersehen – durchweg durch prostitutionsfremde Nutzungen geprägt. Keiner näheren Prüfung bedarf dabei die Frage, ob und inwieweit die in der Antoniusstraße genehmigten Wohnnutzungen tatsächlich durch ungenehmigte Nutzungen zum Zwecke der Prostitution verdrängt worden sind. Tatsächlich vorhandene ungenehmigte bauliche Nutzungen bleiben im vorliegenden Zusammenhang außer Betracht, wenn das Verhalten der Bauaufsichtsbehörde nicht zweifelsfrei den Schluss zulässt, dass sie sich mit diesen Nutzungen auf Dauer abgefunden hat. (Vgl. etwa Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Oktober 2020, § 34 Rn. 35a).

Davon kann für den westlichen Teil der Antoniusstraße und insbesondere für das Vorhabengrundstück, das zugleich an die Nikolausstraße angrenzt, nicht ausgegangen werden. Denn der Senat hat den vorliegenden Aufstellungsvorgängen entnommen, dass die Ausübung der Prostitution zukünftig nur in einem östlich gelegenen Teilabschnitt der Antoniusstraße zulässig sein soll und dabei die Kopfgrundstücke zur Nikolausstraße und zur Mefferdatisstraße von Prostitutionsnutzungen ausgeschlossen werden sollen.

Gegenüber den nach alledem in Rechnung zu stellenden Wohnnutzungen erweist sich der vom Antragsteller zur Genehmigung gestellte Bordellbetrieb als rücksichtslos. Dies ergibt sich aus der Betriebsbeschreibung zum Bauantrag vom 17.6.2021 in der Fassung vom 15.7.2021. Die Betriebszeiten erstrecken sich an Werktagen und an Sonn- und Feiertagen von 00:12 Uhr bis 24:00 Uhr. Anders als beim sog. Wohnungsbordell (vgl. dazu näher BVerwG, Urteil vom 9.11.2021 - 4 C 5.20 -, juris), erfolgt die "Anbahnung" zwischen den Prostituierten und den Kunden vorliegend mit "Straßenkontakt", nämlich zumindest durch die straßenseitigen Fenster der im Erdgeschoss unmittelbar an der Antoniusstraße befindlichen "Ansprechräume". Damit tritt der Prostitutionsbetrieb deutlich nach außen in Erscheinung. Die die Antoniusstraße nutzenden Passanten, auch Frauen und Kinder, nehmen nicht nur die sich hinter den Erdgeschossfenstern anbietenden Prostituierten wahr, sondern werden auch mit dem Anbahnungsgeschehen konfrontiert, soweit es den Straßenraum erfasst oder durch geöffnete Türen oder aufgrund anderer Umstände zu beobachten ist. Dies rechtfertigt unter Berücksichtigung der geplanten Betriebszeiten die Annahme eines im Nutzungskonzept des Vorhabens angelegten erheblichen städtebaulichen Störpotentials und damit eines Verstoßes gegen das Rücksichtnahmegebot, weil es zu einer Verfestigung einer Konfliktsituation und zu zusätzlichen bodenrechtlich relevanten Spannungen kommt. (Vgl. BVerwG, Urteil vom 9.11.2021 - 4 C 5.20 -, juris; OVG NRW, Beschluss vom 14.2.2018 - 7 B 1272/17 -, juris.)"

### **Nr. 8 c) Etablierung anderer Nutzung in der Antoniusstraße**

*Zusammenfassung der Eingabe: Zudem wird die Etablierung innenstadttypischer Nutzung in der Antoniusstraße in den Bereichen außerhalb der Konzentrationszone in Zweifel gezogen, solange noch Prostitutionsnutzungen in der Straße vorhanden sind.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8c:**

Die planerische Aussage zu den Baugebieten, die sich ohne Prostitution entwickeln sollen, wird durchaus beschrieben. Die Planungsabsichten bilden Baugebietsfestsetzungen und die schriftlichen Festsetzungen klar ab. Diese sind für die geplanten Urbanen Gebiete durch die Definition von Nutzungen und Betrieben aus der Baunutzungsverordnung, für das geplante Sondergebiet 2 (SO2) durch die schriftlichen Festsetzungen bestimmt. Ziel ist eine Nutzungsmischung aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen, die den typischen Nutzungsmix der Innenstadt darstellt und zur Aufwertung und Belebung der Antoniusstraße führen soll. Die Erforderlichkeit einer Nutzungsmischung ohne den Schwerpunkt Bordellnutzung liegt primär an dem Bedarf an städtebaulicher Aufwertung für einen vernachlässigten innerstädtischen Bereich.

Auch wenn die Prostitution heute – wenn auch größtenteils ohne erforderliche Genehmigungen – in der Straße vorhanden ist, soll die reine Erhaltung nicht Ziel einer städtebaulichen Entwicklung sein. Insbesondere die Erdgeschosse sind tagsüber weniger genutzt, was zu einer Verödung dieser Bereiche geführt hat. Außerdem wurde die Bausubstanz in den vergangenen Jahren vernachlässigt. Das Ziel ist die Entwicklung des Quartiers zu einem für Aachen typischen Altstadtquartier mit verschiedenen Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Einzelhandel etc. Diese eignen sich insbesondere für die Erdgeschosszonen. Hinzu kommen Nutzungen für die Obergeschosse, die Erweiterungen von Erdgeschossnutzungen sein können, die sich in das obere Geschoss ausdehnen oder auch gewerbliche Nutzungen wie Büros für Dienstleister, freie Berufe etc. Diese Nutzungsmöglichkeiten können sich auch durch innovativen Geschäftsmodelle erweitern (z.B. Erlebnisgastronomie, Eventlocation mit wechselnden Veranstaltungen etc.).

Der Planbereich befindet sich laut Zentren- und Nahversorgungskonzept im Hauptzentrum (Aachen-City). Die Aachener Innenstadt verfügt über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten, Angebote aus dem medizinischen Bereich, Bürodienstleistungen und öffentliche Einrichtungen.

Entsprechend sind viele weitere Nutzungen denkbar, die die besondere Lage Antoniusstraße für attraktiv halten. Die Lage wird sich durch die Erneuerungen im Altstadtquartier Büchel, insbesondere der Entwicklung des Parkhausgrundstückes wesentlich verändern. Somit erfolgt für den Bereich ohne Prostitution eine Anknüpfung an die Bereiche von Kleinkölnstraße, Größkölnstraße, Mefferdatisstraße und Büchel.

Die Nachbarschaft zur Konzentrationszone wird erst mittelfristig eine neue Struktur erhalten, wenn die Bordell-Betriebe aus diesem Bereich verlagert wurden. Die neue Struktur wird für einige Nutzungen geeignet sein, die die "Bordellmeile" nicht als störend empfinden, sei es Nutzungen, die nur tagsüber stattfinden (z.B. Büros) oder Nutzungen, die von der Nähe der Prostitution sogar profitieren (z.B. Kneipen, Bars, Erotik-Shops). Die weiteren städtischen Maßnahmen wie der qualifizierte Gesamtbebauungsplan, ggf. ein Sanierungsgebiet mit anschließenden Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, Planungen auf städtischen Grundstücken werden diesen Prozess befördern.

Die Stadt ist der Auffassung, dass es durchaus renditestarke Nutzungen im westlichen Teil der Straße geben wird, da zahlreiche attraktive Nutzungen zulässig sein werden. Die zu erzielende Rendite wird zwar möglicherweise nicht der einer Bordellnutzung entsprechen. Dies kann aber auch nicht Ziel der Planung sein, hier eine Renditemöglichkeit für eine illegale und städtebaulich nicht sinnvolle Nutzung flächendeckend zu erhalten.

Im unmittelbaren Bereich neben der Konzentrationszone (geplantes Sondergebiet 2) sind aus Gründen der zu erwartenden Störungen ausnahmsweise zulässige Wohnungen in den Obergeschossen geplant. In einigem Abstand dazu an den Eckbereichen zu Nikolausstraße und Mefferdatisstraße sind Festsetzungen als Urbanes Gebiet (MU) mit Wohnungen geplant. Wohnungen sind sehr typische Nutzungen für die meisten Innenstadtbereiche von Aachen, sodass auch hier eine Anknüpfung an die benachbarten Bestandsbereiche erfolgt. Auch hiermit ist eine Nutzungsperspektive genannt.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu a) - c) zurückzuweisen.

## 9. Eingabe vom 04.02.2022

In der aktuellen Eingabe (Nr. 9) wird u.a. geäußert, dass an der Eingabe vom 15.04.2021 festgehalten wird, da diese auch auf die geänderte Planung zutrefe. Diese Eingabe (vom 15.04.2021) wird als **Nr. 9.1** bezeichnet und nachfolgend mit Stellungnahme der Verwaltung aufgeführt.

### **Nr. 9 a) Keine Umsetzungsmöglichkeit der Festsetzung Sondergebiet – Bordelle -**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabenstellerin wird selbst keinen Bordellbetreib errichten und wird das Grundstück auch nicht für diese Zwecke zur Verfügung stellen. Daher bestehe keine Realisierungsperspektive und sei die Festsetzung eines Sondergebietes - Bordelle - nicht erforderlich.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.9 a):**

Die Eingabe entspricht der Eingabe vom 15.04.2021. Es wird daher auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9.1 a) verwiesen.

### **Nr. 9 b) Keine Berücksichtigung des privaten Belanges des Eigentümers der wirtschaftlichen Nutzung außerhalb einer Bordellnutzung.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabenstellerin wurde mit seinen Belangen der rentablen Nutzung seines Grundstücks – außerhalb einer Errichtung eines Bordells - nicht gewürdigt und berücksichtigt.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.9 b):**

Die Eingabe entspricht der Eingabe vom 15.04.2021. Es wird daher auf die Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9.1 b) verwiesen.

### **Nr. 9 c) Anregung zur Einbeziehung nur eines Teiles des Flurstückes 2380 in den Geltungsbereich.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabenstellerin regt an, nur den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 2380 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen. Sie sieht ihr benachbartes Grundstück 2381 in das städtebauliche Konzept Wiese einbezogen. Die Aufspaltung der als gemeinsames Parkplatzgrundstückes genutzten Fläche sei städtebaulich nicht angezeigt und für die künftige Nutzung der Eigentümerin nicht vorteilhaft. Der südliche Teil des Flurstücks 2380 soll daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden, da die Tiefe des Grundstückes nicht erforderlich sei, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen. Für eine Bordellnutzung mit 10-15 Prostitutionsarbeitsplätze sei eine Tiefe von ca. 10 m ausreichend. Diese Tiefe sei bei den Grundstücken Antoniusstraße Nr. 16, 20, 22, 28 und 30 gegeben. Es bestehe keine städtebauliche Notwendigkeit einer Einbeziehung des Gesamtflurstückes. Zusammen mit dem Flurstück 2381 könnte das Teilgrundstück im städtebaulichen Konzept Wiese mit entwickelt zu werden. Für dieses Konzept bestünden bessere städtebauliche Gründe, den südlichen Grundstücksteil der Parzelle 2380 einzubeziehen. Je mehr Fläche südlich des Bebauungsplanes Nr. 999 A vorhanden sei, desto mehr Entwicklungsmöglichkeiten bestünden für die dortige Entwicklung des neuen Büchel. Das Einbringen möglichst großer Flächen in diesen Entwicklungsbereich wäre im Interesse der Eingabenstellerin. Die Lösung stelle eine bessere Lösung zur Verminderung des Eingriffs in die Eigentumsrechte der Eingabenstellerin dar, weil hierdurch nicht die gesamte Parzelle 2380 den sehr beschränkenden Festsetzungen des SO1 unterworfen sei.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.9 c):**

Es ist zutreffend, dass das Grundstück 2381 dem Bereich zugehörig ist, für den außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 999 A Planungsideen im Zusammenhang mit dem Rahmenplan/städtebaulichen Entwurf für den Gesamtbereich Antoniusstraße/Mefferdatisstraße entwickelt werden. Dieser städtebauliche Entwurf soll Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 999 werden. Diese Planungsüberlegungen haben aber noch keinen Abschluss gefunden, so dass nicht von einer abgestimmten und beschlossenen Rahmenplanung gesprochen werden kann.

Es ist nachvollziehbar, dass die Eigentümerin Flächen in ihrem Eigentum südlich des Bebauungsplanes Nr. 999 A im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 999 entwickeln möchte.

Es gelten jedoch die Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 999 A, dazu gehört das Ziel der Steuerung der Nutzung für das gesamte Grundstück 2380. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss am 26.08.2020 räumlich und inhaltlich gefasst.

Da ein baulich-räumliches Konzept danach weder vorhanden noch Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 999 A ist, kann über die Ausgestaltung der künftigen Bebauung keine verbindliche Aussage gemacht werden, sondern sind die Überlegungen zum räumlichen Umgriff des Plangebiets im Rahmen der Ausgestaltung einer Bebauung nach § 34 BauGB angestellt worden.

Das Flurstück 2380 weist im westlichen Bereich eine Tiefe von etwa 18,00 m und im östlichen Bereich eine Tiefe von etwa 22,0 m auf. Es ist nicht richtig, dass die Nachbargrundstücke eine Tiefe von 10 m haben. Die Bebauungstiefe könnte in dieser Dimension vorhanden sein; die Grundstückstiefen betragen jedoch etwa 18 bzw. 22 m, die notwendigen nicht überbauten Grundstücksanteile wurden dabei nicht berücksichtigt. Ein möglicher Neubau auf dem bisher als Stellplatzanlage genutzten Grundstück würde sich in der Bautiefe an der näheren Umgebung orientieren müssen und bedürfte einer rückwärtigen Abstandsfläche; zudem könnten evtl. rückwärtige Anbauten in geringerer Höhe und geringerer Breite zugelassen werden, orientiert an der Umgebungsbebauung. Nur eine solche angedachte Bebauung wäre hier auch geeignet für die Errichtung eines Bordells mit 10 bis 15 Koberfenstern und der entsprechenden Anzahl von Verrichtungszimmern. Eine Verkleinerung der Grundstücksfläche widerspräche der Planungsabsicht, hier eine Bordellnutzung in der Dimension der Umgebungsbebauung umzusetzen.

Der Aspekt der Nutzung des Flurstücks 2381 und der Grenze der Nutzungen zwischen den zwei Flurstücken kann konkret erst im Rahmen des überlagernden Bebauungsplanes Nr. 999 angestellt werden. Hierfür wird derzeit ein Rahmenplan/Städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Welche Nutzungen in dem südlichen Bereich vorgeschlagen und dann in den Bebauungsplan umgesetzt werden, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesagt werden. Die künftige Art und das künftige Maß der baulichen Nutzung für den südlichen Bereich (Flurstück 2381) ist noch völlig offen. Auch der Bedarf an Flächen im angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr. 999 ist noch nicht ermittelt worden. Das städtebauliche Konzept wird derzeit erarbeitet und in Kürze abgeschlossen werden; es ist aber noch unkonkret und unverbindlich. Daher kann eine derartige städtebauliche Argumentation nicht zur Verkleinerung des Geltungsbereichs und damit der Fläche mit der Festsetzung Sondergebiet - Bordelle - herangezogen werden.

Der Eingriff in das Eigentum durch die Festsetzung des Sondergebiets Bordelle ist jedoch nicht wie behauptet unzumutbar, sondern bietet wirtschaftliche Möglichkeiten der Verwertung und hat einen sehr klaren städtebaulichen Grund einer Ermöglichung der Umsetzung des Konzentrationskonzepts zur Prostitution unter Beibehaltung von ca. 100 Prostitutionsarbeitsplätzen. Die städtebauliche Planung sieht hier eine Zulässigkeit von Bordellen, bordellartigen Betrieben und Betriebswohnungen vor. Eine solche wirtschaftliche Nutzung ist durchaus realistisch, da nach der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (Stadt Aachen, Dezember 2020) ein hoher Bedarf an Flächen für Bordelle in der östlichen Antoniusstraße entstehen wird, während diese in der westlichen Antoniusstraße nicht zulässig sein werden. Das öffentliche Interesse an der Umsetzung der Konzeption ist sehr groß und wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung für das gesamte Altstadtquartier Büchel. Ziel ist die Konzentration der Prostitution im Osten unter Beibehaltung der ca. 100 Arbeitsplätze.

Die privaten Belange und die Konsequenzen für den Eigentümer werden durchaus in die Abwägung eingestellt. Der Belang des Eigentümers an der Erhaltung des jetzigen Zustandes wird gewürdigt. Das Grundstück kann in seinem Eigentum verbleiben und im Rahmen des Bestandsschutzes genutzt werden. Das Privatinteresse des Eigentümers, eine andere Nutzung (z.B. Wohnen) verwirklichen zu wollen als die in der Planung vorgesehene, muss jedoch zur Verwirklichung des Konzepts zur Konzentration der Prostitution zurückstehen. Dabei verbleiben nach der Planung Möglichkeiten der wirtschaftlich rentablen Verwertung des Grundstückes. Bei fehlender Bereitschaft zur Errichtung einer den Festsetzungen entsprechenden Nutzung ist er nicht daran gehindert, das Grundstück z.B. zu veräußern.

Das Eigentum als gesetzlich geschütztes Recht wird dadurch nur in einem zumutbaren Maße einschränkt. Die Nutzung als Bordell ist nicht unzumutbar. Der Bedarf für diese Nutzung ist gegeben und Betreiber sind in der Antoniusstraße bereits vorhanden. Die Nutzung kann auch durch Dritte geschehen, wenn der Eigentümer nicht selbst ein Bordell betreiben, sondern ausschließlich eine Investition tätigen möchte. Eine weitere Möglichkeit besteht im Verkauf des Grundstücks, was zumutbar erscheint, da die Nutzung einen lukrativen Kaufpreis erwarten lässt.

Die Entscheidungen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen im Rahmen einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Die städtebauliche Neuordnung des Bereichs Antoniusstraße hat als öffentlicher Belang einen so hohen Rang, dass dieses Ziel – verbunden mit einer Schaffung einer Konzentrationszone für die Prostitution – vorrangig ist vor den privaten Einzelinteressen des Eigentümers an einer anderen gewerblichen Nutzung oder einer Wohnnutzung.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu **9 a) - c)** zurückzuweisen.

### **Nr. 9.1 a) Keine Umsetzbarkeit bei fehlender Kooperationsbereitschaft der Eigentümer.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Eingabestellerin führt an, dass die Ziele des Bebauungsplanes in absehbarer Zeit nicht umsetzbar seien. Dies beziehe sich auf die Umsetzung der Konzentrationszone, die Erhaltung der ca. 100 Arbeitsplätze zur Prostitution und die Aufwertung der Antoniusstraße. Die Realisierung werde im Hinblick auf alle Aspekte daran scheitern, dass die Eingabestellerin keinesfalls bereit sei, die in ihrem Eigentum stehende Parzelle 2380 einer Bordellnutzung zur Verfügung zu stellen; dies werde sie über eine Dienstbarkeit dinglich sichern zu lassen. Entsprechend sei auch ein Rechtsnachfolger daran gehindert, diese Nutzung zu verwirklichen. Die Variante Ost führe daher nicht zum Ziel, die anderen Varianten Mitte und West hätten mehr Aussicht auf Umsetzung. Infolge dessen fehle es dem Plan an der städtebaulichen Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.9.1 a):**

Zwar kann im Angebotsbebauungsplan grundsätzlich keine Umsetzungspflicht verankert werden, so dass das Grundstück un bebaut bleiben bzw. die vorhandene Nutzung Stellplatzanlage bestehen bleiben kann.

Die Beeinträchtigung des Eigentums wurde – auch im Hinblick auf das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Grundgesetz (GG) – geprüft. Die Entscheidungen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen im Rahmen einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Die städtebauliche Neuordnung des Bereichs Antoniusstraße hat als öffentlicher Belang einen so hohen Rang, dass dieses Ziel – verbunden mit einer Schaffung einer Konzentrationszone für die Prostitution – vorrangig ist vor den privaten Einzelinteressen von Eigentümern an der Aufrechterhaltung ihrer Nutzungen, sei es eine Bordellnutzung im westlichen Bereich (außerhalb der Konzentrationszone) oder eine Wohnnutzung oder einer Stellplatznutzung im östlichen Bereich (innerhalb der Konzentrationszone). Das Eigentum als gesetzlich geschütztes Recht wird nur in einem zumutbaren Maße einschränkt, da den Eigentümern durch den Bebauungsplan eine wirtschaftlich rentable Nutzung geboten wird.

Ein Bebauungsplan ist nur erforderlich, wenn die Ziele der Planungskonzeption über dieses Mittel auch umsetzbar sind. Ein Angebotsbebauungsplan ist dabei insbesondere auf die Mitwirkung der im Plangebiet belegenen Grundeigentümer angewiesen. Hier gehören die Flächen im Plangebiet überwiegend verschiedenen privaten Eigentümern.

Die Umsetzung der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (Stadt Aachen, Dezember 2020) wird durch die fehlende Bereitschaft erschwert, aber nicht unmöglich gemacht. Die vorgesehenen Festsetzungen ermöglichen keine anderen Nutzungsmöglichkeiten als die Errichtung und den Betrieb eines Bordells, eines bordellartigen Betriebes und zugehörigen Betriebswohnungen.

Im Bereich der Festsetzung Sondergebiet 1 „Bordelle“ ist die Umsetzbarkeit insofern gegeben, als heute bereits (nicht genehmigte) Bordellbetriebe vorhanden sind (Antoniusstraße 20, 20a, 20b, 22, 30, 32, 23, 25, 29, 29a). Für Eigentümer, die andere Nutzungen betreiben oder neue Nutzungen einrichten wollen, sind die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten nach der städtebaulichen Konzeption einer Konzentrationszone für Bordelle naturgemäß gering.

Insoweit ist die Umsetzbarkeit in Bezug auf das gering bzw. unbebaute Grundstück Nr. 2380 (Antoniusstraße 24-26) gesondert zu betrachten. Der derzeitige Grundeigentümer ist im Rahmen der ersten und erneuten Offenlage einer Bordellnutzung entgegengetreten. Jedoch beeinträchtigt die fehlende Bereitschaft zur Umsetzung der Konzentrationszone auf diesem Grundstück die Planverwirklichung nicht wesentlich. Denn zum einen erfordert die Verwirklichung der Festsetzung des Sondergebiets 1 keine zeitnahe vollständige Bebauung und Bordellnutzung auf ausnahmslos jedem einzelnen Grundstück. Entsprechend besteht im Angebotsbebauungsplan grundsätzlich auch kein Bauzwang. Zum anderen bestünde im Weiteren die Möglichkeit für den Grundeigentümer den Grundbesitz wirtschaftlich an Rechtsnachfolger zu veräußern, die eine Nutzung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans anstreben.

Zu den städtebaulichen Gründen, die die Festsetzung rechtfertigen können, zählen die nötige Stabilisierung des Innenstadtbereiches, die Neugestaltung des Ortsbildes, der dringende Arbeitsstättenbedarf in der Konzentrationszone im Bereich Prostitution und der Bedarf gesunder Arbeitsverhältnisse für die Prostituierten. Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption der Konzentrationszone wurde ermittelt, dass in der Stadt Aachen ein Bedarf nach etwa 100 Arbeitsplätzen im Bereich des

Prostitutionsgewerbes in der Antoniusstraße besteht, der auch im Rahmen des zur Verfügung stehenden Raums im SO 1 – unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Typik der Koberfenster – grundsätzlich gedeckt werden kann. Sollte hier die Sicherstellung der ausreichenden Anzahl und ausreichenden Qualität der Arbeitsplätze eine Bebauung und Nutzung des vorgenannten Grundstücks erfordern, wäre dies nach Auffassung der Stadt Aachen grundsätzlich geeignet den Erlass eines Baugebots zu tragen. Die Einzelheiten wären im Verfahren zum Erlass des Baugebots zu klären.

Sollte im Verlauf der Planverwirklichung die planentsprechende Nutzung auch an der Antoniusstraße 24-26 dringlich werden, käme bei fortbestehender mangelnder Mitwirkungsbereitschaft zudem nach Maßgabe des § 176 BauGB ein Baugebot zur Nutzung der Flächen im SO 1 mit Bordellen und bordellartigen Nutzungen in Betracht. Das Baugebot nach § 176 Abs. 1 BauGB – ggf. in Verbindung mit Absatz 2, soweit im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans das Gebot auch etwa auf das Maß der baulichen Nutzung erstreckt werden soll – ermöglicht es der Gemeinde, den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Eine Grunddienstbarkeit ist bislang nicht eingetragen und eine baldige Eintragung von Nutzungsbeschränkungen ist auch nicht aus der Eingabe konkret ersichtlich. Sie kann damit nicht durchgreifend berücksichtigt werden. Ohnehin ist nicht nachvollziehbar auf welche Weise der Einwender allein zu Lasten des Grundstücks eine dauerhafte Nutzungsbeschränkung umsetzen möchte. § 1018 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) jedenfalls verlangt die Belastung des Grundstücks zugunsten eines anderen Grundstückseigentümers. Hierzu ist nichts ausgeführt.

Das sich insoweit aus der Eingabe ergebende übrige Interesse daran, dass das in seinem Eigentum stehende Grundstück zukünftig keiner Bordellnutzung bzw. anderen Nutzungen zugeführt werden soll, wird im Zuge der Abwägung den städtebaulichen Zielen untergeordnet: Das Interesse an der Konzentration der Prostitution im städtebaulich vorzugswürdigen östlichen Bereich der Antoniusstraße wiegt schwerer als das Privatinteresse des Eigentümers, eine andere Nutzung verwirklichen zu wollen..

#### **Nr. 9.1 b) Umsetzbarkeit anderer Nutzungen im Westteil, fehlende Aufwertungsmöglichkeiten**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird kritisiert, dass die Aufwertung der Straße im Westteil nicht gelingen kann, weil die Störungen durch die Prostitution nach wie vor vorhanden sind und keine Abschottung durch eine Mauer oder ähnliches erfolgt.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.9.1 b):**

Es ist gerade das Ziel der Planung, ein neues Miteinander von Bordellnutzung und anderen Innenstadtnutzungen zu definieren. Dabei wird eine geringere Störung des Milieus auf die anderen Nutzungen erwartet und gleichzeitig mehr Rücksichtnahme auf benachbarte Nutzungen. Die benachbarten Nutzungen können nur entstehen, wenn auch deren Bereitschaft vorhanden ist, die Störungen der Bordellnutzungen zu akzeptieren. Die Stadt unterstützt diesen Prozess durch Öffentlichkeitsarbeit und Kontakt zu den vielen Beteiligten und den Entwicklungen auf den städtischen Grundstücken, die dieses Thema eines neuen Nutzungsmix und der möglichen Störungen durch die Prostitution bereits thematisiert.

Das Planungsziel ist nicht die Abschottung, sondern die Schaffung eines verträglichen Nebeneinanders von Prostitution und anderen Innenstadtnutzungen. Im Übrigen wird eine bauliche Abschottung von der Polizei vehement abgelehnt und wird mit Sicherheitsbedenken wegen Behinderung bei Einsätzen in der Antoniusstraße begründet. Zudem ist die Lösung stadtgestalterisch abzulehnen.

#### **Nr. 9.1 c) Anregung Festsetzung MU und Ausschluss Prostitution**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird die Festsetzung eines kompletten Urbanen Gebietes ohne Prostitution vorgeschlagen.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.9.1 c):**

Die komplette Auslagerung der Prostitution hat keinen Konsens in der Politik in der Stadt Aachen. Dies spiegelt sich in der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (Stadt Aachen, Dezember 2020) wider. Der Erhalt ist in konzentrierter Form gewünscht, um die Nutzung auch als Bestandteil des städtischen Gewerbetreibens und die tätigen Prostituierten in das gesellschaftliche Leben besser zu integrieren. Sie muss Teil der städtebaulichen Entwicklung sein und benötigt dadurch mehr Anstrengung zur Umsetzung einer gelungenen Aufwertung. Daher entfällt eine solche Variante und erfordert eine Integration der Nutzung Prostitution in die Innenstadt.

#### **Nr. 9.1 d) Mangelnde Berücksichtigung der Belange des Eigentümers des unbebauten Grundstücks 2380 / Bauverbot**

*Zusammenfassung der Eingabe: Der Eigentümer sieht keine Rentabilität seines Grundstücks, es sei denn er errichtet ein Bordell, wie im Planentwurf vorgesehen. Sein Interesse an einer Wohnnutzung wird nicht gewürdigt. Diese Nutzung sei ihm nicht zuzumuten. Er wird diese nicht umsetzen, sodass der jetzige Zustand verfestigt wird. Der Eingriff ins Eigentum wird als unverhältnismäßig empfunden.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.9.1 d):**

Die privaten Belange und die Konsequenzen für den Eigentümer werden durchaus in die Abwägung eingestellt. Der Belang des Eigentümers an der Erhaltung des jetzigen Zustandes wird gewürdigt. Das Grundstück soll auch in seinem Eigentum verbleiben und die jetzige Nutzung als Stellplatzanlage kann erhalten bleiben, sofern eine Genehmigung dafür besteht. Auch die wirtschaftliche Verwertung seines Grundstückes ist nach der Planung vorgesehen. Das Privatinteresse des Eigentümers, eine andere Nutzung (z.B. Wohnen) verwirklichen zu wollen als die in der Planung vorgesehene, wird in der Eingabe geäußert, stellt aber keinen bestehenden Anspruch dar, dieses Interesse umzusetzen.

Die städtebauliche Planung sieht hier eine Festsetzung als Sondergebiet Bordelle vor, welches sich aus der Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße ergibt. Eine solche wirtschaftliche Nutzung ist durchaus realistisch, da nach der Konzeption ein Bedarf an Flächen für Bordelle entstehen, die an anderer Stelle in der Antoniusstraße nicht mehr zulässig sein werden.

Bei fehlender Bereitschaft zur Errichtung einer den Festsetzungen entsprechenden Nutzung ist er nicht daran gehindert, das Grundstück z.B. zu veräußern. Das öffentliche Interesse an der Umsetzung der Konzeption ist sehr groß und wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Zielsetzung für das gesamte Altstadtquartier Büchel.

Die Beeinträchtigung des Eigentums wurde – auch im Hinblick auf das Eigentumsgrundrecht nach Art. 14 Grundgesetz (GG) – geprüft. Die Entscheidungen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen im Rahmen einer Abwägung der privaten und öffentlichen Belange. Die städtebauliche Neuordnung des Bereichs Antoniusstraße hat als öffentlicher Belang einen so hohen Rang, dass dieses Ziel – verbunden mit einer Schaffung einer Konzentrationszone für die Prostitution – vorrangig ist vor den privaten Einzelinteressen von Eigentümern an der Aufrechterhaltung ihrer Nutzungen, sei es eine Bordellnutzung im westlichen Bereich (außerhalb der Konzentrationszone) oder eine Wohnnutzung oder einer Stellplatznutzung im östlichen Bereich (innerhalb der Konzentrationszone). Das Eigentum als gesetzlich geschütztes Recht wird nur in einem zumutbaren Maße einschränkt, da den Eigentümern durch den Bebauungsplan eine wirtschaftlich rentable Nutzung geboten wird.

Die Nutzung als Bordell ist nicht unzumutbar. Der Bedarf für diese Nutzung ist gegeben. Die Nutzung kann auch durch Dritte geschehen, wenn der Eigentümer nicht selbst kein Bordell betreiben, sondern ausschließlich eine Investition tätigen möchte. Eine weitere Möglichkeit besteht im Verkauf des Grundstücks, was zumutbar erscheint, da die Nutzung einen lukrativen Kaufpreis erwarten lässt.

Die Belange des Eigentümers sind damit durchaus gewürdigt, können seinen Wünschen nach Umsetzung einer Wohnbebauung jedoch nicht entsprechen, die aus seiner Sicht die einzige rentable Nutzung wäre. Eine Wohnnutzung widerspricht hier in der Konzentrationszone dem städtebaulichen Planungsziel (siehe Konzeption der Prostitution in der Antoniusstraße; Stadt Aachen, Dezember 2020).

### **Nr. 9.1 e) Konfliktbeladene Wohnnutzung**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die Zulässigkeit von Wohnnutzung in den Gebieten SO 2 und im Urbanen Gebiet (MU) führe zu unlösbaren Nutzungskonflikten zwischen den Bordellbetrieben und den Wohnnutzungen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.9.1 e):**

Wohnnutzung ist nur an den Enden der Straße im Übergang zur Mefferdatisstraße und zur Nikolausstraße vorgesehen, sodass viel Spielraum zur Belichtung der Gebäude gegeben ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Eingänge und Öffnungen überwiegend zur Mefferdatisstraße und zur Nikolausstraße gelegen sein werden. Somit wird ein Konflikt zu den Nutzungen in der Antoniusstraße gemindert. Zum Urbanen Gebiet ist im Westen ausreichend Abstand eingehalten. Im Osten ist die Situation bereits etabliert und führte in der Vergangenheit nicht zu Konflikten. Hier besteht aufgrund der Grundrissgestaltung der Eckgebäude die Möglichkeit, die Zugänge von der Mefferdatisstraße anzulegen. Im zunächst als MK 2 deklarierten Baugebiet (jetzt als Sondergebiet 2 geplant) ist Wohnen zudem nur ausnahmsweise zulässig.

Ziel der Planung sind planungsrechtliche Regelungen eines Nebeneinanders von Prostitutionsnutzung und anderen innerstädtischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnungen. Sobald im geplanten SO 2 und den vorgesehenen Urbanen Gebieten keine oder nur noch vereinzelte Bordellbetriebe vorhanden sind, ist die Entwicklung eines kleinen besonderen Kneipen- und Ladengebietes unmittelbar neben der Konzentrationszone im dem geplanten SO 2 vorgesehen, welches sich mit den Bordellen im SO 1 nicht gegenseitig stört.

Wohnungen sind am wenigsten mit Prostitution vereinbar, daher ist eine Konzentration der Zone mit Prostitution und ein Angebot von Wohnen im Urbanen Gebiet in ausreichender Entfernung geplant.

Die Störungen zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen soll vermieden werden, daher sind ausreichende Abstände vorgesehen, z.B. das Gebiet mit nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen zwischen der Konzentrationszone mit Bordellen und dem Urbanen Gebiet. Auch der Abstand zu Wohnnutzungen im Norden zur Kleinkölnstraße und zur Großkölnstraße ist ausreichend, um unzumutbare Störungen zu vermeiden. Zur Mefferdatisstraße ist der Abstand zur Wohnnutzung geringer, jedoch ist hier von einer gewissen Vorbelastung auszugehen, die zu einer größeren Akzeptanz beiträgt.

Der mögliche Nutzungskonflikt zwischen Wohnnutzung und Bordellen wird durch die Konzentration im Ostteil entflochten. Der westliche Teil wird mittel- bis langfristig keine Bordelle mehr beherbergen und damit wird der Abstand zwischen geplanten Gebieten mit Wohnnutzung (MU) und Bereichen mit Bordellen vergrößert. In dieser Pufferzone wird planungsrechtlich eine Zone ohne Bordelle und ohne Wohnnutzung geschaffen. Damit wird eine Entzerrung des Nutzungskonflikts erreicht. Wohnnutzung wird allgemein nur für die Eckgrundstücke zur Nikolausstraße und zur Mefferdatisstraße zugelassen. Durch Eingänge von den Nachbarstraßen -nicht unmittelbar über die Antoniusstraße- können Konflikte vermieden werden. Der Westteil der Antoniusstraße soll seine Bedeutung als Zugang für die Freier verlieren. Zusätzlich besteht für die Eckgrundstücke die Möglichkeit, die Eingänge an die Nikolausstraße zu legen, um die Begegnungen zwischen Bewohnern und Freiern auf der Straße zu vermeiden.

Das vorher Dargelegte zeigt, dass mögliche Nutzungskonflikte bewältigt werden. Die Belange der Eigentümer und Nutzer, deren Interesse an einem möglichst störungsfreien Betrieb der Grundstücke im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist, wurden gegeneinander abgewogen. Die heutige Situation einer Gemengelage mit enger Nähe von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen wird durch die Bauleitplanung verbessert. Die vorhandenen Nutzungskonflikte werden aufgegriffen und durch eindeutige Klassifizierung der Baugebiete und die Entwicklung eines geordneten Nebeneinanders verschiedener Nutzungen zu einem Ausgleich gebracht.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu **9.1 a) - e)** zurückzuweisen.



## 10. Eingabe vom 04.02.2022

### Nr. 10 a) Bauabsichten der Eingabenstellerin

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird aus der Vorlage FB 61/0261/WP18 zitiert, dass nach Auffassung der Stadt ein konkretes Bauvorhaben auf den Grundstücken 1325 und 1326 nicht unmittelbar absehbar sei. Dies sei unzutreffend, die Bauabsichten seien der Stadt vielmehr klar kommuniziert worden. Es seien nur keine Bauanträge gestellt worden, weil die Eingabenstellerin die Planungen der Stadt rund um das Parkhaus Büchel abgewartet habe, um Bauanträge an diesen auszurichten. Jetzt werde die Eingabenstellerin einen Antrag auf Vorbescheid stellen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.10 a):**

Tatsächlich liegen dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur keine Informationen über konkrete Bauabsichten vor. Dies war aber nur ein Grund, die Grundstücke 1325 und 1326 aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Zudem ist die planerische Zielformulierung für diese Flurstücke noch nicht abgeschlossen. Ziel des einfachen Bebauungsplans ist die Steuerung der Art der baulichen Nutzung – insbesondere im Hinblick auf die Prostitutionsstätten und Bordellnutzungen auf den Grundstücken, die unmittelbar an die Antoniusstraße angrenzen. Dies ist für die Flurstücke 1325 und 1326 nicht der Fall, diese stellen vielmehr Anliegergrundstücke der Nikolausstraße dar. Mithin liegen diese in einer anderen städtebaulichen Situation, eine kurzfristige Entscheidung über die Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Fläche soll in die weiteren Überlegungen des Rahmenplans/Städtebaulichen Entwurf für den Gesamtplanbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 einbezogen werden.

### Nr. 10 b) Keine Nutzung der Grundstücke als Wiesenflächen im städtebaulichen Konzept.

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird die Realisierungsmöglichkeit einer privatnützigen Verwertung gefordert und eine Überplanung der Grundstücke der Eingabenstellerin als Wiese im städtebaulichen Konzept für die dem künftigen Bebauungsplan Nr. 999 zu Grunde liegende Rahmenplanung abgelehnt. Die Grundstücke sollen bebaut werden, wie es heute bereits zulässig ist. Es wird gefordert, dass das Eigentum nach Art 14 Grundgesetz geschützt wird, die Privatnützigkeit erhalten bleibt und durch die Planung keine unverhältnismäßige Belastung der Eigentümerin entsteht.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.10 b):**

Für die Grundstücke 1299 und 1311 soll der in Aufstellung befindliche und im Januar 2022 öffentliche ausgelegte Bebauungsplan gelten, der voraussichtlich im Mai 2022 als Satzung beschlossen wird. Im Bebauungsplan ist für die Flurstücke 1299 und 1311 die Festsetzung als Urbanes Gebiet vorgesehen, die die Belange der Eigentümerin zur privatnützigen wirtschaftlichen Nutzung seiner Grundstücke ausreichend berücksichtigt.

Die Grundstücke an der Nikolausstraße (1325 und 1326) liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 999 A und werden derzeit im Rahmen unterschiedlichen Planungsideen zur „Wiese“ betrachtet. Somit richtet sich die Eingabe gegen die Einbeziehung in den Rahmenplan/Städtebaulichen Entwurf. Es können im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zur Rahmenplanung und später zum Bebauungsplan Eingaben vorgebracht werden.

Die Planungsideen „Wiese“ berühren das Plangebiet als derzeit noch unkonkrete „Zukunftsperspektive“. Die dargestellte „Zukunftsperspektive“ ist als Variante einer Weiterentwicklung und nicht als bindende Vorgabe für den weiteren Planungsprozess zu verstehen.

Die Inhalte des öffentlich ausgelegten und zum Satzungsbeschluss vorbereiteten Bebauungsplanes Nr. 999 A widersprechen den Planungsideen Wiese nicht. Vielmehr sind die planungsrechtlichen Inhalte des Bebauungsplans Nr. 999 A bei der folgenden Plankonzeption für den Rahmenplan zu berücksichtigen, sobald der Bebauungsplan Nr. 999A rechtskräftig geworden ist.

Das Ergebnis der Plankonzeption wird bei der Erarbeitung des Rahmenplanes/städtebaulichen Entwurfs entstehen. Es fließt nachfolgend in den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 999 ein, der den einfachen Bebauungsplan Nr. 999 A dann überlagern wird. Das formelle Planverfahren ist für 2022/2023 vorgesehen.

### **Nr. 10 c) Berücksichtigung aller vier Grundstücke der Eingabenstellerin als eine wirtschaftliche Einheit**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird gefordert, dass die Flurstücke 1325 und 1326 in den Bebauungsplan aufgenommen werden und wie die Flurstücke 1299 und 1311 im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Alle vier Grundstücksteile sollen als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.10 c):**

Es ist nicht zwingend, dass eine (rentable) bauliche Entwicklung nur auf den vier Flurstücken gemeinsam umsetzbar sind. Die Flurstücke 1299 und 1311, für die die Festsetzung Urbanes Gebiet (MU) vorgesehen ist, haben eine Größe von 453 m<sup>2</sup>. Sie sind selbständig wirtschaftlich bebaubar. Die Erschließung ist über die Antoniusstraße und die Nikolausstraße möglich. Der nördliche Grundstücksteil muss daher nicht notwendigerweise zusammen mit den weiteren Flurstücken 1325 und 1326, die eine Fläche von ca. 737 m<sup>2</sup> aufweisen, entwickelt und bebaut werden. Diese Flurstücke sind über die Nikolausstraße erschlossen und können selbstständig oder als zweiter Bauabschnitt eines Gesamtprojektes umgesetzt werden. Sie sind auch jeweils auf einem eigenen Grundbuchblatt geführt, so dass auch grundbuchrechtlich kein Anhaltspunkt für die Betrachtung als wirtschaftliche Einheit besteht.

Die Einbeziehung lediglich der Flurstücke 1299 und 1311 liegt in dem der Bauleitplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept, die Prostitution in der Antoniusstraße städtebaulich zu steuern, begründet. Für alle Flurstücke entlang der Antoniusstraße besteht daher dringender städtebaulicher Handlungsbedarf. Für eine Nutzung und Bebauung bedarf es nicht zwingend eines Bebauungsplanes. Ein Anspruch auf Aufnahme eines Grundstückes in den Bebauungsplan besteht nicht. Für die Planungsziele des Bebauungsplanes 999 A sind die nördlichen Grundstücke ausreichend, bezogen auf die Steuerung der Prostitution. Für die südlichen Grundstücke sind die allgemeinen Planungsziele für den Gesamt -Bebauungsplan Nr. 999 noch nicht konkret genug, um eine Grundstücksnutzung festzusetzen. Diese soll erst im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan Nr. 999 entwickelt werden. Dieser Planungsprozess läuft derzeit und wird in absehbarer Zeit abgeschlossen sein. Der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 999 beinhaltet dann die Planungsziele für den Gesamtbereich. Es wurde darauf hingewiesen, dass es sich um einen vorgezogenen einfachen Bebauungsplan handelt, der später mit einem qualifizierten Bebauungsplan überlagert werden soll, ohne das Konzept zur Konzentration in Frage zu stellen. In diesem vorgesehenen überlagerten Bebauungsplan Nr. 999 werden dann voraussichtlich auch Festsetzungen für den südlichen Grundstücksteil erfolgen.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu Nr. 10 a) - c) zurückzuweisen.

## 11. Eingabe vom 03.02.2022

### Nr. 11 a) Massive Nutzungseinschränkung für die Liegenschaft

*Zusammenfassung der Eingabe: Die ausgeübte Bordellnutzung bestehe seit Jahrzehnten und sei bestandsgeschützt, jedenfalls aber weiterhin zu dulden. Die Rechtspositionen der Eigentümer außerhalb des Sondergebiets 1 -Bordelle- und die wirtschaftlichen Interessen würden geschädigt, es finde ein enteignungsgleicher Eingriff in das Eigentum statt. Der „alteingesessene“ Standort mit weit über Aachen hinausreichender Bekanntheit drohe entwertet zu werden. Dies sei deswegen besonders gravierend, weil die vorhandenen Objekte baulich und hinsichtlich des Innenausbaus vollumfänglich auf eine Prostitutionsnutzung ausgerichtet seien, in 2014-2016 vorgenommene Investitionen würden sich als vergeblich darstellen. Wenn die Bordellnutzung aufgegeben werden müsse, sei dies eine massive Nutzungseinschränkung.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.11 a):**

Zunächst ist festzuhalten, dass für das als „Aufstockung einer Werkhalle mit 2 Wohngeschossen“ genehmigte Objekt Antoniusstraße 9 kein Bestandsschutz für ein Bordell oder eine gewerbliche Zimmervermietung besteht.

Die Genehmigungslage in der Antoniusstraße ist keineswegs einheitlich. Während die meisten Gebäude als Wohnhäuser genehmigt wurden, sind auch gewerbliche Betriebe genehmigt, die keinerlei Bezug zur Prostitution haben. Nach Bauaktenlage sind in der Antoniusstraße 11 Wohnhäuser, 1 Wohn- und Geschäftshaus, eine Werkhalle und ein Möbellager genehmigt worden. Ein einziges Gebäude (Hausnummer 11-13) wurde als gewerbliche Zimmervermietung genehmigt.

Soweit die Eingabenstellerin darauf abstellt, dass einer expliziten Genehmigung zum Zweck der Ausübung der Prostitution die frühere Gesetzeslage zur Legalitätsproblematik der Prostitution entgegengestanden habe, so hat jedenfalls die Eingabenstellerin auch seit dem ProstSchG 2002 keinen Legalisierungsantrag im Hinblick auf die Bordellnutzung gestellt. Ein etwaiges Vertrauen der so agierenden Grundstückseigentümerin in den Fortbestand der von ihr als bestandsgeschützt empfundenen Situation ist damit nicht schutzwürdig. Dies gilt umso mehr, als – mit Ausnahme der Hausnummer 11-13, die als gewerbliche Zimmervermietung genehmigt ist – für kein einziges Objekt in der Antoniusstraße eine baurechtliche Genehmigung zur Nutzung als Bordell oder gewerbliche Zimmervermietung vorhanden ist.

Bestandsschutz besteht für Objekte bzw. Nutzungen, die bauaufsichtlich genehmigt wurden (formeller Bestandsschutz). Die Eingabenstellerin genießt keinen Bestandsschutz für die Nutzung ihres Grundstücks zum Betrieb eines Bordells oder einer gewerblichen Zimmervermietung. Ebenso wenig liegt eine bauaufsichtliche Duldung der Nutzung als Bordell oder gewerbliche Zimmervermietung vor.

Das Interesse der Grundstückseigentümer bzw. der Mieter/Betreiber, die bisherige Bordellnutzung aufrecht zu erhalten, ist zwar aus wirtschaftlichen Gründen nachvollziehbar. Es widerspricht aber den städtebaulichen Zielen außerhalb der Konzentrationszone. Der private wirtschaftliche Belang der Beibehaltung der Bordellnutzung wird daher geringer bewertet als das öffentliche städtebauliche Interesse an einer Veränderung und Aufwertung der heutigen Nutzungsstruktur in andere innenstadttypische Nutzungen des geplanten Sondergebietes 2 bzw. der Urbanen Gebiete.

Die Änderung der zulässigen Nutzungen auf den Grundstücken außerhalb der Konzentrationszone, 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 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 ist die Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße (Stadt Aachen, Dezember 2020).

Die nach den vorgesehenen Festsetzungen eines Urbanen Gebiets künftig zulässigen Nutzungen sind gegenüber der genehmigten Wohnnutzung keine unzumutbaren Eingriffe in das Eigentum und begründen – ebenso wie eine etwaige Entwertung des Standortes – weder eine Wertminderung, noch eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit. Die Wertermittlung knüpft an die genehmigte Nutzung – vorliegend Werkhalle mit 2 Wohngeschossen – an. Demgegenüber sind überhöhte Erträge aus einer illegalen Nutzung nicht schutzwürdig. Die nach den vorgesehenen Festsetzungen eines Urbanen Gebiets künftig zulässigen Nutzungen stellen unter Berücksichtigung der genehmigten Nutzung keinen unzumutbaren Eingriff in das Eigentum dar und begründen weder eine Wertminderung, noch eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit. Vor notwendig werdenden Investitionen in Immobilien ist kein Eigentümer geschützt; er muss mit wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Änderungen rechnen, die Investitionen in seine Immobilie erfordern. Diese sind Bestandteil der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungen.

Der Aspekt der wirtschaftlichen Abhängigkeit von dem Ertrag einer Immobilie ist zwar ein persönlicher Nachteil, wenn sich die städtebaulichen und wirtschaftlichen Verhältnisse verändern. Dieses Risiko ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen. Im Übrigen handelt es sich nicht um eine unzumutbare Wertminderung der Immobilie, sondern allenfalls um eine Veränderung der erzielbaren Mieteinnahmen bzw. ein Investitionserfordernis.

Hinsichtlich nicht genehmigter Nutzungen ist zunächst festzuhalten, dass diese keinen formellen passiven Bestandsschutz genießen. Diese wurden – entgegen dem Vorbringen der Eigentümerin – auch nicht bauaufsichtlich geduldet. Hierzu bedürfte zwingend eines sogenannten Umstandsmomentes, welches erfordert, dass seitens der Bauaufsichtsbehörde dahingehend ein Zeichen gesetzt wurde, dass die Nutzung bauordnungsrechtlich nicht aufgegriffen wird. In keinem Fall sind derartige Umstände aktenkundig oder bekannt.

Darüber hinaus genießen diese Nutzungen auch keinen sogenannten materiellen Bestandsschutz. Ein solcher ist zwar nach der älteren Rechtsprechung und in der Literatur kraft temporärer materieller Legalität angenommen worden. Hieran kann unter Berücksichtigung der neueren Eigentumsdogmatik, insbes. der Aufgabe des verfassungsunmittelbaren Bestandsschutzes, der sich auch das Bundesverwaltungsgericht unter Aufgabe seiner früheren Rechtsprechung angeschlossen hat (BVerwG, Urteil vom 12.03.1998 – 4 C 10/97, juris Rn. 25) nicht mehr festgehalten werden (so auch Bay. VGH, Urteil vom 17. Oktober 2006 – 1 B 05/1429, juris Rn. 24). Inhalt und Schranken des Bestandsschutzes bestimmen sich demnach nach Maßgabe des einfachen Rechts, das vorliegend jedoch keinen (materiellen) Bestandsschutz für die Nutzung von Grundstücken als Bordell oder gewerbliche Zimmervermietung vermittelt. Eine abschließende Entscheidung zu dieser Rechtsfrage musste hier nicht getroffen werden. Die Abwägung kann vielmehr auf die nachfolgenden Erwägungen gestützt werden.

Darüber hinaus stellen sich die illegal betriebenen Bordelle im Bereich des SO2 und insbesondere der Urbanen Gebiete auch nicht als genehmigungsfähig dar, so dass die temporäre und aktuelle materielle Legalität nicht gegeben ist. Die maßgebliche nähere Umgebung stellt eine nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilende Gemengelage dar, die jedenfalls in den Straßen außerhalb der Antoniusstraße in keiner Weise durch Bordelle oder gewerbliche Zimmervermietungen geprägt ist. In dieser Gemengelage stellen sich die illegal betriebenen Bordelle insbesondere in deren Ausprägung mit Betriebszeiten bis in die frühen Morgenstunden und der Anbahnung aus dem öffentlichen Straßenraum über die Koberfenster als nicht genehmigungsfähig dar (vgl. für das Objekt Antoniusstraße 3 den Beschluss des OVG NRW vom 16.02.2022, Az. 7 B 1094/21.NE - juris), so dass auch aus diesem Grund kein materieller Bestandsschutz in Betracht kommt, nähme man einen solchen verfassungsunmittelbaren Bestandsschutz an. Das Objekt Antoniusstraße 9 ist dem Objekt Antoniusstraße 3 vergleichbar, da es sich - nur 20 m von diesem entfernt – auch auf der nördlichen Seite der Antoniusstraße befindet, sodass auch hier die Nähe zur Wohnbebauung in der Kleinkölnstraße gegeben ist.

Aber auch für den Fall, dass ein materieller Bestandsschutz gegeben wäre, wären die Eigentümer aus überragend wichtigen städtebaulichen Gründen auf den passiven Bestandsschutz zu setzen. Denn ebenso wie bei der genehmigten und daher bestandsgeschützten gewerblichen Zimmervermietung im SO 2 sprechen überragend wichtige städtebauliche Gründe

dagegen, die ausgeübten Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Dies würde die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unmöglich machen und die städtebaulichen Ziele konterkarieren. Hierdurch wäre die Konzentration der Bordelle mit deren negativen Auswirkungen im Osten der Straße nicht mehr gegeben und das städtebauliche Ziel eines „Pufferbereichs“, das durch den Nutzungsmix des SO 2 erreicht werden soll, ebenfalls nicht mehr erreichbar. Der Nutzungsmix des SO 2, das einerseits einen Pufferbereich zur Altstadt und deren Nutzungsmix darstellen soll, andererseits in der Nachbarschaft zum SO1 nicht störanfällige Nutzungen beinhaltet, würde ebenfalls vollständig konterkariert.

Auch in diesem Fall wäre zu Gunsten der Eigentümerin zu berücksichtigen, dass die Chance auf Etablierung von neuen lukrativen Nutzungen auf Grundstücken mit Bordellnutzung außerhalb der Konzentrationszone (wie Hausnr. 9) als sehr gut und aussichtsreich eingeschätzt wird, sodass der etwaige wirtschaftliche Nachteil für die betroffenen Eigentümer als zumutbar zu bewerten ist. Für das Grundstück Antoniusstraße 9 wird als Baugebiet ein Urbanes Gebiet mit seinem breitem Nutzungsspektrum festgesetzt.

#### **Nr. 11 b) Eingeschränkte Nutzung des Grundstückes außerhalb der Prostitution aufgrund der Nachbarnutzung Antoniusstraße 11-13.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Es wird die sinnvolle wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes in Frage gestellt, wenn keine Prostitution betrieben werden kann und benachbart in Haus 11-13 eine genehmigte Bordellnutzung weiterbetrieben wird. Der Eingriff ins Eigentum sei enteignungsgleich, da wirtschaftliche Interessen und Rechtspositionen geschädigt würden. Heute sei eine nachhaltige wirtschaftliche Werthaltigkeit gegeben. Durch den Bebauungsplan drohe eine Entwertung. Zusätzliche Investitionen seien notwendig und eine Wirtschaftlichkeit sei nicht mehr gegeben.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.11 b):**

Zur generellen Wirtschaftlichkeit der künftigen Nutzung wird auf die Stellungnahme zu Nr. 11 a) verwiesen.

Für das benachbarte Grundstück Antoniusstraße 11-13 liegt eine Genehmigung für eine gewerbliche Zimmervermietung vor, somit muss der passive Bestandsschutz berücksichtigt werden. Ist ein Objekt oder eine Nutzung bestandsgeschützt, kann eine Überplanung diesen nicht entziehen, wohl aber nach sachgerechter Abwägung den entsprechenden Eigentümer „auf den passiven Bestandsschutz setzen“. Dies bedeutet, dass zwar die bestandsgeschützte Nutzung entgegen den Festsetzungen eines neuen Bebauungsplans weiterhin ausgeübt werden kann und darf, beim Entfall des Bestandsschutzes (etwa durch wesentliche Änderungen oder die Niederlegung des Objektes) nur die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben verwirklicht werden können.

Das Setzen auf den passiven Bestandsschutz wird zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes zur Konzentration der Prostitution in Kauf genommen. Dies bedeutet, dass keine Weiterentwicklung im Rahmen von Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen möglich sind. Es wird von der kurz- bis mittelfristigen Aufgabe dieser Nutzung ausgegangen. Dafür stehen eine Vielzahl von alternativen Nutzungsoptionen zur Verfügung.

Die Nutzung wird als „Fremdkörper“ im Sondergebiet 2 noch kurz- bis mittelfristig seine Wirkung entfalten. Viele Nutzungen im Urbanen Gebiet lassen sich jedoch umsetzen, vor allem wenn sie z.B. nur tagsüber stattfinden und eine Störung in den Abend- und Nachtstunden durch die Bordellnutzung vermieden werden kann. Diese Einschränkung wird vorübergehend (bis zur Aufgabe der Nutzung) für zumutbar erachtet.

#### **Nr. 11 c) Keine Umsetzbarkeit des Planungskonzeptes zur Verlagerung der Prostitutionsarbeitsplätze.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten sei die Unterbringung der 100 Prostitutionsarbeitsplätze nicht umsetzbar. Die Breite der Koberfenster mit ca. 1,5 m Breite ergebe im Ergebnis auf dem Straßenabschnitt keine 100 Arbeitsplätze, es wären lediglich 74 umsetzbar. Außerdem stehe das Grundstück 2380 gar nicht zur Verfügung (laut Aussage des Eigentümers). Es bestünde die Gefahr, dass Prostituierte in andere Ortsteile oder in die Illegalität verdrängt würden.*

*Darüber hinaus sei der Bebauungsplan auch deswegen nicht umsetzbar, weil sämtliche Objekte in der Straße zwar nicht als Bordelle genehmigt, gleichwohl aber bestandsgeschützt und jedenfalls weiterhin zu dulden seien, so dass keine anderen Nutzungen im Bereich außerhalb der künftigen Konzentrationszone zu etablieren seien.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.11 c):**

Das Konzept zur Konzentration der Prostitution sieht das System der Anbahnung über die Koberfenster vor und geht von geringer Vermehrung im Bestand aus und von der Nutzung des Grundstücks 2380. Die städtebaulich relevante Breite eines Koberfensters beträgt allerdings nicht 1,50 m, sondern 1,20 m.

Der derzeitige Grundeigentümer ist im Rahmen der 1. und 2. öffentlichen Auslegung einer Bordellnutzung entgegengetreten. Anlässlich der 2. öffentlichen Auslegung wurde zumindest Offenheit zur Nutzung des nördlichen Grundstücksteil für die Umsetzung des SO 1 signalisiert. Unabhängig davon verhindert eine fehlende Bereitschaft zur Umsetzung der Konzentrationszone auf diesem Grundstück die Planverwirklichung nicht. Denn zum einen erfordert die Verwirklichung der Festsetzung des SO 1 keine zeitnahe vollständige Bebauung und Bordellnutzung auf ausnahmslos jedem einzelnen Grundstück. Entsprechend besteht im Angebotsbebauungsplan grundsätzlich auch kein Bauzwang. Zum anderen bestünde im Weiteren die Möglichkeit für den Grundeigentümer den Grundbesitz wirtschaftlich an Rechtsnachfolger zu veräußern, die eine Nutzung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans anstreben.

Sollte im Verlauf der Planverwirklichung die planentsprechende Nutzung auch an der Antoniusstraße 24-26 dringlich werden, käme bei fortbestehender mangelnder Mitwirkungsbereitschaft zudem nach Maßgabe des § 176 BauGB ein Baugebot zur Nutzung der Flächen im SO 1 mit Bordellen und bordellartigen Nutzungen in Betracht. Das Baugebot nach § 176 Abs. 1 BauGB – ggf. in Verbindung mit Absatz 2, soweit im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans das Gebot auch etwa auf das Maß der baulichen Nutzung erstreckt werden soll – ermöglicht es der Gemeinde, den Eigentümer durch Bescheid zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

Dies ist Grundlage des Konzeptes und ist Voraussetzung zur Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes. Diese wird als realistisch bewertet, da im Falle der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft des Eigentümers das Mittel des Baugebotes angewendet werden könnte. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass im Einvernehmen mit dem Eigentümer Lösungen gefunden werden. Mit einer Verdrängung von Prostituierten in andere Ortsteile oder illegale Verhältnisse ist daher nicht zu rechnen,

**Nr. 11 d) Schaffung von Nutzungskonflikten.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Der Bebauungsplan schaffe Nutzungskonflikte durch das Nebeneinander von Prostitution und anderen Nutzungen des SO 2 und des Urbanen Gebietes, die er nicht löse und die nicht lösbar seien. Er sei nicht schlüssig und es gäbe keine Lösung und keinen sachgerechten Ausgleich. Während vormals die „Insellage“ und Länge der Antoniusstraße sowie deren Belegenheit im Kerngebiet Konflikte entzerrt und vermieden habe, seien nun durch das Nebeneinander der verschiedenen Baugebiete wechselseitige Störungen zu erwarten. Insbesondere würden die Nutzungen im SO 1 die Nutzungen im SO 2 und MU beeinträchtigen.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.11 d):**

Ziel der Planung sind planungsrechtliche Regelungen eines Nebeneinanders von Prostitutionsnutzung und anderen innerstädtischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnungen. Sobald im geplanten SO 2 und den vorgesehenen Urbanen Gebieten keine oder nur noch vereinzelt Bordellbetriebe vorhanden sind, ist die Entwicklung eines kleinen, besonderen Kneipen- und Ladengebietes unmittelbar neben der Konzentrationszone für Prostitution im dem geplanten SO 2 vorgesehen, welches sich mit den Bordellen im SO 1 nicht zwingend stört.

Die Störungen zwischen Bordell-Nutzungen und Wohnnutzungen sollen vermieden werden, daher sind ausreichende Abstände vorgesehen. In Literatur 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.

Im Westen wird das Urbane Gebiet in einem Abstand von ca. 30 m Entfernung zur Konzentrationszone festgesetzt, um die direkte Nachbarschaft zwischen Bordellnutzung und Wohnen im Urbanen Gebiet zu vermeiden. Dazwischen liegt der Pufferbereich (Sondergebiet 2). Aus diesem Grund wird im Westen der Antoniusstraße dieser Abstand in Form eines Pufferbereiches gewahrt.

Im Osten der Antoniusstraße wird das Urbane Gebiet unmittelbar angrenzend an die Konzentrationszone (Sondergebiet 1) festgesetzt. Auf Grund der vorhandenen räumlichen Situation heute, die die Nachbarschaft von Wohnen und Bordellnutzung bereits abbildet, ist von weniger zu erwartenden Störungen auszugehen, daher tritt tatsächlich voraussichtlich 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 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 ist und erst im II. Obergeschoss beginnt. Im Falle des Gebäudes Mefferdatisstraße 4/6 verbessert sich die Situation, da dort heute Prostitution in dem Teil, der der Antoniusstraße zugewandt ist, stattfindet; künftig wird diese Nutzung dort nicht mehr zulässig sein. Das Eckgebäude Mefferdatisstraße 4-6 hat zwar auch einen Zugang von der Antoniusstraße, könnte aber aufgrund des heutigen Grundrisses sämtliche Wohnungen von der Mefferdatisstraße aus erschließen. 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.

Wohnnutzung wird allgemein nur für die Eckgrundstücke zur Nikolausstraße und zur Mefferdatisstraße zugelassen. Durch Eingänge von den Nachbarstraßen -nicht unmittelbar über die Antoniusstraße- können Konflikte vermieden werden. Der Westteil der Antoniusstraße soll seine Bedeutung als Zugang für die Freier verlieren. Zusätzlich besteht für die Eckgrundstücke die Möglichkeit, die Eingänge an die Nikolausstraße bzw. die Mefferdatisstraße zu legen, um die Begegnungen zwischen Bewohnern und Freiern auf der Straße zu vermeiden.

Das vorher Dargelegte zeigt, dass mögliche Nutzungskonflikte bewältigt werden. Die Belange der Eigentümer und Nutzer, deren Interesse an einem möglichst störungsfreien Betrieb der Grundstücke im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zu berücksichtigen ist, wurden gegeneinander abgewogen. Die heutige Situation einer Gemengelage mit enger Nähe von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen wird durch die Bauleitplanung verbessert. Die vorhandenen Nutzungskonflikte werden aufgegriffen und durch eindeutige Klassifizierung der Baugebiete und die Entwicklung eines geordneten Nebeneinanders verschiedener Nutzungen zu einem Ausgleich gebracht.

#### **Nr. 11 e) Nutzungskonflikte zwischen Prostitution der Antoniusstraße und den Nutzungen auf dem ehemaligen Parkhausgrundstück.**

*Zusammenfassung der Eingabe: Die neuen Nutzungen auf dem ehemaligen Parkhausgrundstück seien nicht mit der Prostitutionsnutzung kompatibel. Die milieutypische Unruhe störe die geplanten Nutzungen. Die bisherige Abschottung wäre nicht mehr vorhanden.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.11 e):**

Der Abriss des Parkhauses ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 999 A – Antoniusstraße - . Über die Nutzungen auf dem ehemaligen Parkhausgrundstück kann derzeit keine verbindliche Aussage getroffen werden. Wie bereits erwähnt, ergibt die bereits durchgeführte Niederlegung des Parkhauses den Wegfall des abgeschotteten Charakters der Antoniusstraße. Diese Abschottung durch eine Neuentwicklung zu erhalten, ist nicht Ziel der städtebaulichen Entwicklung des Gesamtquartiers.

Die Aufgabe des Parkhauses ist Teil des Innenstadtkonzeptes von 2015. Nicht die Abschottung der Nutzung Bordelle unter allen Umständen z.B. durch Neubau eines Parkhauses oder eine andere unempfindliche Nutzung ist das Ziel, sondern die Integration dieser Nutzung in ein Gesamtkonzept unterschiedlicher altstadttypischen Nutzungen.

Die künftigen Nutzungen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 999 sind noch im Rahmen der derzeit laufenden Rahmenplanung zu entwickeln. Diese müssen die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 999 A berücksichtigen.

#### **Nr. 11 f) Fehlender Einklang mit der Sperrbezirksverordnung**

*Zusammenfassung der Eingabe: Der Bebauungsplan stehe nicht im Einklang mit der Sperrbezirksverordnung. Die Änderung der Sperrbezirksverordnung sei nicht zu erreichen, wenn die Zahl der Arbeitsplätze nicht erreichbar sei.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.11 f):**

Der Bebauungsplan ist zunächst unabhängig von der Sperrbezirksverordnung und bestimmt als planungsrechtliches Instrument die zulässige bauliche Nutzung der Grundstücke. Dabei ist das Ziel der Planung die Konzentration der Prostitution im östlichen Teil. Die Umsetzung dessen kann erst durch Handeln der Eigentümer, Pächter oder Mieter geschehen. Ein bauaufsichtliches Handeln kann ebenfalls zur Umsetzung der Planung führen. Maßgabe dabei ist, dass im östlichen Teil der Straße dieselbe Anzahl von Arbeitsplätzen vorhanden sein kann, wie sie zuvor in der gesamten Antoniusstraße vorhanden war, worauf die Bezirksregierung wie dargestellt hingewiesen hat. Dieses Ziel ist umsetzbar und damit eine Änderung der Sperrbezirksverordnung somit realistisch, auch wenn dies nicht zwingend für die Umsetzbarkeit der Planung ist.

Eine Bindungswirkung der Sperrbezirksverordnung für die Bauleitplanung ist nicht gegeben, die Regelungsmaterie der beiden Instrumente ist unterschiedlich. So dient die Sperrbezirksverordnung gerade nicht der Ordnung der Bodennutzungen in der Gemeinde. Denkbar ist zudem, dass nach der Umsetzung des Bebauungsplanes die Sperrbezirksverordnung durch die zuständige Bezirksregierung angepasst wird. Selbst für den Fall, dass dies nicht geschieht, führt dies allerdings nicht zu einer nicht gegebenen Umsetzbarkeit der Planung. Würde die Sperrbezirksverordnung unverändert bleiben, wäre die Anbahnung der Fensterprostitution im SO1 weiterhin zulässig, was zu keinerlei Konflikten führen würde. Würden sich im SO 2 und in den Urbanen Gebieten andere Nutzungen etablieren, ist ebenfalls nicht zu befürchten, dass dort die in der Straße schlechterdings nicht vorhandene Straßenprostitution um sich greifen würde. Die Funktionsweise der Antoniusstraße ist eine über die Koberfenster auf dem öffentlichen Raum angebahnte Prostitution. Werden Prostitutionsstätten im MU oder SO1 aufgegeben, findet vor diesen auch keine Anbahnung mehr statt, so dass die Umsetzung der Festsetzungen gleichwohl möglich und auch realistisch ist.

#### **Nr. 11 g) Unrealistisches Ziel der städtebaulichen Aufwertung**

*Zusammenfassung der Eingabe: Im Konzentrationsbereich werde keine städtebauliche Aufwertung erreicht, da die Baulücke von 20 m (Parzelle 2380) auf Dauer bleiben würde. Die Umsetzung des Konzentrationskonzeptes sei ebenfalls nicht erreichbar.*

##### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.11 g):**

Ziel der Planung ist eine Nutzungsmischung aus Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen, die den typischen Nutzungsmix der Innenstadt darstellt und zur Aufwertung und Belebung der Antoniusstraße führen soll. Die Erforderlichkeit einer Nutzungsmischung ohne den Schwerpunkt Bordellnutzung liegt primär an dem Bedarf an städtebaulicher Aufwertung für einen vernachlässigten innerstädtischen Bereich. Die neuen zulässigen Nutzungen im MU und im SO 2 fördern eine altstadttypische Nutzungsmischung und entsprechende bauliche Investitionen.

Eine Aufwertung im Konzentrationsbereich (Sondergebiet 1 -Bordelle-) ist ebenfalls zu erwarten, da durch den Bebauungsplan Planungs- und Investitionssicherheit entsteht.

Die weiteren städtischen Maßnahmen wie der qualifizierte Gesamtbebauungsplan, ggf. ein Sanierungsgebiet mit anschließenden Sanierungsmaßnahmen, Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, Planungen auf städtischen Grundstücken (bzw. im Eigentum der städtischen Entwicklungsgesellschaft) werden diesen Prozess befördern.

Wie unter Nr. 11 c) bereits ausgeführt, geht die Stadt von der Umsetzung des Konzentrationskonzeptes aus und einer baulichen Nutzung des Grundstückes 2380 zwischen Hausnr. 22 und 28 aus. Damit wird auch diese Baulücke mittel- bis langfristig geschlossen.

Der derzeitige Grundstückseigentümer ist im Rahmen der 1. und 2. öffentlichen Auslegung einer Bordellnutzung entgegengetreten. Jedoch beeinträchtigt die fehlende Bereitschaft zur Umsetzung der Konzentrationszone auf diesem Grundstück die Planverwirklichung nicht grundsätzlich. Denn zum einen erfordert die Verwirklichung der Festsetzung des SO 1 keine zeitnahe vollständige Bebauung und Bordellnutzung auf ausnahmslos jedem einzelnen Grundstück. Entsprechend besteht im Angebotsbebauungsplan grundsätzlich auch kein Bauzwang. Zum anderen bestünde im Weiteren die Möglichkeit für den Grundeigentümer den Grundbesitz wirtschaftlich zu veräußern, zur Nutzung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans.

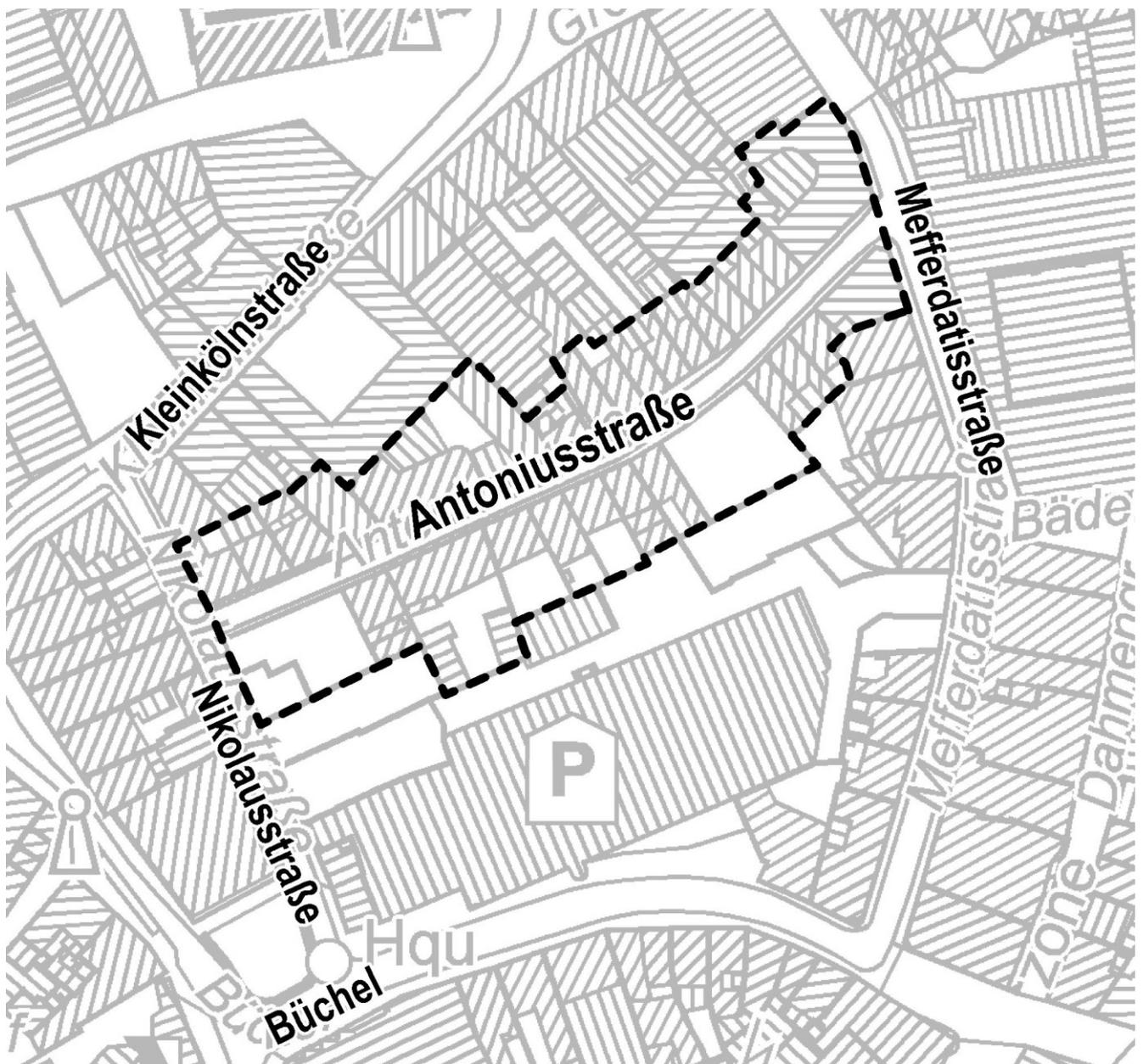
Sollte im Verlauf der Planverwirklichung die planentsprechende Nutzung auch an der Antoniusstraße 24-26 dringlich werden, käme bei fortbestehender mangelnder Mitwirkungsbereitschaft zudem nach Maßgabe des § 176 BauGB ein Baugebot zur Nutzung der Flächen im SO 1 mit Bordellen und bordellartigen Nutzungen in Betracht. Das Baugebot nach § 176 Abs. 1 BauGB – ggf. in Verbindung mit Absatz 2, soweit im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans das Gebot auch etwa auf das Maß der baulichen Nutzung erstreckt werden soll – ermöglicht es der Gemeinde, Eigentümer\*innen durch Bescheid zu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zu bebauen.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zu Nr. 11 a) - g) zurückzuweisen.

## Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplan Nr. 999 A

### - Antoniusstraße -

für den Bereich Antoniusstraße  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte  
zum Satzungsbeschluss



Lage des Plangebietes

# Inhaltsverzeichnis

## Planungsrelevante Eingaben gem. § 4 Abs.2 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Das Polizeipräsidium Aachen hat eine aktuelle Stellungnahme am 04.02.2022 abgegeben, jedoch ihre Stellungnahme zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 999 A vom 04.03.2021 und in diesem Schreiben wiederum ihre Stellungnahme zum Verfahren Bebauungsplan Nr. 999 vom 14.09.2017 im Grundsatz aufrechterhalten. Daher erfolgt eine Stellungnahme der Verwaltung auch zu diesen (alten) Stellungnahmen unter den Ziffern 2 und 3.

1. Polizeipräsidium Aachen vom 04.02.2022 .....	2
2. Polizeipräsidium Aachen vom 04.03.2021 .....	3
3. Polizeipräsidium Aachen vom 14.09.2017 .....	10

## 1. Polizeipräsidium Aachen vom 04.02.2022

### Polizeipräsidium Aachen



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen

Stadtverwaltung Aachen  
Fachbereich 61  
Herr Müller

E-Mail: [bebauungsplan@mail.aachen.de](mailto:bebauungsplan@mail.aachen.de)

03.02.2022  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
P11 FüSt - 44.08

(bei Antwort bitte angeben)

Sachbearbeiter  
Herr Wernerus

Telefon 0241/9577-11002  
Fax 0241/9577-  
E-Mail  
Karl-Heinz.Wernerus  
@polizei.nrw.de

Dienstgebäude  
Mariental 14  
52064 Aachen

Öffentliche Verkehrsmittel  
Buslinien  
2,11,14,21,31,43,51,53,3A,3B,63  
Haltestelle  
Misereor

---

#### **Bebauungsplan nach § 13 a BauGB Nr. 999 A - Antoniusstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte**

- a) Ihr Schreiben vom 15.12.2021, FB 61/620-35022-2020  
b) Stellungnahme der Polizei Aachen zum Bebauungsplan Nr. 999 nach 13a BauGB vom 04.03.2021

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben a) bitten Sie um Stellungnahme zum Bebauungsplan Antoniusstraße.

Ihre Planung sieht nunmehr vor, dass

- im Sondergebiete 1 (SO 1 Bordelle) außer Bordellen nur zugehörige Betriebswohnungen zugelassen werden,
- im Sondergebiete 2 (SO 2) neben Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen oberhalb des ersten Obergeschosses auch ausnahmsweise Wohnungen zulässig sind und
- die Flurstücke 1325 und 1326 nicht mehr in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Nach Prüfung Ihrer Planung ändern sich meine Empfehlungen nicht. Insoweit verweise ich auf meine Stellungnahme b).

Mit freundlichen Grüßen

gez. Weinspach

Lieferanschrift  
Trierer Straße 501  
52078 Aachen  
Telefon 0241/9577-0  
Fax 0241/9577-20555  
[poststelle.aachen@polizei.nrw.de](mailto:poststelle.aachen@polizei.nrw.de)  
[www.polizei.nrw.de/aachen](http://www.polizei.nrw.de/aachen)

Zahlungen an  
Landeshauptkasse Düsseldorf  
Helaba  
IBAN  
DE27 3005 0000 0004 0047 19  
BIC  
WELADED3333

#### **Nr. 1 Verweis auf Stellungnahme vom 04.03.2021**

*Zusammenfassung: Die Empfehlungen ändern sich nicht und es wird auf die Stellungnahme vom 04.03.2021 verwiesen.*

In einem Video-Termin am 27.01.2022 mit Vertretern des Polizeipräsidiums konnte der aktuelle Stand der Planung vorgestellt werden und verständlich gemacht werden, dass z.B. ein Laubengang-Laufhaus nicht mehr Stand der Planung ist.

Es gelten die Stellungnahmen der Verwaltung zu Nr.2 und 3:

## 2. Polizeipräsidium Aachen vom 04.03.2021

### Polizeipräsidium Aachen



Polizeipräsidium Aachen, Postfach 500111, 52085 Aachen  
Stadt Aachen  
Fachbereich 61/201  
Lagerhausstraße 20  
52064 Aachen

04.03.2021  
Seite 1 von 5

Aktenzeichen  
FB61/620-35022-2020

(bei Antwort bitte angeben)

Sachbearbeiter  
PHK'in Rader

Telefon 0241/9577-40110  
Fax 0241/9577-40105  
E-Mail  
Andrea.Rader  
@polizei.nrw.de

Dienstgebäude  
Trierer Straße 501  
52078 Aachen

Öffentliche Verkehrsmittel  
Buslinien  
15, 25, 35, 55, 65 und 66  
Haltestelle  
Königsberger Straße  
Polizeipräsidium

**Bebauungsplan Nr. 999 A nach § 13a BauGB - Antoniusstraße / Mefferdatisstraße - im Stadtbezirk Aachen-Mitte**

**Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

a) Schreiben Stadt Aachen vom 02.02.2021 – FB 61/620-35022-2020

Sehr geehrter Herr Müller,

mit Bezug zu a) übersende ich Ihnen die polizeiliche Stellungnahme zum o. a. Bebauungsplan gegliedert in die drei Bereiche - Polizeiliche Einsatztaktik, Kriminalprävention und Verkehr.

An der Stellungnahme des PP Aachen vom 14.09.2017 wird im Grundsatz festgehalten. Zur dargelegten innerstädtischen Lösung wird wie folgt Stellung genommen.

Lieferanschrift  
Trierer Straße 501  
52078 Aachen  
Telefon 0241/9577-0  
Fax 0241/9577-20555  
poststelle.aachen@polizei.nrw.de  
www.polizei.nrw.de/aachen

#### I. Polizeiliche Einsatztaktik

Bereits in der Besprechung vom 08.06.2020, an der, neben Herrn Hermann Ulrich, Geschäftsführer der Fa. „Ulrich Hartung GmbH“, als benannte Vertreter des PP Aachen EKHK Alfred Wings, Leiter KK 12/L und KHK Günter Berg, Leiter KK KP/O und EPHK Detlev Plaum, Leiter Füst PI 1 teilnahmen, wurden insbesondere polizeitaktische Bedürfnisse artikuliert, die somit auch Gegenstand dieser Stellungnahme sind.

Zahlungen an  
Landeshauptkasse Düsseldorf  
Helaba  
IBAN  
DE27 3005 0000 0004 0047 19  
BIC  
WELADED3333

Im Wesentlichen sind dies folgende polizeitaktische Belange:

- Konzentration der Prostitution auf einen räumlichen definierten Bereich der Antoniusstraße (West, Mitte oder Ost).
- Ein geplantes Laubengang-Laufhaus sollte betreut sein und max. 2 Etagen und einen Vorplatz aufweisen. Versteckte Ein- und Ausgänge sind zu vermeiden.
- Klare Gebäudestrukturen, keine unübersichtlichen und versteckten Räume.
- Keine Sackgassensituation.
- Bewegungs- und Abstellflächen für bis zu 10 Einsatzfahrzeuge, darunter auch größere Fahrzeuge (Gruppenfahrzeuge der BPH) sollten vorhanden sein.
- Einsehbarkeit des öffentlichen Raumes.  
Die Einsehbarkeit der Toleranzzone durch anfahrende Kräfte ist aus Eigensicherungsgründen unabdingbar. Daher sind auch alle einsatzhemmenden baulichen Maßnahmen (Tore, Poller, Sichtschutz, etc.) vor, in und hinter der Toleranzzone zu vermeiden.
- Nutzungskonflikte durch angrenzende Bebauungen sollen weitestgehend vermieden werden.  
Nach hiesigen Erkenntnissen ist die Antoniusstraße innerhalb der Woche erst ab ca. 20.00 Uhr stärker frequentiert. An Wochenenden ggf. früher. Freitags und samstags ist die stärkste Auslastung festzustellen, die sich bis in die frühen Morgenstunden zieht. Daher würde eine Umfeldbebauung mit zu erwartenden antizyklischen Anwesenheitszeiten der Nutzer Konflikte minimieren. Beispielhaft werden Gewerbebetriebe, Büro- und Geschäftsgebäude benannt. Gastronomiebetriebe sollten vermieden werden.

## II. Kriminalprävention

Neue Planungsziele sind laut Beschluss vom 26.08.2020 für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes - Antoniusstraße / Mef-

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

Für den Teilbereich um die Antoniusstraße lauten die Planungsziele:

- 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

Die planungsrechtliche Steuerung für diesen Bereich soll vorrangig vorgenommen werden, da hier eine Veränderungssperre ausläuft und ein Konzept zur Konzentration der Prostitution umzusetzen ist.

Laut Ziffer 3.2.3 der Bewertungskriterien für die räumliche Konzentration der Prostitution (*Konzeption zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße, Stand Dezember 2020*) soll eine optisch wahrnehmbare Belastung durch Prostitution auf das umliegende Quartier durch einen größeren Abstand und geringere Einsehbarkeit reduziert werden.

In dieser Konzeption wurden Konzeptalternativen und deren Bewertung aufgeführt: Nullvariante, Variante West, Variante West (erweitert), Variante Mitte, Variante Mitte (erweitert), Variante Ost sowie die Variante Ost (erweitert).

Daraus wurde ein Nutzungskonzept entwickelt, in dem man von einer Konzentration des Bereichs mit Prostitution ausschließlich im Osten des Gebietes ausgeht.

Für die bisherige Nachbarschaft geht man von keiner Verschlechterung der Nutzungen Prostitution und Wohnen aus, da zum einen die Eckgebäude einen Zugang von der Mefferdatisstraße haben, so dass man die Antoniusstraße nicht betreten muss, um die Wohnungen zu erreichen. Dies funktionierte bisher gut für die Antoniusstraße 32 und Mefferdatisstraße 8, da die Wohnungen

überwiegend zur Mefferdatisstraße ausgerichtet sind und ab II. Oberschoss beginnen.

Für das Gebäude Mefferdatisstraße 4/6 wird künftig in dem Teil, der der Antoniusstraße zugewandt ist, Prostitution nicht mehr zulässig sein.

Die Möglichkeiten der Einflussnahme der Städtebaulichen Kriminalprävention beziehen sich ausschließlich auf die architektonische Planung öffentlicher und privater Gebäude sowie öffentliche Wege und Plätze.

Da bisher kein baulich räumliches Konzept sondern ein Nutzungskonzept im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes vorliegt, können nur allgemeine Hinweise gegeben werden. Im weiteren Verlauf des Verfahrens kann bei Bedarf aus kriminalpräventiver Sicht detailliert Stellung genommen werden.

Zum Schutz vor Einbruchdiebstahl und Sachbeschädigung sollten alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenster und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse 2 (RC) gesichert sein.

Für die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind.

Die Ausleuchtung von Außenflächen/Gehwegen sollte so gestaltet werden, dass Gestik und Mimik von Personen ab einer Entfernung von 4 Metern erkennbar ist, so dass eine ausreichende Reaktionszeit für angemessenes Verhalten wie z. B. Ausweichen oder Verteidigung zur Verfügung steht.

Der Ausleuchtungsgrad sollte gleichmäßig, ohne Blendwirkung und Dunkelzonen sein.

Auf eindeutige Kennzeichnungen von Hausnummern, Eingängen und Zufahrten sollte für ein schnelles Auffinden/Zurechtfinden im Notfall nicht nur für Rettungsdienste oder Polizei geachtet werden.

Darüber hinaus wird auf die hiesige Stellungnahme des KK / KP O vom 07.08.2017 hingewiesen, in welcher Ausführungen zu Gebäuden (inkl. Keller), Beleuchtung von Außenflächen / Gehwegen, Bepflanzungen, Gewerbebetrieben, Stellplätzen u.a. gemacht wurden.

Anmerkung zum Entwurf der schriftlichen Festsetzungen zur Offenlage (Fassung vom 14.01.2021):

Unter Ziffer 3. *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.“*

### **III. Verkehr**

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

gez. Weinspach

### **Nr. 2.1. a) Laubengang-Laufhaus**

*Zusammenfassung: Es wird der Wunsch geäußert, dass ein geplantes Laubengang-Laufhaus betreut sein sollte, max. 2 Etagen und einen Vorplatz aufweisen sollte.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2.1 a):**

Diese Betriebsform des Bordells ist in einem Angebotsbebauungsplan nicht festzusetzen.

Da in einem einfachen Bebauungsplan kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden soll, kann auch die Höhe des Gebäudes und die Vorfläche vor einem Gebäude (z.B. durch eine Baugrenze) nicht festgesetzt werden. Die polizeitaktischen Bedürfnisse sind in der vorgesehenen Bauleitplanung nicht umzusetzen.

### **2.1.b) Unübersichtlichkeit**

*Zusammenfassung: Es werden klare Gebäudestrukturen ohne unübersichtliche und versteckte Ecken gewünscht.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2.1 b):**

Klare Gebäudestrukturen ohne unübersichtliche und versteckte Räume sind nicht zu erwarten, da bei einer Bebauung gemäß § 34 BauGB im Rahmen des Einfügens in die Umgebung höchstwahrscheinlich eine straßenbegleitenden Bebauung entstehen wird. Die Vorgaben in Form von Baulinien ohne Vor- und Rücksprünge können hier im einfachen Bebauungsplan ohne ein Maß der baulichen Nutzung nicht erfolgen. Die polizeitaktischen Bedürfnisse sind in der vorgesehenen Bauleitplanung nicht umzusetzen.

### **2.1.c) Konzentration der Prostitution**

*Zusammenfassung: Die Konzentration der Prostitution auf einen räumlichen Bereich wird befürwortet.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2.1 c):**

Dies ist im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

### **2.1.d) Sackgassensituation**

*Zusammenfassung: Es wird gefordert, dass keine Sackgassensituation entsteht und im Straßenraum Bewegungs- und Abstellflächen für ca. 10 Einsatzfahrzeuge vorhanden sein sollten.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2.1 d):**

Dem wird durch einen unveränderten Straßenverlauf Rechnung getragen, der Straßenraum wird jedoch nicht erweitert, da die Straßenflächen auf der gesamten Länge der Antoniusstraße (ca. 130 m) ausreichend sein sollten.

### **2.1 e) Einsehbarkeit**

*Zusammenfassung: Die Einsehbarkeit der Toleranzzone (= Konzentrationszone) soll insoweit gewährleistet werden, dass keine Einbauten in der Straße vorgesehen sind.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2.1 e):**

Einbauten sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Etwaige weitergehende Fragen sind straßen- bzw. straßenverkehrsrechtlicher Natur, keine planungsrechtlichen Fragestellungen.

### **2.1 f) Nutzungskonflikte durch zeitgleiche Nutzungen**

*Zusammenfassung: Nutzungskonflikte durch angrenzende Bebauungen sollen weitestgehend vermieden werden. Es werden nur antizyklische Nutzungen vorgeschlagen, also Betriebe, die nicht nach 20:00 Uhr und am Wochenende gleichzeitig mit den Bordellen ihr Gewerbe betreiben und für Besucherverkehr sorgen; Gastronomiebetriebe sollen nicht zugelassen werden.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2.1 f):**

Das Ziel, Nutzungskonflikte durch angrenzende Bebauungen zu vermeiden, ist auch Konzept des Bebauungsplanes. Störungen von Nutzungen untereinander können über den Bebauungsplan vermieden werden, indem dessen Festsetzungen sensible Nutzungen wie Wohnungen unmittelbar neben gewerblichen Nutzungen wie Bordellen nicht zulassen.

Die strikte Trennung der Betriebszeiten zwischen Bordellen und anderen Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, die in dem Sondergebiet 2 vorwiegend untergebracht werden sollen, ist nicht zu begründen. Diese Einschränkung auf Nutzungen, die nur vor 20.00 Uhr stattfinden und nicht an Wochenenden lässt sich nicht mit dem Ziel vereinbaren, in der Antoniusstraße innenstadttypische Nutzungen unterzubringen. Insbesondere Gastronomie gehört zu dem Nutzungsmix dazu und findet üblicherweise auch vor 20:00 Uhr statt, gleichzeitig mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Weiteres Argument ist die weitergehende Einschränkung der zulässigen Nutzungen zu Lasten der Eigentümer, denen weniger zulässige und wirtschaftlich betreibbare Nutzungen verbleiben, wenn von den innenstadttypischen Nutzungen Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind. Eine Reduzierung auf Einzelhandel und Dienstleistungen ist in dem Sondergebiet 2 nicht gewollt, weil ein wichtiges Element für eine typische Innenstadtnutzung fehlen würde.

## **2.2 Kriminalprävention**

Aus Sicht der Kriminalprävention werden allgemeine Hinweise gegeben, die sich auf Einbruchschutz und Schutz vor Sachbeschädigung, Wandgestaltung gegen Graffiti und Ausleuchtung der Straßen beziehen. Auf die Eingabe von 2017 wird verwiesen. Die Stellungnahme zur Kriminalprävention ist in der Stellungnahme des Polizeipräsidiums (Nr. 2) enthalten.

**- Die Verwaltung empfiehlt, der Eingaben zu 2.1 c-e) zu folgen, zu 2.1 a), b), f) nicht zu folgen und zu 2.2 zur Kenntnis zu nehmen.**

### 3. Polizeipräsidium Aachen vom 14.09.2017



Stadt Aachen  
FB 61/201  
Frau Ohlmann  
52062 Aachen



Aachen, 14.09.2017

**Bebauungsplan Antoniusstraße / Mefferdatisstraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße, Büchel und Nikolausstraße**

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

**Stellungnahme PP Aachen**

Anschreiben Stadt Aachen, FB 61/201, Frau Ohlmann vom 10.07.2017

Mit dem vorbenannten Bezugsschreiben wird eine Prüfung erbeten, ob durch die Bebauungsplanung für den Bereich zwischen Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße, Büchel und Nikolausstraße die Belange des Polizeipräsidiums Aachen berührt werden. Darüber hinaus wurde um Mitteilung des ggf. erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der einschlägigen Umweltprüfung gebeten.

Die folgende Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der im Internet öffentlich zur Verfügung gestellten Planunterlagen.

## 1 Einsatz

### 1.1 Reduktion der Toleranzzone

Die Planungen sehen vor, dass sich die Bordellnutzung, die heute die gesamte Antoniusstraße einnimmt, zukünftig auf den östlichen Teil der Straße beschränkt und dort konzentriert wird. Es ist vorgesehen, dass sich die Anzahl der Bordellzimmer nicht verändern wird, aber etwa die Hälfte der Zimmer in einem größeren, zentralen Bordell und die andere Hälfte über mehrere Gebäude verteilt beidseitig der Straße untergebracht werden sollen. Die Planung weist in Bezug auf die Antoniusstraße selbst eine neue Toleranzzone aus, die auf ca. ein Fünftel der bisherigen Anbahnungsfläche reduziert ist.

Der Straßenraum der Antoniusstraße ist auf seiner gesamten Länge an allen Wochentagen zwischen 18.00h und 21.00h stark frequentiert. Von freitags bis sonntags ist der Straßenraum insbesondere an warmen Wochenenden in der Zeit von 21.00h bis 02.00h regelmäßig durch Besucher und dort aufhältige sonstige Personen ausgelastet bzw. überlastet und zwischen 02.00h und 04.00h gut besucht. Insbesondere an Wochenenden mit gutem Wetter sind im Bereich der in der Antoniusstraße angesiedelten Räumlichkeiten zeitweise ca. 100 Personen und mehr aufhältig. Der Aufenthalt im und um den Straßenraum der Antoniusstraße herum erfolgt dabei häufig in Personengruppen. Diese bewegen sich über einen längeren Zeitraum in der Antoniusstraße und den angrenzenden Straßen auf und ab und verharren dabei über längere Zeiträume immer wieder in den Einmündungsbereichen der Nikolaus- und Mefferdatisstraße.

Personengruppen, die den Betrieb in der Antoniusstraße stören oder hier auch grundsätzlich nicht gewollt sind, werden durch die Betreiber selber aus der Antoniusstraße gehalten, verbleiben aber dennoch im unmittelbar angrenzenden Straßenraum bzw. treffen sich aufgrund der Anziehungswirkung des Gewerbes immer wieder dort. Ein erheblicher Teil der hier aufhältigen Besucher ist oftmals alkoholisiert oder steht unter dem Einfluss anderer berauschender Mittel.

Milieutypisch kommt es zu einer Mischung bzw. einem Aufeinandertreffen u.a. von Personen und Gruppen mit kriminellem Hintergrund oder krimineller Motivation, Personen mit direktem Milieubezug, Freiern aus dem bürgerlichen Spektrum, Personen, die sich aus Neugier oder vielfältig anderen Gründen dort aufhalten und Personen, die wiederum durch die o.a. Personen bzw. Gruppen angezogen werden. Die sich hierbei zwangsläufig ergebenden Konflikte führen regelmäßig nicht zu polizeilichen Einsätzen, da der Milieuaufenthalt der betroffenen Personen nicht öffentlich werden soll. Die derzeitige Anbahnungsfläche verfügt über Ventilfunktionen bei den Konflikten, sowohl aufgrund ihrer Länge als auch in beide Richtungen mit den angrenzenden Straßen- und Quartiersbereichen.

Die o.a. Reduzierung der Anbahnungsfläche in der Antoniusstraße bedeutet aufgrund gleichbleibender Angebotsmenge mit gleichbleibender Anziehungskraft des Milieus ein Aufeinandertreffen der o.a. Personen und Personengruppen auf nur noch einem Fünftel der bisherigen Fläche. Hier sind Zunahme und Verschärfung bis hin zur Eskalation der beschriebenen Konflikte in der grundsätzlich nicht aufzuhebenden Enge der Antoniusstraße zu erwarten.

### 1.2 Straßenunterbrechung

Die vorgesehene optische Abschirmung durch ein- bis zu zweigeschossigen Gebäuden in der Antoniusstraße zur Abtrennung von West- und Osthälfte lässt erkennen, dass die Gefährdung einer anderen höherwertigen Nutzung im Rest des Plangebiets durch diese Bordellnutzung besteht. Durch diese bauliche Gestaltung ergibt sich nur noch eine Ventilrichtung für die o.a. Konflikte im Bereich des Milieus und wird die räumliche Enge nochmals verschärft, zumal der erweiterte Sperrbezirk auch von Seiten der Mefferdatisstraße aus noch in die Antoniusstraße (Gebäudegrenze „Germania-Fischhallen“) hineinreichen soll.

Bereits heute stellt sich die Lagebewältigung für die Polizeikräfte aufgrund der Straßenge mit den damit verbundenen fehlenden Wende- und Aktionsraummöglichkeiten als anspruchsvoll und eigengefährdend dar.

Die vorhandene beidseitige Einfahrt- und Aktionsmöglichkeit muss in jedem Falle aufrechterhalten bleiben. Eine Sackgassenlösung ist abzulehnen. Soweit Sichthindernisse errichtet werden sollen, muss gewährleistet sein, dass diese ohne Aufwand jederzeit kurzfristig für ein sofortiges Befahren von Feuerwehr, Rettungskräften und Polizei entfernt werden können.

### 1.3 Mantelnutzung

Zur Erreichung der geplanten übergeordneten städtebaulichen Ziele sieht die Planung eine sogenannte Mantelnutzung für das Bordellgebäude vor, die verhindern soll, dass diese Nutzung auf den neuen öffentlichen Flächen zugewandten Seiten sichtbar ist.

Erfordern beabsichtigte Mantelnutzung und Abschottung zum einen eine o.a. Straßenunterbrechung der Antoniusstraße in Richtung Nikolausstraße, so lässt die vorliegende Planung zum anderen nicht die Art und Weise einer „Abspernung“ zwischen Anbahnungsfläche und Sperrbezirk am anderen Ende in der Antoniusstraße (Höhe Gebäudegrenze „Germania-Fischhallen“) erkennen. Eine solche „Abspernung“ würde einerseits die o.a. Raumsituation nochmals verschärfen, andererseits ist sie aber erforderlich, da das Fehlen einer Abschottung von dieser Seite aus die städtebaulich

vorgesehene Mantellösung als inkonsequent erscheinen ließe und dazu führen würde, dass an dieser Stelle bürgerlicher Lebensbereich und Rotlichtmilieu ineinander diffundieren. An eine solche „Abspernung“ sind erhebliche technische und taktische Anforderungen zu stellen.

Unabhängig hiervon ist angesichts der beschriebenen Gesamtkomprimierung der Bordellnutzung eine erheblich größere Ausbreitung der milieutypischen Personen sowie der damit verbundenen Auswirkungen in die angrenzenden Straßen bzw. Orte zu erwarten.

Neben der Abschottung der Resttoleranzzone und des Gebäudes gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sehen die Planunterlagen aus Gründen der Mantelnutzung auch nur einen einzigen Zugang des Laufhauses von der Antoniusstraße vor. Hierdurch wird die o.a. gefahrenträchtige Situation der räumlichen Enge vor Ort nochmals verschärft, zumal dieser Hauptbordellkomplex ansonsten bewusst zu allen anderen Seiten baulich abgeschottet und weder einzusehen, noch zu betreten ist.

Auch diesbezüglich bedarf es eingehender Detaillierung der Planung, um in Bezug auf Technik und Taktik bedarfs- und praxisgerecht Stellung zu nehmen.

#### 1.4 Abschottung

In Bezug auf eine Abschottung stehen die Ausführungen zur baulichen Gestaltung im Widerspruch zu den zum Bebauungsplan veröffentlichten Argumenten für einen Verbleib der Prostitutionsstätten in der Innenstadt. Letztere führen an, dass der Verbleib der Prostitutionsstätte in der Innenstadt aus sozialen Gründen zum Schutz der Prostituierten beschlossen wurde, da dieser Standort insbesondere eine integrative Wirkung gewährleisten würde. Unabhängig davon, dass aus hiesiger Sicht bereits heute keine Integration des Antoniusstraßenmilieus in das soziale Umfeld festzustellen ist, sehen die Bebauungspläne wiederum eine deutliche bauliche und optische Trennung des Bordellbetriebs von der übrigen Bebauung als obligatorisch für ein Gelingen der beabsichtigten städtebaulichen Aufwertung des Viertels vor. So bleibt eine tatsächliche soziale Integrationsmöglichkeit angesichts einer durch vollkommene bauliche Abschottung und weitere räumliche Beschränkung bewusst verborgen gehaltenen Existenz mehr als fraglich. Dass der Versuch sozialer Integrationsmöglichkeiten zudem aufgrund der dem Rotlichtmilieu eigenen Haltekraft grundsätzlich standortunabhängig ist, wird im Weiteren näher dargestellt werden.

Eine Abschottung widerspricht außerdem dem grundsätzlichen Ziel und Gedanken des Prostitutionsgewerbes, Aufmerksamkeit zu erregen, um Kunden anzulocken. Dementsprechend sind Kompensationsmaßnahmen sowie „kreative Lösungen“ durch das Milieu und damit deutliche Beeinträchtigungen des Umfeldes zu prognostizieren.

Vielzahl sowie Art und Weise der baulichen Maßnahmen zur Realisierung der beabsichtigten abgeschotteten Mantellösung lassen befürchten, dass eine effektive und effiziente polizeiliche Interventionsmöglichkeit und Lagebewältigung vor Ort nicht mehr gewährleistet ist. In Notsituationen erscheint ein Eingreifen weder schlagartig noch mit einer Vielzahl von Beamten möglich. Eine „Fallensituation“ für Opfer und Einsatzkräfte kann angesichts der Anforderungen und der hier bekannten baulichen Möglichkeiten nicht ausgeschlossen werden und stellt ein erhebliches Sicherheitsrisiko für Opfer und einschreitende Sicherheitskräfte dar.

Vielmehr bieten Abschottung, Enge des Raumes und der Örtlichkeiten eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Entstehung einer neuen, manifesten einschlägigen Subkultur bzw. eigenen Welt, sowie zu konspirativen Handlungen und Interventionserschwernissen, die sowohl eine Gefährdung der Einsatzkräfte, als auch eine Teilaufgabe des öffentlichen Raumes befürchten lassen.

Angesichts der bereits heute vorhandenen Kreativität im Bereich eigener baulicher Veränderungen und Verbindungen in der Antoniusstraße ist zudem angesichts der Planungen von Tiefgaragen und unmittelbar an die Prostitutionsstätte angrenzenden weiteren Gebäudekomplexen auch ein zukünftiger illegaler Ausbau zu einer Art „Dachsbau“ mit allen vorstellbaren Möglichkeiten und Gefahren zu erwarten.

#### 1.5 Fußgängerzone/Verkehrsberuhigter Bereich

Die Planung sieht vor, dass alle Straßen im Plangebiet zukünftig als Fußgängerzonen gewidmet werden sollen. Hier ist der Fahrzeugverkehr, wie unter 1 dargestellt, effektiv auszuschließen. Dies gilt auch für eine Abgrenzung zu einem evtl. verkehrsberuhigten Bereich im Plangebiet.

Auch wenn bezüglich dieser Sicherungsmaßnahmen keine Angaben vorliegen und daher keine Stellung bezogen werden kann, bleibt aber die Befürchtung, dass sich hierdurch eine weitere, für Einsatzkräfte - insbesondere bei der Anfahrt - zu überwindende äußere bauliche Grenze ergeben wird.

Öffentliche Stellplätze sollen zukünftig nicht mehr zugelassen werden, die 445 öffentlichen Stellplätze im Parkhaus Büchel entfallen und es entstehen ca. 200 nichtöffentliche Stellplätze in einer (oder mehreren) Tiefgarage(n). Leiten die Planungsunterlagen auch durch eine Reduzierung des Individualverkehrs eine dementsprechende Verbesserung der Luft- und Lärmsituation ab, so ergeben sich aus den Planungen keine Kompensationsmaßnahmen für den mittlerweile in großen Teilen mit Pkw anreisenden Besucherverkehr der Antoniusstraße aus dem Umland und insbesondere aus den Niederlanden, Belgien und Frankreich.

Diese Personen fahren grundsätzlich bis in die absolute Nähe der Antoniusstraße und begehen eine Vielzahl von Verkehrsverstößen. Hierbei handelt es sich beispielhaft um

- das regelmäßige Befahren der Großkölnstraße, um in die Mefferdatisstraße zu gelangen,
- das Parken im Haltverbot zur Tages- und Nachtzeit,
- das Zusetzen von Feuerwehrezufahrten,
- die Behinderungen der Anfahrten von BOS-Kräften,
- die Nutzung von privaten Stell- und Parkplätzen (selbst wenn diese im Weiteren verschlossen werden, wie z.B. der Parkplatz in der Nikolausstraße) sowie
- Trunkenheitsfahrten.

Die polizeiliche Erfahrung zeigt, dass dieses Verhalten nicht aufgrund der Einrichtung einer Fußgängerzone unterbleibt. Diesbezüglich dürften die Verstöße als solche eher zunehmen, wenn es nicht zu erheblichen wirksamen baulichen Gegenmaßnahmen kommt. Letztere bewirken wiederum eine Verlagerung der gleichen Probleme an den Rand der entsprechenden Bereiche, wodurch dann neue, heute noch nicht betroffene Stadtbereiche, mit den Folgen konfrontiert werden. Diesbezüglich ist eine erheblich steigende polizeiliche Einsatznotwendigkeit zu prognostizieren.

Aus polizeilicher Sicht erscheint die Trennung des bürgerlichen Lebensbereichs und des Rotlichtmilieus im vorliegenden kleinteiligen zusammenhängenden Raum durch bauliche Maßnahmen aufgrund der o.a. Umstände nicht realistisch.

Die Planunterlagen enthalten die Feststellung, dass die Antoniusstraße aufgrund der Bordellnutzung ihrer Funktion als innerstädtische Ost-West-Verbindung entzogen ist und aufgrund der Nutzung keinen adäquaten Teil der Innenstadt bildet. Die geplante Art der Ausführung birgt nach hiesiger Auffassung ein erheblich gesteigertes Risiko- und Gefährdungspotential für Beteiligte, Unbeteiligte und Einsatzkräfte, sowie eine mindestens gleichbleibende, durch die Planunterlagen bereits heute festgestellte Wirkung des Bordellbetriebes mit seinen milieutypischen Begleiterscheinungen. Zur Verhinderung oder auch nur Abschwächung der milieutypischen Begleiterscheinungen reicht kein bloßer „Mantel“ aus.

Zu prognostizieren sind aufgrund der beschriebenen Verkleinerung auf 1/5tel der bisherigen Straßenfläche ein Aufhalten/Ausweichen der Rotlichtbesucher insbesondere in die Mefferdatisstraße und das weitere kleinräumige Umfeld, sowie eine deutliche Erhöhung des Beschwerdeaufkommens der vorgesehenen neuen Wohnbevölkerung um die Rotlichtszene herum.

Steigende Einsatzquantität und -qualität mit raumbedingter Gefahrenerehöhung für Einsatzkräfte und Unbeteiligte würden weit mehr als die derzeit eingesetzten polizeilichen Ressourcen erfordern, wie noch dargestellt wird.

## 2 Kriminalität

### 2.1 Polizeiliche Kriminalstatistik

In Bezug auf die Rotlichtszene ist hinsichtlich des Kriminalitätsgeschehens darauf hinzuweisen, dass eine negative Sicherheitslage in einem Rotlichtviertel nicht einfach durch Kriminalitätsraten zu be- oder widerlegen ist. Dies reduziert die milieubedingten Auswirkungen in unzulässiger Weise und berücksichtigt nicht die zur Eindämmung eben dieser Auswirkungen eingesetzten enormen Ordnungs- und Sicherheitsressourcen. So können gerade diesbezüglich z.B. Fallzahlen der Straßen- und Gewaltkriminalität nicht dazu angeführt werden, einen Kriminalitätsbrennpunkt zu be- oder wiederlegen.

Das Image sowie die „internen Gesetze“ des Rotlichtmilieus führen zu einem nicht aussagekräftigen Anzeigeverhalten. Angaben und Anzeigen gegenüber staatlichen Organen gelten hier als Verrat, der mit eigenen Sanktionen bis hin zum Verlust der Milieuzugehörigkeit oder gar des eigenen Lebens bestraft wird. Freier oder Besucher, die im Milieuzusammenhang Opfer einer Straftat werden, erstatten regelmäßig aus Scham keine Anzeige, da sie fürchten, dass ihr Milieuaufenthalt bekannt wird.

Insofern stellt das Hellfeld der bekannt gewordenen Straftaten kein realistisches Sicherheitsbild der Antoniusstraße und ihres Umfeldes dar. Indikatorwirkung und Aussagekraft ist aber dem Umstand zuzumessen, dass die meisten angezeigten Straftaten in der Antoniusstraße in der Zeit von 21.00h bis 04.00h geschehen. In diesen sieben Stunden werden über 50% der angezeigten Straftaten begangen. An den Wochentagen Freitag und Samstag werden ca. 40% der angezeigten Straftaten in der Antoniusstraße verübt.

### 2.2 Straßen- und Gewaltkriminalität

Typisch für das Rotlichtmilieu ist neben diversen Ordnungsstörungen und Verwahrlosungserscheinungen im Umfeld insbesondere auch die Begehung von Delikten der Straßen- und Gewaltkriminalität, deren Ursachen oft in emotionalen Konflikten liegen. Delinquente Personen werden zum einen vom Milieu als solchem, zum anderen durch die sich hier bietenden Tatgelegenheiten und Opfer angezogen. In Bezug auf die aktuelle innerstädtische Lage der

Bordellbetriebe ist dabei festzuhalten, dass sich den delinquenten Personen hier nicht nur konkrete Milieubesucher als Opfer anbieten, sondern auch Personen, die sich im Rahmen normaler abendlicher Freizeitgestaltung in der sonstigen Innenstadt aufhalten, dann aber aufgrund der räumlichen Nähe bewusst (aus Neugier o.a.) oder unbewusst in das Milieuumfeld geraten.

Gerade diese Personengruppe bietet sich als arglose oder gar provozierende Opfer an. Die vorliegenden Planungen lassen aus hiesiger Sicht aufgrund der o.a. verschärften räumlichen Enge bei gleichbleibendem Angebot eine tatsächliche Zunahme der Straßen- und Gewaltkriminalität im Quartier erwarten.

Bei einem von der Innenstadt abgesetzten Bordellstandort würde sich letztere Opfergruppe deutlich reduzieren bzw. ausschließen, so dass ein innerstädtischer Ruhe-/ Rückzugsraum für Straftäter der Straßen- und Gewaltkriminalität entfielen, die von hier zur Straftatenbegehung ausziehen.

### 2.3 Drogenkriminalität

Ein mit dem Rotlichtmilieu verknüpftes Deliktsfeld ist die Drogenkriminalität. Da sich auch hier regelmäßig weder Täter noch Opfer den Strafverfolgungsbehörden zu erkennen geben, handelt es sich ebenfalls um sogenannte Kontrollkriminalität, deren erkannter Umfang letztlich immer von der Kontrollintensität bzw. zu leistenden Kontrollaufwand abhängig ist. In Bezug auf die aktuelle Lage der Rotlichtszene in der Innenstadt und der Drogenkriminalität lässt sich eine ununterbrochene - weil fußläufig zurückzulegende - Achse, ausgehend vom Kaiserplatz über die Peterstraße bis zur Antoniusstraße, feststellen. Somit bietet die aktuelle innerstädtische Lage neben den auch immer vorhandenen eigenen Drogenversorgungswegen zusätzlich noch optimale fußläufige An- und Abwanderungsmöglichkeiten für die in jeder größeren Innenstadt vorhandene Dealer- bzw. Junkieszene. Bei einem hiervon abgesetzten, nicht fußläufig erreichbaren Standort, würde zumindest diese zusätzliche Attraktivität und Frequentierung unterbrochen bzw. unterbleiben.

### 2.4 Organisierte Kriminalität

Rotlichtmilieu und Prostitutionsstätten sind anerkannter Weise manifeste Betätigungsfelder der organisierten Kriminalität. Insbesondere Menschenhandel/Zwangsprostitution, Glückspiel, Verstöße gegen das Waffenrecht und Schutzgelderpressungen sind hier neben der Drogenkriminalität typische Deliktsfelder, die regelmäßig hinter der Fassade von Scheinlegalität bzw. „Strohmannern“ betrieben werden. Hieran ändert auch ein gänzlich anderer Standort grundsätzlich nichts.

Gerade die geplante Abschottung des Raumes, sowie der Prostitutionsstätten und die damit verbundene Unübersichtlichkeit bzw. Nichteinsehbarkeit bieten aber ideale Voraussetzungen für die Übernahme durch und Etablierung von organisierten kriminellen Strukturen, wie z.B. aus dem Bereich der Rockerkriminalität.

In diesem Zusammenhang ist z.B. auf die Bedeutung der jeweiligen "Türstehermacht" hinzuweisen. Die Prognose, dass "Türsteher" an den (geplant auch noch verengten bzw. verbauten) Straßenzugängen sowie an dem (geplant einzigen) Gebäudezugang von der Antoniusstraße aus massiv auftreten bzw. Präsenz zeigen werden, ist zu erwarten.

Ein Hinein- als auch Hinausgelangen wird unter günstigsten milieueigenen Kontroll- und Interventionsmöglichkeiten stehen. Die Kontrolle eines Teils des öffentlichen Straßenraums wird vorhersehbar und verhinderbar gemacht; eine soziale Integration bzw. Diffusion aus dem Milieu heraus unvorstellbar. Die Übernahmebestrebungen einschlägiger kriminogener und interventionsrelevanter Gruppierungen werden sich dabei auch nicht auf die Prostitutionsstätte beschränken. Gerade die im unmittelbaren Umfeld vorgesehene und neu aufzubauende Gastronomie- und Wohnungslandschaft bietet sich für einschlägig interessierte Personen an. In der Folge werden eigene, durch Strohmänner geführte Gastronomiebetriebe von einschlägigen Klientel frequentiert. Es wird versucht werden, weitere Gastronomiebetriebe zu "übernehmen" oder bei diesen bleiben durch die entstehende Atmosphäre die Kunden aus. In den neu entstehenden nahe gelegenen Wohnungen können sich sowohl Orte für Termingeschäfte etablieren, als auch der große Anteil von überregional angereisten und bereits nach kurzer Zeit wieder wechselnden Prostituierten untergebracht werden.

Angesichts der Prognose dieser Kriminalitätsfelder kann es aus hiesiger Sicht nur wenig beruhigen, dass das Rotlichtviertel in der Antoniusstraße als - auch zukünftig - bereits „aufgeteilt“ betrachtet werden kann. Es ist unstrittig, dass auch an einem gänzlich neuen Standort gleiche kriminelle Gruppierungen mit gleichen Methoden „Marktanteile“ erwerben wollen bzw. werden. In einer Abwägung der Vor- und Nachteile werden von hier aus in Bezug auf eine andere Ortswahl, -ausgestaltung und -überwachung ggf. zwar zunächst mehr Aufwand, aber mittel- und langfristig in jedem Falle mehr Chancen als Nachteile für die Sicherheit im Milieu selber und im Milieuumfeld gesehen.

### 3 Vorbeugung/Gefahrenabwehr

Aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen kann aus städtebaulich kriminalpräventiver Sicht lediglich allgemein Stellung genommen werden. Da bisher keine konkreten bzw. detaillierten Pläne bekannt sind, werden grundsätzliche kriminalpräventive Aspekte aufgeführt.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens kann bei Bedarf aus kriminalpräventiver Sicht detailliert Stellung genommen werden.

#### 3.1 Gebäude

Die geplante Höhe der neuen Gebäude soll sich an der Umgebung orientieren, damit ist im Wesentlichen eine vier-, in Teilbereichen ggfls. eine fünfgeschossige Bebauung möglich. Niedrige Gebäude (bis 4 Stockwerke) wirken kriminalpräventiv, weil Hausgemeinschaften entstehen. Die Bewohner solcher Häuser kennen sich untereinander namentlich und übernehmen eher Verantwortung für Belange im und ums Haus herum. Gebäude in Niedrigbauweise weisen geringere Kriminalitätsquoten auf als hohe, vielgeschossige Häuser.

Flure in den geplanten Mehrfamilienhäusern sollten überschaubar kurz sein. Lange Flure können z. B. durch Zwischentüren verkürzt werden. So können Bewohner Nichtberechtigte eindeutiger erkennen, so dass die soziale Kontrolle erhöht wird. Zur Steigerung der Kontrolle empfiehlt sich die Ausstattung der Wohnungstüren mit Weitwinkelspionen oder einer entsprechenden Videoanlage.

Zum Schutz vor Einbruchdiebstahl und Sachbeschädigung sollten alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenster und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse 2 (RC) gesichert sein.

#### 3.2 Keller

Das Entdeckungsrisiko für mögliche Straftäter ist in Kellern aufgrund der abgeschiedenen Lage gering. Oft erleichtert eine Vielzahl von Zugängen gerade von außen oder Tiefgaragen ungesehenes Eindringen. Ein verwinkelter, mit toten Ecken gestalteter, vielleicht noch schlecht ausgeleuchteter Keller ruft ein stärkeres Unsicherheitsgefühl bei den berechtigten Nutzern hervor.

Gemauerte Wände sind Lattenverschlagen vorzuziehen, um - neben besseren baulichen Widerstand - auch den Einblick zu verwehren. Auch Kellertüren und -fenster sollten mit geprüften Verriegelungen und Schlössern ausgestattet sein.

Aufgrund der Kriminalitätsentwicklung der vergangenen Jahre ist anzuraten, auch in geschlossenen Fahrradkellern Vorrichtungen zum Anschließen der Fahrräder möglichst am Rahmen anzubieten.

### 3.3 Bepflanzung

Bepflanzungen sollten erst ab 2 m Abstand neben den Wegen beginnen. Das Blattwerk von Bäumen sollte erst ab 2m Höhe beginnen; Sträucher sollten nicht höher als 80 cm sein. Darüber hinaus sollten Rankbepflanzungen, die als Aufstiegshilfen dienen könnten, vermieden werden.

### 3.4 Kindertagesstätte

Laut Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ist die Unterbringung einer viergruppigen Kindertagesstätte vorgesehen. Eine scharfe Abgrenzung - z. B. durch Umzäunung - sollte geschaffen werden (Vermeidung möglicher Aufenthalts- bzw. Nutzungskonflikte).

Bereiche, die nur schwer einsehbar sind und daher Raum für abweichendes Verhalten (Alkohol- oder Drogenkonsum, Sachbeschädigungen, wilde Müllplätze u.a.) bieten können, sollten nicht entstehen. Dunkelzonen, Nischen, Mauervorsprünge, verwinkelte Fassaden bzw. Gebäudestellungen, die Unsicherheitsgefühle auslösen, sollten ausgeschlossen sein. Das Gebäude der Kindertagesstätte sollte übersichtlich gestaltet sein, um Sozialkontrolle und Beaufsichtigungsmöglichkeiten zu bieten.

Zum Schutz vor Einbruchdiebstahl und Sachbeschädigung sollten auch hier alle relevanten Zugänge, Fenster und Türen mit geprüften, zertifizierten einbruchhemmenden Fenstern und Türen nach DIN EN 1627 ab der Widerstandsklasse 2 (RC) gesichert sein.

Als Schließsysteme für Schulen und Kinder- und Jugendeinrichtungen haben sich transpondergestützte, elektronische oder mechatronische Schließungen bewährt. Berechtigungen für unterschiedlichste Nutzungen können problemlos eingerichtet bzw. entzogen werden.

Um Flucht- und Rettungswegregelungen mit Einbruchschutz zu vereinbaren, empfiehlt es sich, selbstverriegelnde Anti-Panikschlösser (SVP) und Türwächter einzubauen. Bei der Einrichtung eines elektronischen Versorgungskonzepts sollten Leitungen z. B. für Überwachungseinrichtungen eingeplant werden. Um eine lückenlose Objektüberwachung mit dem Ziel einer rechtzeitigen Intervention im Alarmierungsfall zu ermöglichen, wird die Installation einer Einbruchmeldeanlage (EMA) bzw. einer Videokameraüberwachungsanlage empfohlen. Gesetzliche Vorgaben (Bundesdatenschutzgesetz) sollten vorab geprüft werden.

### 3.5 Öffentliche Spielplatzfläche

Die Standortauswahl von Spielplätzen soll die Sichtnähe zu Wohnungen, die Einsehbarkeit und gefahrlose Erreichbarkeit berücksichtigen.

Idealerweise sind die Fenster der den Spielplatz umgebenden Gebäude auf den Spielplatz gerichtet, so dass spielende Kinder in Ruf- und Sichtweite sind.

Vegetation sollte die Sicht in und auf dem Spielplatz nicht einschränken. Die Zugänge sollten überschaubar sein und, wenn möglich, auf der Vorderseite des Platzes liegen.

### 3.6 Gewerbe

In einem Großteil des Plangebietes sollen die Erdgeschosse Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten sein. Auch Gastronomiebetriebe sollen an geeigneten Stellen angesiedelt werden.

Durch die geplante Eingliederung von Gewerbe- und Gastronomiebetrieben wird eine erhöhte Frequentierung über einen großen Zeitraum erreicht (z. B. in den Morgenstunden Bäckereibetrieb und in den Abendstunden Gaststätten).

Bei der Sicherungsplanung der Gebäude sollten mechanische Sicherungen (alle erreichbaren Fenster und Türen mindestens entsprechend der Norm DIN EN 1627 Widerstandsklasse RC 2) Priorität haben. Sie sind die wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Einbruchschutz. Einbruchmeldeanlagen verhindern zwar keinen Einbruch, bieten aber einen wichtigen zusätzlichen Schutz.

Gekoppelt mit einer Videoüberwachung kann der Schutz des Gewerbeobjekts vervollständigt werden. Auch hier sind die gesetzlichen Regelungen (Aufnahmen im öffentlichen Raum - Datenschutz) zu beachten.

Laut Planungsunterlagen ist eine deutliche Erhöhung des öffentlichen und privaten Grüns erstrebenswert.

Unübersichtliche Außenanlagen im Bereich der Gewerbe- und Gastronomiebetriebe sollten bei der Planung vermieden werden. Bei der Baum- und Strauchbepflanzung ist immer auch die Entwicklung der Pflanzen in den nächsten Jahren zu berücksichtigen. Buschwerk sollte maximal 80 cm hoch sein, Baumkronen sollten erst ab einer Höhe von 2 m beginnen. Rankbepflanzung mit Aufstiegshilfen ist zu vermeiden.

Des Weiteren sollten Bäume und Strauchbepflanzungen strategisch platziert werden, um das wilde Parken von Fahrzeugen zu verhindern.

Zusätzliche Gestaltungsmittel wie Steine/Findlinge sollten so gewählt werden, dass sie unbeweglich sind, und nicht als Tatwerkzeug Verwendung finden können.

Die spätere Pflege und Instandhaltung der Anlage und des Umfelds signalisiert Kontrolle und beugt Ordnungsstörungen und Müllansammlungen vor. Dies beeinflusst das Sicherheitsempfinden positiv.

Die Verwendung vandalismusresistenter Materialien erhöht den Schutz gegen Beschädigungen. Für die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. Ein Begrünen von Wänden wäre eine weitere Maßnahme zum Schutz vor Graffiti.

### 3.7 Stellplätze/Tiefgarage

Laut Bebauungsplan sollen öffentliche Stellplätze in dem Plangebiet zukünftig nicht mehr zugelassen werden. Alle Stellplätze für die vorgesehenen Wohnungen und Gewerbebetriebe sollen in einer (oder ggfls. mehreren) Tiefgarage(n) untergebracht werden.

Tiefgaragen sollten u.a. kriminalpräventive Eigenschaften aufweisen:

Sie sollten hell und überschaubar konzipiert sein, das gilt insbesondere für die Wegführung und die Ein- und Ausfahrten. Durchbrochene Fassadenelemente bzw. gläserne Baumaterialien ermöglichen Durchblicke und lassen zusätzlich Tageslicht zu. Spiegelartige Flächen können helfen, tote Winkel sichtbar zu machen. Es empfiehlt sich möglichst helle Wandfarben zu verwenden, um Personen aus weiterer Entfernung besser wahrnehmen zu können.

Stützpfeiler mit einem Durchmesser über 40 cm sollten nach Möglichkeit nicht zum Einsatz kommen, da sie erhebliche Sichtbarrieren bilden und zusätzliche Versteckmöglichkeiten bieten.

Zur besseren Orientierung innerhalb der Tiefgarage empfiehlt sich eine klare Gliederung mit einer direkten Zuordnung der Stellplätze zu den jeweiligen Nutzungseinheiten (Privat / Gewerbe u.a.) und Treppenaufgängen/Aufzügen (z. B. über Farbleitsystem der Bodenflächen).

Um einen unkontrollierten Zugang in die Gebäudeteile zu vermeiden, sollten Treppenaufgänge und Türen in Zutrittskontrollsystemen eingebunden sein und nur mittels Transponder zu öffnen sein. Zudem sollten diese Türen mit automatisch selbstverriegelnden Türschlössern ausgestattet sein. Fluchttüren erhalten zusätzlich ein Schloss mit Antipanikfunktion gem. DIN 18250 Teil 1. Elektronische Türwächter mit akustisch-optischen Warneinrichtungen verhindern, dass Türen unberechtigt geöffnet werden und unbeaufsichtigt offen stehen (z. B. durch Unterkeilen). Türen sollten mit transparenten Materialien ausgestattet sein, um ein dahinter Verstecken oder Auflauern zu verhindern.

Grundsätzlich sollten alle Türen nur für Berechtigte zu öffnen sein. Z. B. einseitige Knaufbeschläge ermöglichen dazu den sicheren Zugang ins Objekt. Um Unberechtigten den Zugang zu verwehren, sollte auf einen schnellen, sicheren Torverschluss dringend geachtet werden. Die Beleuchtung sollte im gesamten Tiefgaragenbereich Blend- und Dunkelzonen ausschließen und zu jeder Zeit die Möglichkeit der Personenerkennung gewährleisten (Dauerlicht oder Lichtschaltung per Bewegungsmelder, mit vandalismussicheren Leuchtmitteln).

Leuchtkörper sollten sabotagesicher angebracht sein bzw. so beschaffen sein, dass eine Zerstörung ausgeschlossen ist.

Belüftungsanlagen sollten gegen unberechtigten Zugang gesichert werden.

### 3.8 Fahrradständer

Fahrradständer sollten bequem und einfach benutzbar sein und das Fahrrad gegen Beschädigungen schützen. Sie sollten das Anschließen des Rahmens sowie des Vorder- oder Hinterrades mit einem kurzen Schloss ermöglichen.

### 3.9 Beleuchtung von Außenflächen/Gehwegen

Die Ausleuchtung sollte so gestaltet werden, dass Gestik und Mimik von Personen ab einer Entfernung von 4 Metern erkennbar sind, so dass eine ausreichende Reaktionszeit für angemessenes Verhalten, wie z. B. Ausweichen oder Verteidigung, zur Verfügung steht. Der Ausleuchtungsgrad sollte gleichmäßig, ohne Blendwirkung und Dunkelzonen sein. Eine geeignete Lichtverteilung ist bei fußläufigen Erschließungen durch direkt breitstrahlende Leuchttypen gewährleistet.

Eingangsbereiche sollten überschaubar und ohne tote Winkel gestaltet werden. Transparente Materialien sollten bevorzugt werden. Dies gilt auch für Treppenhäuser, Aufzüge und jegliche Art von Eingängen und Ein-/Zufahrten.

Auf eindeutige Kennzeichnungen von Hausnummern, Eingängen und Zufahrten sollte für ein schnelles Auffinden/Zurechtfinden im Notfall nicht nur für Rettungsdienste oder Polizei geachtet werden.

### 3.10 Gefahrenabwehr

Nach hiesiger Beobachtung und Einschätzung ist in den letzten Jahrzehnten zunehmend keine soziale Integration des Rotlichtviertels Antoniusstraße in die Funktion der Innenstadt als Einkaufs- und

Kulturzentrum, sowie Touristenattraktion mit überregionaler Ausstrahlung zu erkennen, so wie sie z.B. im Viertel Walletpje in Amsterdam kulturell anzutreffen ist, wenn es eine solche jemals gegeben haben sollte.

Die Prostituierten sind zu einem großen Anteil aus dem osteuropäischen Teil der EU, aber in Teilen auch aus Nicht-EU-Staaten, sowie aus Afrika. Sie können sich immer seltener auf Deutsch verständigen und sind mit steigender Tendenz unter 21 Jahren alt. Dieser Anteil ist regelmäßig fremdbestimmt und wird vermarktet, abkassiert und von Stadt zu Stadt verschoben, insbesondere um den Aufbau sozialer Beziehungen untereinander, sowie eine Integration in das Umfeld zu verhindern.

Gerade in diesen nicht eindeutigen Bereichen der freiwilligen Prostitution besteht insbesondere durch aufsuchende Sozial- und Gesundheitsarbeit die Möglichkeit ein Vertrauensverhältnis aufzubauen, berufliche Alternativen zur Sicherung des Lebensstandards zu entwickeln bzw. zumindest Arbeitsstandards und Infektionsschutz zu verbessern, sowie Hilfsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Hierin besteht ein erfolgversprechender Hebel, um die durch das Milieu bewusst u.a. durch vorgebliche Unterstützung erzeugte positive Haltekraft bzw. das Zugehörigkeitsgefühl zum Milieu aufzuheben. Eine solche aufsuchende Präventionsarbeit ist dabei aber aufgrund der o.a. Umstände bzw. Vorgehensweise des Milieus standortunabhängig.

Die Ergebnisse der wissenschaftlichen Begleitung des Bundesmodellprojekts zur Unterstützung des Ausstiegs aus der Prostitution zeigen, dass Sexarbeiterinnen mit Stigmatisierung und Ausgrenzung konfrontiert sind. Aufgrund dieser Stigmatisierung wird Prostitution als eine eigene Welt getrennt von der „normalen“ bzw. „bürgerlichen“ Welt wahrgenommen.

Der Wechsel von der einen in die andere Welt gestaltet sich schwierig und ist häufig mit neuen Belastungen verknüpft. Erfahrungen von Ausgrenzung, Herabwürdigung und Verlust eines neuen Arbeitsplatzes sind ursächlich für Ängste, die bisherige Tätigkeit offenzulegen. Aufgrund dieser Stigmatisierung entstehen sowohl individuelle als auch strukturelle Barrieren, die in erster Linie Zugangs-, Verständigungs- und Akzeptanzhemmnisse darstellen. Die Grenze zwischen der sozialen Welt der Prostitution und anderen Beschäftigungsfeldern ist nicht durchlässig.<sup>1</sup>

So bildet die Antoniusstraße eine Art städtebauliche Schneise in der ganzheitlichen Betrachtung des innerstädtischen Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraumes. Die dargestellten milieubedingten

<sup>1</sup> Vgl. Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitung zum Bundesmodellprojekt: Unterstützung des Ausstiegs aus der Prostitution, September 2015

Störungen wirken sich bereits heute spürbar auf die Lebendigkeit, Geselligkeit und Attraktivität des öffentlichen Umfeldes aus.

Folgen sind Beschwerden von Anwohnern und Geschäftsleuten, ausbleibende öffentliche Frequentierung und Kundschaft, Leerstände, nachlassende bzw. fehlende Investitionsbereitschaft und örtlich-räumlicher Verfall.

Diese Wirkung würde sich angesichts der geplanten Verdichtung bzw. Einengung der Rotlichtszone und der zu erwartenden grundsätzlichen weiteren städteräumlichen Verdichtung aus polizeilicher Sicht eher verstärken.

Auf die bereits aktuell manifesten ordnungsrechtlichen Begleitumstände, wie Belästigungen durch Lärm, Pöbeleien, Entsorgung von Essensresten, zerschlagene Flaschen, Vermüllung, Urinieren und regelmäßig Kot, hat selbst ein zuverlässiger Bordellbetreiber wenig bis keinen Einfluss. Diese Umstände treffen, neben den dargestellten milieutypischen Personentypen und -ansammlungen in den vorgelegten Plänen, unverändert und gerade aufgrund der zentralen Innenstadtlage auf Touristen, Einkaufende, Geschäftsleute und in dann noch größerer Anzahl auf Anwohner bzw. junge Familien mit Kindern und Jugendlichen. Selbst die Prüfkriterien nach der Baunutzungsverordnung sprechen von „milieubedingter Unruhe“, die zu „gebietsunüblichen Störungen“ führen können und stellen die Prostitution als eine „grundsätzlich wesentlich störende Gewerbenutzung“ dar. Selbst die polizeilichen Kontrollen und regelmäßigen Großrazzien werden letztlich für die Anwohnerschaft eine nicht unerhebliche Belastung darstellen.

Auch der Ordnungsgeber der Baunutzungsverordnung geht offensichtlich davon aus, dass von einem Bordellbetrieb wie o.a. anerkanntermaßen Nachteile, Belästigungen und Unzuträglichkeiten wie z.B. Lärm des Zu- und Abgangsverkehrs, milieubedingte Unruhe, mögliches anstößiges Verhalten von Besuchern des Betriebs, sowie eine mögliche dem Ansehen von Anwohnern und anderen Unternehmen in dem Gebiet abträgliche Wirkung ausgehen.

Auch tatsächlich ist ein Anstieg der Kriminalität zu erwarten, wenn Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung durch Prostitutionsbetriebe zusammen treffen. Bei der gebotenen typisierenden Betrachtung gewerblicher Prostitutionsbetriebe ist über den normierten Grundgedanken der Baunutzungsverordnung hinaus aus polizeilicher Sicht mit milieutypischen Begleiterscheinungen wie Belästigungen durch alkoholisierte oder unzufriedene Kunden, organisierte Kriminalität, Menschen- und Drogenhandel, ausbeutender Zuhälterei, Straftaten gegen die sexuelle Selbstbestimmung, Verstößen gegen das Waffenrecht und Gewaltdelinquenz bis hin zu Tötungsdelikten zu rechnen.

Die mit der gewerblichen Nutzung verbundenen o.a. Nachteile und Belästigungen für die Umgebung führen weiterhin zu dem in der Raumplanung gleichfalls anerkannten sog. Trading-Down-Effekt. Es kommt zu dem Entwicklungstrend vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben zu

zunehmenden akuten Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft. Dabei ist die Gefahr groß, dass diese zu längerfristigen Leerständen führen oder mit der Zeit hochwertige Angebote durch Billiganbieter oder aber auch milieunahe Angebote ersetzt werden.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Motive von dem im Prostitutionsgewerbe Tätigen wird sich die Konkurrenzsituation vor Ort unweigerlich verschärfen. Konflikte zwischen Sexarbeiterinnen untereinander, aber auch mit und zwischen alkoholisierten, enttäuschten oder sonst hoch emotionalisierten Freiern finden auf engstem Raum ohne Ventilmöglichkeiten statt. Der geplante Zuschnitt fördert noch die Möglichkeiten ausgeprägten psychischen Drucks und physischer Einwirkung auf die Sexarbeiterinnen.

Hier erscheinen nicht Beschränkung auf den zugeordneten Raum oder gar Verdrängung aus dem Quartier wahrscheinlich, sondern aufgrund der Milieuresistenz und -eigenheiten vielmehr eine Inbeschlagnahme des örtlichen Umfeldes sowie eine Ausdehnung in demselben. Diesbezüglich ist auch darauf hinzuweisen, dass Tiefgaragen und öffentliche Spielplatzflächen immer wieder Personen aus dem Obdachlosen-, Trinker- und/oder Drogenmilieu als Treffpunkte bzw. Aufenthaltsorte anziehen. Auch diese Gefahr wird von hier aus aufgrund der vorhandenen Nähe der Örtlichkeiten zueinander und der Kleinräumigkeit des gesamten Quartiers als wahrscheinlich bewertet.

Die beschriebene Konzentration und ihre Folgen könnten zudem zu einer gefühlten bzw. auch realen Reduktion bzw. Attraktivität für Freier und Prostituierte führen. Auch dies könnte wiederum eine Verdrängung bzw. dann ein illegales Ausweichen und damit räumliches Ausweiten der Prostitution bzw. Verstärken der Chancen für eine Zwangsprostitution zur Folge haben.

Zu prognostizieren ist daher nach hiesiger Bewertung, dass die geplante eingeeengte Mantelnutzung dazu führt, dass insbesondere die Mefferdatisstraße zu beiden Seiten der Antoniusstraße Ausweich- bzw. Expansionsort wird und so eine, aktuell der Antoniusstraße zugesprochenen, städtebauliche Schneisenfunktion übernehmen wird. Es ist mit einer Neuentstehung, Manifestierung bzw. Ausweitung von Angsträumen zu rechnen.

#### 4 Verkehr

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die erschlossene Fläche unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften und hier insbesondere der Straßenverkehrsordnung (StVO), den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften (VwV StVO) und den Richtlinien für die Anordnung von Stadtstraßen (RASt) an das öffentliche Straßennetz angebunden wird. Grundlagen und Detaillierungen der Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen (EFA) sind zu berücksichtigen. Folgendes gebe ich aus verkehrlicher Sicht zu bedenken:

#### 4.1 Einheit von Bau und Betrieb

Es ist eine größtmögliche Einheit von Bau und Betrieb herzustellen. Verkehrsflächen sollen möglichst ohne weitere Beschilderung oder Markierung ihrem Zweck eindeutig entsprechen, so dass sich die Verkehrsteilnehmer automatisch verkehrsgerecht verhalten.

#### 4.2 Anbindung an umliegende Straßen

Die Planungen haben auch Auswirkungen auf die Verkehrsführung in der Minoritenstraße, Peterstraße, Ursulinerstraße und Buchkrämerstraße. Die Verkehrsführung dort ist sowohl baulich als auch durch Markierungen und Beschilderung dieser Planung anzupassen.

#### 4.3 Fußgängerzone

Kern der Verkehrsplanung ist, dass sämtliche Straßen im Plangebiet Fußgängerzone werden sollen, einschließlich der Straßen Büchel, Nikolausstraße und Mefferdatisstraße.

Der notwendige Liefer- und Ladeverkehr in einer Fußgängerzone ist unvermeidlich und auch allgemein bekannt. Um ein permanentes Befahren der Fußgängerzone zu vermeiden, sind Liefer- und Ladezeiten nur nach einem strengen Maßstab und Reduzierung auf das notwendige Maß durch Beschilderung zuzulassen.

Stets sollte eine Zufahrtsmöglichkeit für die Zwecke öffentlicher Dienste wie Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Feuerwehr und Polizei bestehen, durch Sperrpfosten abgetrennt. Wo Fahrzeugverkehr nicht notwendig ist, ist er auszuschließen, baulich insbesondere durch deutlich unterschiedliches Straßenniveau oder Sperrpfosten sowie durch Verkehrszeichen und Markierungen.

Der Übergang für den Fußgängerverkehr ist barrierefrei zu gestalten.

#### 4.4 Straßenverkehr und Bordellnutzung

Der Zugang zur Antoniusstraße von der Mefferdatisstraße aus ist nach der Planung baulich nicht getrennt. In der Mefferdatisstraße findet zurzeit auch Fahrzeugverkehr von direkten und indirekten Milieuangehörigen der Antoniusstraße statt. Nach polizeilicher Erfahrung ist nicht zu erwarten, dass dieser Fahrzeugverkehr aufgrund der Einrichtung einer Fußgängerzone unterbleibt. Die Zufahrt zur

Einmündung Antoniusstraße / Mefferdatisstraße ist daher als Fußgängerzone so zu gestalten, dass dieser Fahrzeugverkehr wirksam unterbunden wird.

Die geplante bauliche Trennung innerhalb der Antoniusstraße soll berücksichtigen, dass der optische Eindruck der durchgehenden Straße noch erkennbar bleibt. Diese Formulierung ist mit dem Grundsatz der Einheit von Bau und Betrieb nicht vereinbar: Eine Trennung oder Fortführung der Straße muss für den öffentlichen Verkehr – sowohl Fußgänger- als auch zugelassener Fahrverkehr - unmissverständlich sein.

#### 4.5 Tiefgaragenstellplätze

Aus der Planung geht hervor, dass im Plangebiet zukünftig öffentliche Stellplätze (Kurzzeitparker) nicht mehr zugelassen werden sollen.

Ein- und Ausfahrten für die Stellplatzanlagen sollen dezentral angeordnet sein. Wie in den bereits bestehenden Fußgängerzonen sollen diese lediglich die Zufahrt zu den privaten Stellplatzanlagen sowie das Befahren durch Lieferfahrzeuge ermöglichen. Alle Stellplätze sollen in einer (oder gegebenenfalls mehreren) Tiefgarage(n) untergebracht werden.

Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragenstellplätzen werden einen zeitlich unbegrenzten Fahrzeugverkehr nach sich ziehen. Das steht im Widerspruch zur Planung der Fußgängerzone. Dieser Fahrzeugverkehr ist in einem verkehrsberuhigten Bereich zu planen.

Fahrzeugverkehr durch bisher bestehende Fußgängerzonen stellt eine zusätzliche vermeidbare Verkehrsgefahr dar. Daher sollten die Tiefgaragenstellplätze keinesfalls von der Peterstraße aus über den Dahmengraben zum Büchel erreichbar sein. Ebenfalls ist eine Führung über die Großkölstraße abzulehnen.

Die Tiefgaragenstellplätze sind durch geeignete Sicherungsmaßnahmen vom öffentlichen Verkehrsraum zu trennen.

#### 4.6 Kindertagesstätte

Am Standort einer Kindertagesstätte ist mit Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Der Fahrzeugverkehr ist in den verkehrsberuhigten Bereich einzubeziehen.

Die Planung eines Spielplatzes korrespondiert mit der Planung der Kindertagesstätte. Hier ist unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine räumliche Nähe beider Angebote anzustreben.

#### 4.7 Verkehrsberuhigter Bereich

Der verkehrsberuhigte Bereich beinhaltet eine überwiegende Aufenthaltsfunktion in Wohnstraßen und Spielmöglichkeiten für Kinder.

Fahrzeugverkehr kann sich innerhalb der ihm zur Verfügung stehenden Fläche in Schrittgeschwindigkeit frei bewegen. Der verkehrsberuhigte Bereich steht grundsätzlich einer Einbahnstraßenregelung entgegen.

Ziel- und Quellverkehr zu den Tiefgaragenstellplätzen und der Kindertagesstätte kann dann sowohl über die Peterstraße, Ursulinerstraße, Buchkrämerstraße, Büchel als auch über die Minoritenstraße geführt werden. Der Vorteil dieser Regelung liegt in der Berücksichtigung der bisherigen verkehrlichen Nutzung.

Dieser Bereich ist deutlich von der Fußgängerzone zu trennen, baulich insbesondere durch deutlich unterschiedliches Straßenniveau oder Sperrpfosten sowie durch Verkehrszeichen und Markierungen.

#### 4.8 Fahrradverkehr

In der bisherigen Planung ist der Fahrradverkehr gar nicht erwähnt. Eine Nutzung durch den Fahrradverkehr ist grundsätzlich nicht mit der Planung einer Fußgängerzone kompatibel, jedoch zu erwarten.

Sollte Fahrradverkehr zugelassen werden, dann ausschließlich in einem verkehrsberuhigten Bereich. Die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) sind bei der Zulassung von Fahrradverkehr zu beachten.

### 5 Prostituiertenschutzgesetz

Am 01.07.2017 ist das neue „Gesetz zur Regulierung des Prostitutionsgewerbes sowie zum Schutz vor in der Prostitution tätigen Personen (Prostituiertenschutzgesetz)“ in Kraft getreten. Unter Prostitutionsgewerbe definiert der Gesetzgeber u.a. das Betreiben von Prostitutionsstätten. Diese gewerbliche Tätigkeit ist nun erlaubnispflichtig, wobei diese Erlaubnis, ähnlich wie bei Gastronomie-Konzessionen, bei der zuständigen Behörde unter Vorlage eines Betriebskonzepts beantragt werden muss.

§ 14 (2) Ziff. 5 des Prostituiertenschutzgesetzes sieht diesbezüglich vor, dass eine solche Erlaubnis zu versagen ist, wenn ... die örtliche Lage des Prostitutionsgewerbes dem öffentlichen Interesse

widerspricht, insbesondere, wenn sich dadurch eine Gefährdung der Jugend ... oder Gefahren oder sonstige erhebliche Nachteile oder Belästigungen für die Allgemeinheit befürchten lassen.

Ist die Nutzungseinschränkung vorhandener kirchlicher Einrichtungen, Kinderbetreuungseinrichtungen und sozialer Infrastruktureinrichtungen zu befürchten, so tritt erschwerend hinzu, dass es sich bei dem in Frage stehenden Altstadtviertel um ein Viertel mit überregional geschätztem Ansehen in historischer, kultureller und sozialer Hinsicht handelt. Hier ist beispielhaft der Aachener Dom als Weltkulturerbe mit den Orten und Gebäuden im gesamten Pfalzbezirk zu nennen.

Nach den Planungen wird der vorgesehene Bordellbetrieb u.a. von einem neuen Wohngebiet, auch und gerade für junge Familien, einer Kindertagesstätte, einer öffentlicher Spielplatzfläche sowie Treffpunkten der allgemeinen Öffentlichkeit umgeben sein. Bereits jetzt befinden sich in unmittelbarer Nähe (Luftlinie 300m) die Städtische Evangelische Grundschule Annaschule, Domsingschule, Städtische Katholische Grundschule Am Fischmarkt, St. Leonard Gymnasium, Kaiser-Karls-Gymnasium und 4. Gesamtschule der Stadt Aachen. Die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungen erscheint angesichts der o.a. dargestellten Zweifel an einer praxistauglichen Mantelnutzung für alle Seiten aus hiesiger Sicht zweifelhaft.

## 6 Fazit

Aus polizeilicher Sicht bestehen gegenüber den Planungen erhebliche Bedenken.

Das unmittelbare räumliche und damit soziale Zusammentreffen des bürgerlichen Lebensbereiches und des Rotlichtmilieus, der Prostitutionsstätte und der übrigen Raumwidmung führt zu den dargestellten Ordnungs- und Sicherheitsgefahren. Insgesamt ist mit einer erheblichen Schwächung von Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten sowie sozial- und gesundheitspolitischer Bemühungen zu rechnen.

Die beschriebenen einschlägigen Auswirkungen des Rotlichtmilieus auf das Umfeldmilieu, u.a. alleine im Bereich des Kinder- und Jugendschutzes, sind im vorgesehenen Raum durch bauliche oder optische Trennungen nicht zu verhindern. Dabei ist dem Rotlichtmilieu und seinen direkten Bezugspersonen in jedem Fall eine deutlich höhere Resistenz und Durchsetzungsfähigkeit als Personen des bürgerlichen Lebensbereiches zu zuschreiben.

Angesichts der Planungen ist Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf dem aktuellen Niveau oder sogar darüber hinaus für die Polizei Aachen nur unter nicht hinnehmbarem, hohem personellen und finanziellen Aufwand leistbar.

Auch an einem anderen Standort wäre die tatsächliche wirksame Unterstützung der Sexarbeiterinnen, insbesondere in Bezug auf einen Ausstieg aus der Prostitution im Zusammenhang mit grundlegenden rechtlichen, gesundheitlichen und psychosozialen Beratungsangeboten aus polizeilicher Sicht leistbar und durchführbar. Diesbezüglich könnte eine neue Standortsituation neue, unbelastete Chancen zum räumlichen Aufbau eines Vertrauensschirms der Sozial- und Gesundheitsbehörden sowie weiterer Organisationen bieten.

Ein aktiv-präventives Gesamtkonzept – auch unter Beteiligung der Polizei Aachen – könnte sowohl die Arbeits- und Lebensbedingungen der Sexarbeiterinnen verbessern als auch insbesondere der dargestellten Haltekraft des Milieus entgegen wirken.

Dem Kinder- und Jugendschutzgedanken kommt bei einem Standort außerhalb der Innenstadt die für diese Zielgruppe erschwerte Erreichbarkeit entgegen. Ebenso reduziert sich in der Innenstadt die Frequentierung durch Freier und das damit verbundene Fahrzeug-, Straftaten- und Belästigungsaufkommen. Ein zufälliges Aufeinandertreffen von Tätern und Opfer, wie z.B. Touristen und sonstige Innenstadtbesucher, ist nicht mehr gegeben. Die Vorteile der Trennung der beschriebenen Milieus bedeuten nach hiesiger Auffassung in keinem Fall zugleich Nachteile für soziale Bemühungen bzw. Integration.

Es könnte gezielt und unabhängig von den o.a. geschilderten innerstädtischen räumlichen Bedingungen und Beschränkungen ein Lage- und Ortskonzept entstehen, das die Kooperation eines multiprofessionellen Unterstützungssystems verschiedener Akteure aus Sozialer Arbeit, Justiz, Medizin, Polizei und Verwaltung berücksichtigt und ermöglicht, um so sowohl den vorhandenen örtlichen Bedingungen, als auch den Bedürfnissen der Sexarbeiterinnen niederschwellig entgegenkommen zu können. Hierbei ist z.B. auch eine aktive Einbindung und Berücksichtigung der Sexarbeiterinnen selber anzustreben. Insbesondere müssen und können die aktuellen Erscheinungsformen und Anforderungen an eine zeitgemäße Lage und Ausgestaltung von Prostitutionsstätten berücksichtigt werden. Diese unterscheiden sich z.B. in Teilen erheblich von dem einstigen Bild einer längerfristig oder sogar dauerhaft in der unmittelbaren örtlichen Nachbarschaftsstruktur verhafteten oder hier Kontakt suchenden und knüpfenden Prostituierten. Diese suchen häufig selber zur Berufsausübung soziale Anonymität und es besteht keine soziale Abhängigkeit mehr von z.B. in der Nähe der Prostitutionsausübung befindlichen Grundversorgungseinrichtungen o.ä.

Viel grundlegender ist die Möglichkeit, für die Sexarbeiterinnen einen Vertrauensschirm der Sozial- und Gesundheitsbehörden und weiterer Organisationen an einem zur Berufsausübung grundsätzlich verschwiegenen, diskreten aber transparenten, überschaubaren und zugänglichen Ort aufbauen zu

können. Dieser könnte eine wesentlich höhere Sicherheit bieten, als eine innerstädtische Einbettung, die sich bei realistischer Betrachtung faktisch als gegenseitige völlige Abschottung darstellt.

Bauliche und sonstige Anforderungen für u.a. aufsuchende Sozialarbeit, medizinische Beratung und Vermittlung, Ausstiegshilfen, behördliche Hilfestellungen und Deutschunterricht können in der Planung ohne bereits örtlich bestehende Zwänge entwickelt und berücksichtigt werden, um einen Ordnungsrahmen zu schaffen, in dem Prostitution gewaltfrei und selbstbestimmt ausgeübt werden kann.

Auf diesem Wege können die Vorgaben und Grundgedanken des am 01. Juli 2017 in Kraft tretenden Prostitutionsschutzgesetzes noch besser berücksichtigt bzw. die Erfüllung der gesetzlichen Mindestanforderungen noch besser ermöglicht werden.

Bei Suche und Gestaltung entsprechender Orte und Gebäude könnten alle o.a. Einflussfaktoren aus polizeilicher, aber auch aus jeder weiteren relevanten Sichtweise systematisch erhoben, bewertet und weitestgehend berücksichtigt werden, um eine möglichst hohe Sicherheit für das öffentliche Umfeld und für die Prostituierten selbst zu erreichen. Hier sind modellartige Projekte unter Einbeziehung der Innovations- und Planungskraft der RWTH Aachen vorstellbar.

Es ist zu erwarten, dass es durch die Standortverlagerung in der Aachener Innenstadt ohne weitere wirtschaftliche Beeinträchtigung von Gewerbebetrieben außerhalb des Bereichs des Prostitutionsgewerbes zur Eindämmung und Austrocknung bis hin zur Auflösung aller o.a. einschlägigen milieutypischen und phänomenbegleitenden ordnungs-, verkehrs- und sonstigen sicherheitspolitischen Problemstellungen kommen wird.

Dies würde dazu beitragen, die Ziele der Planungen und die Grundlagen des Innenstadtkonzepts 2022 der Stadt Aachen, nach denen das Angebot von attraktiven Straßen, Plätzen und Parks sowie eine hochwertige Gestaltung und gute Aufenthaltsqualität sowohl Aushängeschild als auch Garant für eine vitale Innenstadt sind, zu realisieren.

gez. Sauer, PD

### **3 a) Reduktion der Toleranzzone**

*Zusammenfassung: Die Verkleinerung der Toleranzzone führe zu Konflikten, da sich die Personen nur noch auf einem Fünftel der Fläche der Antoniusstraße aufhalten werden.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 a):**

Die Eingabe ist überholt, da die aktuelle Planung noch ca. die Hälfte der Fläche vorsieht und die neue Eingabe von 2021 dies nicht thematisiert. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme.

### **3 b) Straßenunterbrechung**

*Zusammenfassung: Die bauliche Unterbrechung der Straße wird sehr negativ gesehen und als hohes Konfliktpotenzial gesehen.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 b):**

Die Eingabe ist überholt, weil eine Straßenunterbrechung in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen ist. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme.

### **3 c) Mantelnutzung**

*Zusammenfassung: Die sogenannte Mantelnutzung unmittelbar am Großbordell wird in Frage gestellt und bedürfe einer weiteren Detaillierung.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 c):**

Die Eingabe ist überholt, weil ein Großbordell mit Mantelnutzung in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen ist. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme.

### **3 d) Abschottung**

*Zusammenfassung: Die Abschottung der Prostitution steht im Widerspruch zur gewollten Integration der Prostituierten. Außerdem werden in abgeschotteten Räumen Gefahren gesehen, dass sich eigene (kriminelle) Welten entwickeln und Handlungen außerdem jeglicher Kontrolle entwickeln.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 d):**

Die Eingabe ist überholt, weil ein Großbordell mit Mantelnutzung und bauliche Abschottungen in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen ist. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme.

### **3 e) Fußgängerzone**

*Zusammenfassung: Die Einrichtung von Fußgängerzonen und der Wegfall von öffentlichen Parkplätzen führe zu einem Parkdruck in der Umgebung und erhöhten Verkehrsdelikten und Einsatzzunahme der Einsatzkräfte der Polizei.*

#### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 e):**

Die Eingabe ist unabhängig von dem alten Stand der Planung und könnte sich auch die aktuelle Planung beziehen. Durch den Bebauungsplan Nr. 999 A wird jedoch keine Festsetzung getroffen über den Ausbau der Antoniusstraße.

Dennoch ist im Umfeld mit einer Reduzierung von Parkplätzen zu rechnen, wenn Fußgängerbereiche ausgedehnt werden sollten. Das Parkraumangebot ist aber ein eigenes Thema des Altstadtquartiers Büchel sowie der Innenstadt insgesamt.

Dafür liegen Konzepte vor, wie insbesondere die Schließung des Parkhauses Büchel kompensiert wird und wie die Angebote für ÖPNV und Car-Sharing verbessert werden.

### **3 f) Kriminalitätsstatistik**

*Zusammenfassung: Die Statistik sei nicht aussagekräftig genug, um die Häufigkeit von Kriminalität darzustellen. Der Grund sei ein sehr reduziertes unübliches Anzeigeverhalten von Besuchern/Freiern und auch Mitglieder des Rotlichtmilieus. Die Kriminalität sei sehr hoch und eine Häufung findet in der Nachtzeit und am Wochenende statt.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 f):**

Die Aussage an sich stellt keine Bedenken gegen die Planung dar.

**3 g) Straßen- und Gewaltkriminalität**

*Zusammenfassung: Bei Verkleinerung des Toleranzbereiches auf ein Fünftel der Fläche wird eine Zunahme der Straßen- und Gewaltkriminalität befürchtet.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 g):**

Die Eingabe ist überholt, da die aktuelle Planung noch die Hälfte der Fläche vorsieht und die neue Eingabe dies nicht mehr thematisiert. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme.

**3 h) Drogenkriminalität**

*Zusammenfassung: Die Drogenkriminalität in der Antoniusstraße in der räumlichen Verbindung mit der Drogenkriminalität von Kaiserplatz und Peterstraße könnte durch eine Auslagerung der Prostitution verhindert werden.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 h):**

Die Argumente gegen eine Verlagerung der Prostitution in eine Lage außerhalb der Innenstadt (Schlechte soziale Kontrolle, Isolierung der Prostituierten in Gebiete ohne soziale und gesundheitliche Hilfestellungen, Auflösung eines stabilen Milieus etc.) sind vorrangiger zu bewerten als eine angenommene Schwächung oder Eindämmung der Drogenkriminalität.

**3 i) Organisierte Kriminalität**

*Das Rotlichtmilieu eignet sich grundsätzlich für Organisierte Kriminalität. Die Eindämmung kann aus Sicht der Polizei an einem neuen Standort besser gelingen.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 i):**

Die Argumente gegen eine Verlagerung der Prostitution in eine Lage außerhalb der Innenstadt (Schlechte soziale Kontrolle, Isolierung der Prostituierten in Gebiete ohne soziale und gesundheitliche Hilfestellungen, Auflösung eines stabilen Milieus etc.) sind vorrangig zu bewerten. Über Bauplanungsrecht kann keine Bekämpfung der organisierten Kriminalität erfolgen.

**3 j) Gebäude, Keller, Fahrradständer, Bepflanzung**

*Zusammenfassung: Es werden Vorbeugende Maßnahmen zur Kriminalitätsvorbeugung benannt, die unabhängig von der alten oder der aktuellen Planung sind.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 j):**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**3 k) Kindertagesstätte und Öffentliche Spielplatzfläche**

*Zusammenfassung: Es werden Vorbeugende Maßnahmen für Kindertagesstätte und öffentliche Spielplatzflächen gemacht.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 k):**

Die Eingabe ist überholt, weil sowohl eine Kindertagesstätte als auch eine öffentliche Spielplatzfläche in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen sind. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme.

**3 l) Gewerbebetriebe**

*Zusammenfassung: Es werden Vorbeugende Maßnahmen zur Kriminalitätsvorbeugung / Einbruchschutz für Gewerbebetriebe benannt, die unabhängig von der alten oder der aktuellen Planung sind.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 l):**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**3 m) Stellplätze / Tiefgarage**

*Zusammenfassung: Es werden Vorbeugende Maßnahmen zur Kriminalitätsvorbeugung für Tiefgaragen gemacht.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 m):**

Die Eingabe ist überholt, weil eine grundstücksübergreifende Tiefgarage nicht mehr vorgesehen ist. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme.

**3 n) Beleuchtung von Außenflächen**

*Zusammenfassung: Es werden Vorbeugende Maßnahmen zur Beleuchtung von Außenflächen gemacht, die unabhängig von der alten oder der aktuellen Planung sind.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 n):**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**3 o) Gefahrenabwehr**

*Zusammenfassung: Die vielfältigen Gefahren (mehr Polizeieinsatz, mehr Konflikte zwischen den Bordellbetrieben und anderen Betrieben in der Antoniusstraße und Konflikte zwischen Prostituierten, Kunden, Besuchern der Bordellmeile und sonstigen Bewohnern und Besuchern der Innenstadt) durch eine Verkleinerung des Toleranzbereiches auf etwa ein Fünftel der Straßenlänge werden aufgezeigt. Die Integration der Prostituierten in das Umfeld wird bezweifelt, Beispiele aus den Niederlanden seien nicht übertragbar. Vor diesen Gefahren wird gewarnt und eine Verkleinerung des Toleranzbereiches abgelehnt.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 o):**

Die Stellungnahme ist überholt, da die aktuelle Planung noch die Hälfte der Fläche vorsieht und die neue Stellungnahme dies nicht thematisiert. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme.

**3 p) Einheit von Bau und Betrieb der Verkehrsflächen, Anbindung an umliegende Straßen, Fußgängerzone, Straßenverkehr und Bordellnutzung**

*Zusammenfassung: Es werden Hinweise zum Ausbau der Antoniusstraße und der umgebenden Straßen gemacht.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 p):**

Die Hinweise bezogen sich auf die nicht mehr relevante Planung von 2017. Der Straßenausbau ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes. Somit werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Stellungnahme erübrigt sich.

**3 q) Tiefgaragenstellplätze und Kindertagesstätte**

*Es werden Hinweise zur Planung der Tiefgaragenzufahrten und zum Abhol- und Bringverkehr zur Kindertagesstätte gegeben.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 q):**

Die Eingabe ist überholt, weil sowohl eine grundstücksübergreifende Tiefgarage als auch eine Kindertagesstätte in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen sind. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme.

**3 r) Verkehrsberuhigter Bereich**

*Zusammenfassung: Es werden Hinweise gegeben zur Gestaltung von Verkehrsberuhigten Bereichen in Bezug auf Verkehr zu Tiefgaragen, Kindertagesstätte und Fahrradwege durch verkehrsberuhigte Bereiche.*

**Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 r):**

Die Eingabe ist überholt, weil sowohl eine grundstücksübergreifende Tiefgarage als auch eine Kindertagesstätte in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen ist. Damit erübrigt sich eine Stellungnahme. Die Hinweise zum Fahrradverkehr werden zur Kenntnis genommen.

**3 s) Erlaubnis gemäß ProstSchG**

*Zusammenfassung: Es werden Nutzungskonflikte gesehen, die zu einer Versagung einer Erlaubnis nach ProstSchG führen könnten.*

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 s):**

Die Erlaubnisse nach ProstSchG sind unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu betrachten. Die Erlaubnisse sind Einzelentscheidungen über konkrete Anträge auf Erlaubnis für einen Bordellbetrieb in Bezug auf die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse.

### **3 t) Fazit**

*Zusammenfassung: Das Fazit fasst verschiedene Aspekte nochmal zusammen. Darin werden gegenüber den Planungen erhebliche Bedenken geäußert und die Verlagerung der Prostitution aus der Innenstadt befürwortet. Folgende Argumente sprächen für eine Verlagerung der Prostitution aus der Antoniusstraße:*

- Lösung für das Problem des Zusammentreffens von bürgerlichem Lebensbereich und Rotlichtmilieu mit seinen Ordnungs- und Sicherheitsgefahren.
- Die negativen Auswirkungen im Bereich des Kinder- und Jugendschutzes.
- Keine Verschlechterung der Beratungsangebote an anderem Standort.
- Verringerung des Fahrzeug- Straftaten- und Belästigungsaufkommens.
- Verbesserung der sozialen Verhältnisse und der Sicherheit für die Sexarbeiterinnen in neuen Räumlichkeiten und mit mehr Anonymität (von diesen gewünscht).
- Bessere räumliche Bedingungen und bessere Einhaltung der Vorgaben des ProstSchG.
- Möglichkeit eines neuen innovativen Ansatzes unter Berücksichtigung aller Belange.
- Ordnungs-, verkehrs- und sonstigen sicherheitspolitischen Problemstellungen würden sich auflösen.
- Die Ziele des Innenstadtkonzeptes zur Aufwertung der Innenstadt könnten besser umgesetzt werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.3 t):**

Die einzelnen Punkte sind weiter vorne unter 2a) - s) bereits behandelt.

Die aktuelle Eingabe im Rahmen der öffentlichen Auslegung 2021 zeigt, dass die Bedenken gegen den Verbleib der Prostitution in der Antoniusstraße zwischenzeitlich relativiert wurden, da man sich mit einem Verbleib bei Konzentration in einem größeren Toleranzbereich arrangieren kann und nur bestimmte Anforderungen an Sicherheitsmaßnahmen stellt.

- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu a), b), c), d), g), k), m), o), q), r), die sich ausschließlich auf die überholte Planung von 2017 beziehen, zurückzuweisen.
- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu e), h), i), s), t), die sich auch auf die aktuelle Planung beziehen könnten, zurückzuweisen.
- Die Verwaltung empfiehlt, die Eingaben zu f), j), l), n) p), die lediglich hinweisenden Charakter haben, zur Kenntnis zu nehmen.

## **Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen – Checkliste für städtebauliche Entwürfe und Bebauungspläne**

**Hier: Bebauungsplan Nr. 999 A – Antoniusstraße -**

(Stand: Satzungsbeschluss)

### Hinweis:

Die Systematik und Inhalte dieser Checkliste wurden zum Teil von der Checkliste „Klima-Check in der Bauleitplanung“ der RWTH Aachen im Rahmen des Projekts BESTKLIMA – Umsetzung und Qualitätssicherung des Klimaanpassungskonzeptes im Bergischen Städtedreieck – übernommen.

Die Checkliste dient der Überprüfung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen und Bebauungsplänen und wird fortlaufend aktualisiert.

Klimaschutz 	Klimaanpassung 	Klimaschutz und Klimaanpassung 
---	--	--

Planungsphase 1: Generelle Einschätzung der Fläche aus Sicht des Klimaschutzes und der Klimaanpassung /  
Planungsvoraussetzungen

Kriterium	Klassifizierung		Anmerkungen / Erläuterung
<b>Stadtklimatische Verhältnisse</b> 	<input type="checkbox"/> Lage außerhalb beider Signaturen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signaturen Schutzbereich Stadtklima (-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb der Signatur Belüftungsbahn Stadtklima (-) <input type="checkbox"/> Lage innerhalb beider Signaturen (Schutzbereich Stadtklima und Belüftungsbahn Stadtklima) (-) <input type="checkbox"/> Erstellung eines lokalen Klimagutachtens (+)		Der Planbereich liegt gem. gesamtstädtischen Klimagutachtens im baulich hochverdichten Innenstadtbereich (hohes Gründefizit) und damit in einem hoch bis kritisch klimatisch u. lufthygienisch belasteten Bereich. Ziel des einfachen Bebauungsplans ist primär eine Steuerungsfunktion der Art der baulichen Nutzung insbesondere der Prostitution. Eine dezidierte Befassung mit dem Thema Grün ist nicht Gegenstand des Verfahrens.
<b>Lage im Stadtgebiet / Vornutzung der Fläche</b> 	<input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bereich „Schutzbereich Stadtklima“ (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen mit der Klimafunktion Schutzbereich Belüftungsbahn (++) <input type="checkbox"/> Rückbau von versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen außerhalb von Flächensignaturen (+) <input checked="" type="checkbox"/> Nutzung von Bestandsgebäuden, sofern energetisch sinnvoll (+) <input type="checkbox"/> Flächenrecycling / Fläche bereits versiegelt (+) <input checked="" type="checkbox"/> Innenentwicklung (0) <input type="checkbox"/> Bauliche Außenentwicklung (-) <input type="checkbox"/> Bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen mit Klimafunktion (--) 		Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nutzungssteuerung (s.o.). In dem weitgehend vollflächig versiegelten Bereich werden über das gegenwärtig vorhandene Baurecht gem. § 34 BauGB keine zusätzlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für Neubauten geschaffen. Insoweit sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten und sind die Auswirkungen des B-Plan auf den Schutz des Klimas und der Klimafolgenanpassung eher neutral. (Im weiteren Fortgang soll ein qualifizierter B-Plan u.a. konkrete Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an die Folgen der Erderwärmung schaffen.
<b>Gefährdung gegenüber Starkregen</b> 	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Hanglage, Geländemulde oder -senke, Rinne (nicht topografisch exponiert) (+) <input type="checkbox"/> Hanglage, Geländemulde oder -senke oder Rinne (topografisch exponiert) (-) <input type="checkbox"/> Bekannte, vergangene Schadensereignisse in der Lage (-)		Der Geltungsbereich hat eine leichte Hanglage (südöstliche Neigung) und weist grundsätzlich keine topographische Gefährdungslage gegenüber Starkregen auf.

<b>Eignung für Solarenergienutzung</b> 	<input checked="" type="checkbox"/> Keine Verschattung vorhanden (+) <input checked="" type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten: Süd +/- 45° möglich (+) <input type="checkbox"/> Verschattung der Fläche (-) <input type="checkbox"/> Lage lässt günstige solare Ausrichtung nicht erwarten: Süd +/- 45° nicht möglich (-)		<p>Durch die leichte topographische Neigung und den Ost-West Verlauf der Antoniusstraße und einer weitgehend unverschatteten Lage bietet der Standort ideale Bedingungen zur Gewinnung solarer Energie.</p>
<b>Lage (bezogen auf Freiraum)</b>  	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m <sup>2</sup> , Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg < 500 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu öffentlich zugänglichem Freiraum (Mindestgröße 500 m <sup>2</sup> , Mindestbreite: 15 m), Premiumfußweg oder Wanderweg > 500 m (-)		<p>Die Grünfläche Elisengarten liegt in einer Entfernung von ca. 250m. Die Premiumfußwege Kurpark Monheimsallee (Großkölstraße) und Ursulinerstraße liegen ca. 250 m entfernt.</p>
<b>Anschluss an das Radwegenetz</b> 	<input type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung ≤ 200 m (+) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu einer Radhauptverbindung > 200 m (-)		<p>Die Entfernung zur Radvorrangroute Grabenring beträgt ca. 250 m.</p>
<b>Lage (bezogen auf Infrastruktur)</b> 	<input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes der <u>Qualitätsstufe 1</u> gem. Nahverkehrsplan (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>nach Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (0) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Haltestellen des Bus- oder Schienennetzes <u>unter Mindeststandard</u> gem. Nahverkehrsplan (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius ≤ 700 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Nahversorgung Radius > 700 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Kita ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Kita > 1.000 m (-) <input checked="" type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule ≤ 1.000 m (+) <input type="checkbox"/> Entfernung zu Grundschule > 1.000 m (-)		<p>Exzellente Anbindung an das Busnetz am Grabenring und Bushof.</p> <p>Vollsortimenter REWE-Posthof Radius 560 m und Discounter Netto-Peterstraße Radius 270 m</p> <p>Kita - St. Folian ca. 360 m</p> <p>Grundschule - Am Fischmarkt ca. 600 m</p>
<b>Besitzverhältnisse</b>  	<input type="checkbox"/> Baugebiet überwiegend im städtischen Besitz (++) <input type="checkbox"/> Baugebiet in der Hand eines Investors / Eigentümers (+) <input checked="" type="checkbox"/> Viele Einzeleigentümer (o)		

<b>Art des Bebauungsplanes</b>  	<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Durchführungsvertrag (++) <input type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan auf städtischen Flächen (++) <input type="checkbox"/> Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag (+) <input checked="" type="checkbox"/> Angebotsbebauungsplan (o)		Aufgrund der Ziele des B-Plans zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung ist ausschließlich ein Angebotsbebauungsplan möglich.
---	--	---	--

### Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 1

<b>Plus (Anzahl)</b>  <b>9</b>	<b>Minus (Anzahl)</b>  <b>2</b>	<b>Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lagevoraussetzung ist günstig, da Innenstadt</li> <li>- Klimaökologisch als Lastraum zu werten</li> </ul>
<b>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</b>  Durch die Ziele des B-Plans und Art des Verfahrens ist eine Einflussnahme auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung gering. Zur Reduzierung der klimaökologischen Probleme soll der nachfolgende qualifizierte Bebauungsplan Nr. 999 auf eine Entsiegelung und Steigerung des Grünanteils zielen. Dies entspricht der am 15.04.21 beschlossenen Planungsidee „Wiese“.		

### Planungsphase 2: Klimaschutz und Klimaanpassung im Städtebaulichen Vorentwurf / Entwurf

Kriterium	Klassifizierung	  	Anmerkungen / Erläuterung
<b>Qualitätssicherndes Verfahren</b>  	<input type="checkbox"/> Wettbewerb, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Werkstattverfahren, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input type="checkbox"/> Mehrfachbeauftragung, Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelange in Auslobung integriert (++) <input checked="" type="checkbox"/> Kein qualitätssicherndes Verfahren (-)		B-Plan dient der Steuerung der Art der baulichen Nutzung und bietet keine Möglichkeiten eines konkurrierenden und qualitätssichernden Verfahrens.
<b>Städtebauliche Dichte / Kompaktheit der Gebäude hinsichtlich Energiebedarf</b> 	Wohnungsbau überwiegend: <input type="checkbox"/> kompakte mehrgeschossige Wohnanlage (++) <input checked="" type="checkbox"/> Reihenhäuser (+) <input type="checkbox"/> Doppelhäuser (0) <input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig (-)		Überwiegend ist von einer geschlossenen Bauweise auszugehen. Auch wenn die Festsetzungen des B-Plans dies nicht explizit festsetzen, ist von einer Bebauung ohne Grenzabstand auszugehen, die ein günstiges A/V-Verhältnis ermöglicht.

	<input type="checkbox"/> freistehende Einfamilienhäuser, eingeschossig (--) Gewerbe / Industrie: <input type="checkbox"/> größere kompakte und mehrgeschossige Gebäudekomplexe (++) <input type="checkbox"/> größere kompakte Gebäudekomplexe (+) <input type="checkbox"/> wenige Gebäude mittlerer Größe (o) <input type="checkbox"/> mehrere kleinzellige Einzelgebäude (-) <input type="checkbox"/> gestreckte, mehrgliedrige Baukörper, eingeschossig (--) <input type="checkbox"/> Vor- und Rücksprünge in den Fassaden (-)		
<b>Energetischer Baustandard</b> 	<input type="checkbox"/> Null- oder Plusenergiehaus (++) <input type="checkbox"/> Passivhausstandard (++) <input type="checkbox"/> Verbesserter energetischer Standard in öffentlichen Förderprogrammen (+) <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+) <input checked="" type="checkbox"/> Gesetzlicher Standard (o)		Die Art des Bauleitplanverfahrens schafft keine Möglichkeiten einer Einflussnahme des energetischen Baustandards außerhalb des gesetzlichen vorgeschriebenen Mindeststandards.
<b>Energieversorgung</b> 	<input type="checkbox"/> Nutzung erneuerbarer Energien deutlich über dem gesetzlichen Standard (++) <input type="checkbox"/> Bauweise, die minimale Wärmeversorgung ermöglicht (++) <input checked="" type="checkbox"/> Fernwärmeanschluss (+) <input type="checkbox"/> Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung (+) <input type="checkbox"/> Energieversorgungskonzept vorhanden (+) <input checked="" type="checkbox"/> Kein Energieversorgungskonzept vorhanden (-)		Im Osten der Antoniusstraße und in der Nikolausstraße sind Fernwärmeleitungen vorhanden.  Ein Energieversorgungskonzept wurde nicht erstellt und war wegen der Aufgabenstellung der Bauleitplanung nicht zielführend.
<b>Dachform, -neigung und -ausrichtung hinsichtlich aktiver Solarenergienutzung</b> 	<input type="checkbox"/> Solarenergetische Optimierung mithilfe eines Simulationsprogrammes (++) <input checked="" type="checkbox"/> Keine maßgebliche Verschattung der Dächer durch andere Baukörper oder Bäume (+) <input type="checkbox"/> Dachneigung 40 (-60) Grad (+) <input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung Süd (++) <input type="checkbox"/> Ausrichtung SO / SW (+) <input type="checkbox"/> Ausrichtung O / W / NO / NW (-) <input type="checkbox"/> Ausrichtung Nord (--)		Grundsätzlich ist die Ausrichtung der Gebäudezeilen und die vorhandene Verschattungssituation günstig für die Solare Energiegewinnung. Bezüglich der Dachformen und der vorhandenen Baulücken ist das Gebiet aber heterogen.

<p><b>Versiegelung (Siedlungs- und Verkehrsflächen)</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Mehrfachnutzung von versiegelten Flächen, z. B. gemeinsame Parkflächennutzung (tagsüber Geschäfte, abends Wohnen) oder Parkdeck mit weiterer Nutzung (z.B. Wohnen oder Grün-/Solardach) (++)</li> <li><input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt unter 40 % (++)</li> <li><input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 40 bis 60 % (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 bis 80% (-)</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Anteil der versiegelten Flächen insgesamt über 80 % (--)</li> <li><input type="checkbox"/> Mehr als 50 % der nicht überbauten Flächen sind mit einer Tiefgarage unterbaut (-)</li> </ul>		<p>Das Plangebiet ist weitgehend bis auf geringe Gartenanteile versiegelt. Um Aufheizungseffekte zu vermeiden und den Niederschlagswasserabfluss durch örtliche Versickerung zu reduzieren ist eine Erhöhung des Grünflächenanteils erforderlich und soll als Ziel für den qualifizierten B-Plan Nr. 999 aufgenommen werden.</p>
<p><b>Stellung der Baukörper hinsichtlich der Lage in Kaltluftbahnen</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Erstellung eines Gutachtens / einer Simulation (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Lenkung des Kaltluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++)</li> <li><input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Kaltluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++)</li> <li><input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Kaltluftbahn (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Kaltluftströmungsrichtung (-)</li> </ul>		<p>Im Geltungsbereich ist keine Kaltluftbahn vorhanden, so dass die Stellung der Gebäudekörper keinen Kriterien unterliegt und folglich neutral zu werten ist.</p>
<p><b>Stellung und Kubatur der Baukörper hinsichtlich der Durchlüftung</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Lenkung des Frischluftstroms zur Versorgung weiterer Gebiete durch Stellung der Baukörper oder Pflanzungen möglich (++)</li> <li><input type="checkbox"/> Keine Beeinflussung der Frischluftströmungsrichtung durch Baukörper oder andere Hindernisse (++)</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper mit möglichst geringem Widerstand in der Frischluftbahn (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Ausrichtung der Baukörper quer zur Frischluftströmungsrichtung (-)</li> </ul>		<p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Ost-West Verlauf der Antoniusstraße eine gute Durchlüftung aufgrund der Hauptwindrichtung aus Westen begünstigt. Durch den B-Plan werden keine Festsetzungen vorgenommen, die die vorhandene Durchlüftungssituation behindern.</p>

<p><b>Grünkonzept</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan vorhanden, der/das Klimabelange einschließlich von Verschattungsaspekten (z.B. hinsichtlich aktiver und passiver Solarenergienutzung) berücksichtigt (++)</li> <li><input type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des Straßenbegleitgrüns (++)</li> <li><input type="checkbox"/> Signifikante Erhöhung des Grünanteils innerhalb des Plangebietes und / oder des näheren Umfeldes (++)</li> <li><input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan vorhanden (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Vollständiger Erhalt des gem. Baumschutzsatzung geschützten Baumbestandes (++)</li> <li><input type="checkbox"/> Erhalt und/oder Schaffung von vernetzten Grünstrukturen (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Anpflanzung von Bäumen über die Forderung der Baumschutzsatzung hinaus (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Verwendung von trockenresistenten Baumarten (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Dachbegrünung mindestens lt. Anlage 6 FNP AACHEN*2030 (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Fassadenbegrünung (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Grünkonzept/Grünordnungsplan nicht vorhanden (-)</li> <li><input type="checkbox"/> Keine Dach- o. Fassadenbegrünung (-)</li> <li><input type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand (-)</li> <li><input type="checkbox"/> Entfernung von Baumbestand, der gem. Baumschutzsatzung geschützt ist (--)</li> </ul>		<p>Aufgrund der Art des Bauleitplanverfahrens und der angestrebten Ziele ist ein konkretes Grünkonzept nicht vorgesehen. Auch werden keine Regelungen zum Baumschutz aufgenommen, so dass die Maßgaben der Baumschutzsatzung vollumfänglich anzuwenden sind.</p> <p>Im folgenden qualifizierten B-Plan Nr. 999 ist die Thematik aufzunehmen und soweit möglich planungsrechtlich zu fixieren.</p>
<p><b>Maßnahmen der Hitzebewältigung</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Verwendung von hellen und/oder reflektierenden Materialien für Fassaden, Dächer, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen etc. (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Bauliche Verschattung, z.B. durch Balkone oder Dachüberstände (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Offene Wasserflächen (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Errichtung eines Trinkwasserbrunnens (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Errichtung von verschatteten Sitzplätzen (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Verschattete Wegeverbindungen (+)</li> </ul>		<p>Aufgrund der Art des Bauleitplanverfahrens und der angestrebten Ziele sind Maßnahmen der Hitzebewältigung nicht vorgesehen bzw. nicht möglich.</p> <p>Im folgenden qualifizierten B-Plan Nr. 999 ist die Thematik aufzunehmen und soweit möglich planungsrechtlich zu fixieren.</p>

<p><b>Wassersensible Stadtentwicklung/ Überflutungsschutz</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Reduzierung (+) oder Zunahme (-) von Flächenversiegelung</li> <li><input type="checkbox"/> Nutzung von Dachbegrünung, Straßenbegleitgrün und Pflanzen von Bäumen (+)</li> <li><input type="checkbox"/> offene begrünte Entwässerungsmulden zur langsamen RW-Ableitung (+)</li> <li><input type="checkbox"/> ortsnahe Retention und/oder Versickerung (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Fluträume für gezielte Rückhaltung (Tiefgaragen, Unterführungen etc.)</li> <li><input type="checkbox"/> Regenwassernutzung durch Bürger (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Überflutungsschutz am Gebäude (+)</li> </ul>		<p>Aufgrund der Art des Bauleitplanverfahrens und der angestrebten Ziele sind Maßnahmen der wassersensiblen Stadtentwicklung nicht vorgesehen bzw. nicht möglich.</p> <p>Im folgenden qualifizierten B-Plan Nr. 999 ist die Thematik aufzunehmen und soweit möglich planungsrechtlich zu fixieren.</p>
---	---	--	--

<p><b>Mobilität / Verkehr</b></p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Flächen für Car-Sharing vorgesehen (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Flächen für Pedelec-Verleihstation vorgesehen (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Fahrradstellflächen sind über die notwendige Anzahl hinaus vorgesehen (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Mind. 20 % der notwendigen Fahrradstellflächen sind für Lastenfahrräder geeignet (mind. 2,80 m x 1,0 m) (+)</li> </ul> <p>Mobilitätskonzept vorhanden mit Aussagen zu...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> ... Fußverkehr (+)</li> <li><input type="checkbox"/> ... Radverkehr (+)</li> <li><input type="checkbox"/> ... ÖPNV (+)</li> <li><input type="checkbox"/> ... geteilter Mobilität (+)</li> <li><input type="checkbox"/> ... intelligenter Parkraumbewirtschaftung (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % der Plangebietsfläche (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Ausbau der Straßen als Mischverkehrsfläche, kein Durchgangsverkehr (+)</li> <li><input type="checkbox"/> E-Mobilität / Ladeinfrastruktur mit Nachweis über die Netzkapazität (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Verbesserung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (+)</li> <li><input type="checkbox"/> Keine Flächen für Sharing-Angebote vorhanden (-)</li> <li><input type="checkbox"/> Kein Mobilitätskonzept vorhanden (-)</li> <li><input type="checkbox"/> Verschlechterung der fußläufigen Durchwegung für die Öffentlichkeit im Quartier (-)</li> </ul>		<p>Aufgrund der Art des Bauleitplanverfahrens und der angestrebten Ziele ist die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes und weiterer Mobilitäts-Sharing-Angebote nicht vorgesehen bzw. nicht möglich.</p> <p>Im folgenden qualifizierten B-Plan Nr. 999 ist die Thematik aufzunehmen und soweit möglich planungsrechtlich zu fixieren.</p>
---	--	--	--

**Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 2**

Plus (Anzahl)	Minus (Anzahl)	Erläuterungen / verbal-argumentative Zusatzbewertung
6	3	Die Art des Bauleitplanverfahrens sieht keinen städtebaulichen Entwurf vor und lässt keinen Raum für konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung.
<b>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</b>		

Bei der Erstellung der städtebaulichen Konzeption für den Gesamtbereich (B-Plan Nr. 999) ist eine gewissenhafte Prüfung der Potentiale und Verankerung im städtebaulichen Entwurf und Rechtsplan erforderlich und es werden gute Chancen zur Verbesserung im Hinblick auf eine klimagerechte Stadtentwicklung gesehen.

Planungsphase 3: Umsetzung

a) Klimaschutz und Klimaanpassung im Bebauungsplan

Festsetzung	Gesetzliche Grundlage		Ziel, Festsetzungsmöglichkeit, Maßnahme	Geplante Festsetzung und deren Begründung
Festsetzungen zu Art (WA, WR, GE etc.) und Maß (GRZ, GFZ, etc.) der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO		Steuerung baulicher Dichte, Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Versiegelung beschränken	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
			Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen und damit auch des Verhältnisses zwischen bebauten und unbebauten Flächen / Grünflächenanteil	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen der Bauweise, der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (in Form von Baulinien und Baugrenzen) sowie der Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2-3 BauGB, konkretisiert durch §§ 22 und 23 BauNVO		Gebäude so ausrichten, dass Frischluftkorridore erhalten bleiben	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
			Optimierte Ausrichtung zur optimalen Nutzung der Sonnenenergie und geringe gegenseitige Verschattung, Kompaktheit	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Freiflächen, Berücksichtigung von Luftleit- und Abflussbahnen; Versiegelung beschränken	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
			Vermeidung von Verschattungen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen von Flächen für die Energieversorgung und für CO <sub>2</sub> -sparende Energieversorgungskonzepte	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 21 BauGB		Bereitstellung ausreichender Flächen für klimaverträgliche Energieversorgung Beispiel: BHKW-Standort für Nahwärmenetz	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB		Schaffung von Niederschlagszwischen Speichern (z.B. Mulden, Rigolen, Zisternen) und Notwasserwegen für Starkregenereignisse	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Festsetzen von öffentlichen und privaten Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		Erhalt bzw. Schaffung von Grünflächen, „Durchgrünung“ von Siedlungen positive Beeinflussung des Stadtklimas	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB		Festsetzen von dezentralen System, z.B. der Mulden- oder Grabenentwässerung (in Kombination mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 – 15); schriftliche Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung (z.B.: von Zufahrten, Terrassen oder Stellplätzen)	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zum Einsatz erneuerbarer Energien	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB		Einsatz erneuerbarer Energien zur Begrenzung von CO <sub>2</sub> -Emissionen Strom: z.B. Solarenergie Wärme: z.B. Solarenergie, Geothermie, Biomasse	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Schutzflächen die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		Maßnahmen zum Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. Schutzstreifen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregenereignissen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen von Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen etc. für einzelne Flächen oder Teile baulicher Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB		Festsetzen von Dach- und Fassadenbegrünungen, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen, Verbesserung des Kleinklimas zur Entlastung hitzeexponierter Bereiche	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzen, dass Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur unter der Geländeoberfläche hergestellt oder dass sie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht hergestellt werden dürfen	§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 4 BauNVO oder § 23 Abs. 5 BauNVO		Versiegelung beschränken	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung etc.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW		Nutzung der Dachflächen für Solarenergie und/oder Dachbegrünung optimieren	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein

Zulässige Anlagen für erneuerbare Energien ergeben sich aus den Baugebietsvorschriften der BauNVO. Eventuell sind Ausnahmen zuzulassen (oder Zulassung als Nebenanlage)	§§ 1-11 und § 14 BauNVO		Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
---	-------------------------	---	---	--

### Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 a)

<b>Erläuterungen</b> Die Art des Bauleitplanverfahrens eröffnet keine Möglichkeiten für konkrete Festsetzungen.
<b>Was ist in der nächsten Planungsphase zu beachten?</b> Im folgenden B-Plan Nr. 999 sind die Festsetzungskriterien erneut zu prüfen und soweit möglich verbindlich zu regeln.

### b) Klimaschutz und Klimaanpassung in vertraglichen Regelungen

Ziel	Vereinbarungen (Beispiele)	Erläuterung
<b>Realisierung energetischer Baustandards</b> 	<input type="checkbox"/> Energetische Baustandards über gesetzlichen Standard hinaus <input type="checkbox"/> Cradle2Cradle (+)	Keine vertraglichen Regelungen möglich.
<b>Effiziente Energieversorgung</b> 	<input type="checkbox"/> Vorgabe bestimmter Heizungsanlagen (z.B. Brennwertechnik bei bestehender Gasversorgung) <input type="checkbox"/> Anschluss- und Benutzungsverpflichtungen für Fern- oder Nahwärmeeinrichtungen <input type="checkbox"/> Sicherung von Versorgungsflächen und -leitungen <input type="checkbox"/> Festlegung zentrale/dezentrale Wärmeversorgung <input type="checkbox"/> Festlegung Wahl des Energieträgers <input type="checkbox"/> Effiziente Speicherung und Verteilung der Wärme <input type="checkbox"/> Festlegung eines regenerativen Anteils der Energieversorgung	Keine vertraglichen Regelungen möglich.
<b>Nutzung erneuerbarer Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung</b> 	<input type="checkbox"/> Verpflichtung zu aktiver Solarenergienutzung oder andere erneuerbare Energien	Keine vertraglichen Regelungen möglich.

<b>Durchlüftung</b> 	<input type="checkbox"/> Nachweise zum Einfluss der Planung auf lokale Durchlüftungssituationen, Auswirkungen auf die Kalt-/Frischlufthversorgung	Keine vertraglichen Regelungen möglich.
<b>Frei-/Grünflächengestaltung</b>  	<input type="checkbox"/> Erhaltung/Entwicklung/Gestaltung von Grünflächen <input type="checkbox"/> Begrünung von Stellplätzen/Tiefgaragen <input type="checkbox"/> Dach- und Fassadenbegrünungen <input type="checkbox"/> Bauersatzpflanzungen <input type="checkbox"/> Vorschreiben wasserdurchlässiger Bodenbeläge (Entsiegelung) <input type="checkbox"/> Bewirtschaftung des Regenwassers	Keine vertraglichen Regelungen möglich.
<b>Umsetzung / Sicherung</b>  	<input type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Mobilitätskonzeptes (sofern eines vorliegt) <input type="checkbox"/> Bindung an die Ziele eines Energiekonzeptes (sofern eines vorliegt) <input type="checkbox"/> Bindung an ein Verfahren zur Überprüfung der Standards (Qualitätssicherung) <input type="checkbox"/> Teilnahme an Förderprogrammen <input type="checkbox"/> Vertragsstrafen bei Abweichungen	Keine vertraglichen Regelungen möglich.

### Zusammenfassende Bewertung der Planungsphase 3 b)

<b>Erläuterungen</b> Keine vertraglichen Regelungen möglich.
---