

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0381/WP18-1
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 12.04.2022
		Verfasser/in: FB 61/010 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Mefferdatisstraße und Nikolausstraße hier: Satzungsbeschluss gemäß §10 Abs. 1 BauGB		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.05.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 999 A - Antoniusstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen Mefferdatisstraße und Nikolausstraße in der vorgelegten Fassung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Klimarelevanz

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

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

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

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

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

Größenordnung der Effekte

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

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

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

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

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

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/1500/WP17	Städtebauliche Zielsetzung
FB 61/0032/WP18	Offenlagebeschluss
FB 61/0032/WP18-1	Offenlagebeschluss (Ergänzungsvorlage)
FB 61/0281/WP18	Ergebnis der Offenlage/ Beschluss der erneuten Offenlage
FB 61/0381/WP18	Ergebnis der erneuten Offenlage/ Empfehlung zum Satzungsbeschluss

einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

Bisheriger Verlauf des Planverfahrens:

Nachdem bereits in den Jahren 2005 und 2013 im Rahmen von Aufstellungsbeschlüssen bzw. deren Ergänzung städtebauliche Zielsetzungen für den Bereich Antoniusstraße/ Mefferdatisstraße beschlossen wurden, hat der Rat der Stadt am 26.08.2020 nach Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte und den Planungsausschuss für den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 999 - Antoniusstraße/ Mefferdatisstraße – folgenden Beschluss gefasst:

„ Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zu Kenntnis.

1. Er beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Antoniusstraße / Mefferdatisstraße mit der neuen städtebaulichen Zielsetzung
 - a) für das Gesamtgebiet Antoniusstraße / Mefferdatisstraße
 - städtebauliche Aufwertung und Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Struktur und architektonischen Gestaltung mit einem vielfältigen innenstadt- bzw. altstadtypischen Nutzungsangebot
 - b) für den Teilbereich um die Antoniusstraße zusätzlich
 - Konzentration der Prostitution in einem räumlich noch festzulegenden Teilbereich der Antoniusstraße
 - Umnutzung von Teilbereichen für andere innenstadt- bzw. altstadtypische Nutzungen (ohne Prostitution)
 - Verbesserung der Sicherheit, der städtebaulichen und sozialen Situation im Konzentrationsbereich
 - Verringerung der negativen Auswirkungen („Trading-Down-Effekt“) der Prostitutionsnutzung auf die Umgebung
 - angemessene bauliche Verdichtung und Verbesserung der Bausubstanz
2. Er beschließt, dass frühere Beschlüsse mit anderen städtebaulichen Zielsetzungen zukünftig keine Rechtswirkungen mehr entfalten.
3. Er beauftragt die Verwaltung, unter Berücksichtigung der Planungsziele mit der Erarbeitung eines Konzeptes für die zukünftige Lage und räumliche Abgrenzung zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße und mit der Einbringung des Konzeptes in das Bebauungsplanverfahren.“

Für den Teilbereich der Antoniusstraße wurde dieser Beschlussfassung entsprechend zum einen ein Konzept zur Konzentration der Prostitution in der Antoniusstraße und zum anderen ein eigener Bebauungsplan für den Teilbereich Antoniusstraße erarbeitet.

Dieser Bebauungsplan Nr. 999A – Antoniusstraße – wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Der Planungsausschuss hat hierzu in seiner Sitzung am 14.01.2021 nach einer entsprechenden Empfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wie folgt beschlossen:

„Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

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

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

Öffentliche Auslegung:

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 08.02.2021 bis 09.03.2021 statt. Parallel hierzu wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 02.12.2021 mit der Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigt und die erneute öffentliche Auslegung des nach der Offenlage geänderten Bebauungsplans Nr. 999A mit verkleinertem Geltungsbereich beschlossen. Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte in ihrer Sitzung am 24.11.2021 aus bezirklicher Sicht einen gleichlautenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Erneute öffentliche Auslegung und Empfehlung zum Satzungsbeschluss:

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 04.01.2022 bis 04.02.2022. Parallel wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird sich in ihrer Sitzung am 04.05.2022 mit dem Ergebnis der erneuten Offenlage beschäftigen, der Planungsausschuss wird am 05.05.2022 darüber beraten. Über die Beratungsergebnisse wird in der Sitzung berichtet.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan in der vorgelegten Fassung als Satzung zu beschließen.

Anlage/n:

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

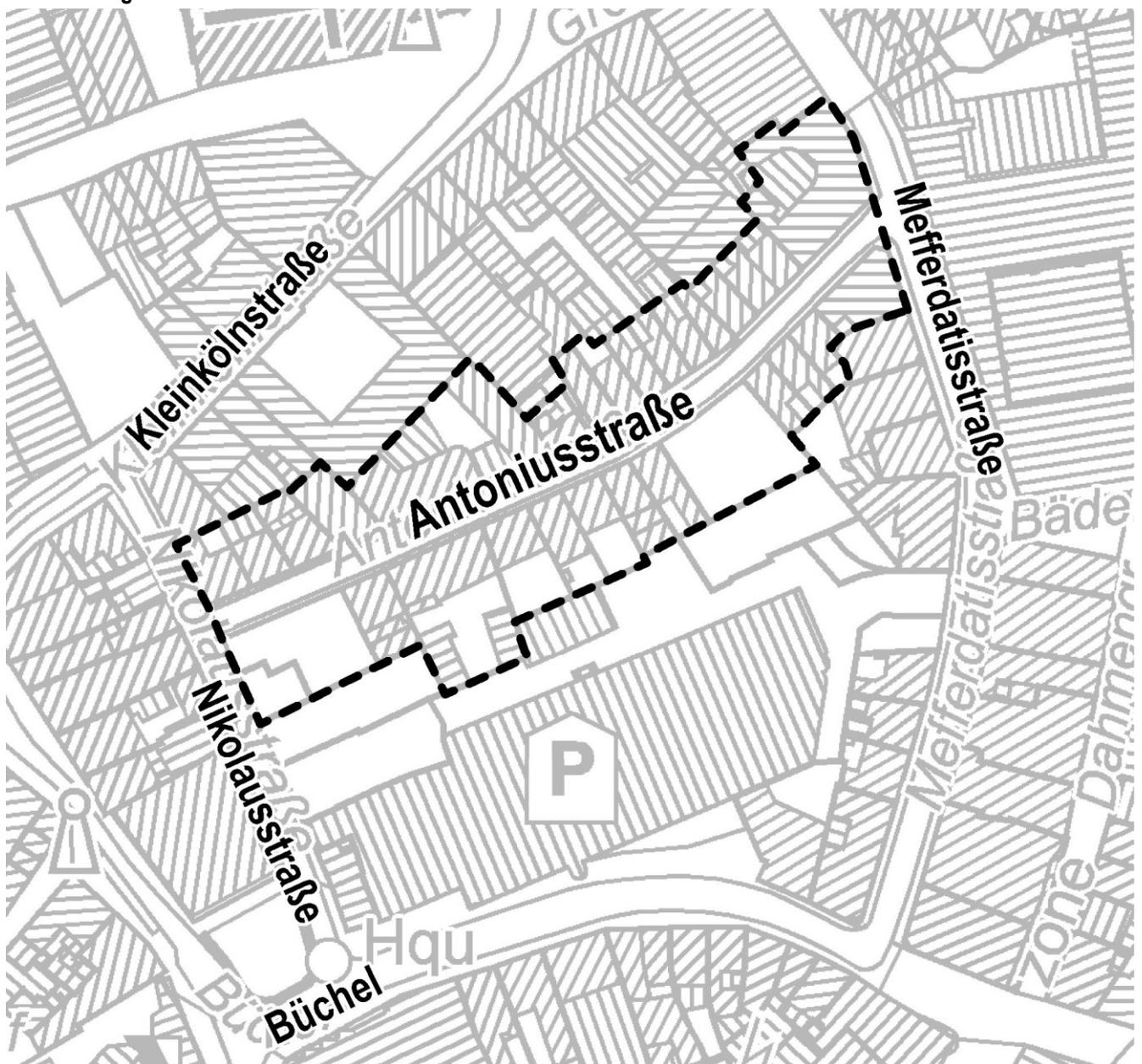
Begründung

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

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	1
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
2.	Anlass der Planung 2020	11
3.	Ziel und Zweck der Planung	11
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
4.	Begründung der Festsetzungen	26
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
5.	Umweltbelange	36
5.1	Einleitung.....	36
5.2	Wasser/Grundwasser/Thermalquellen.....	36
5.3	Bodenschutz / Altlastenverdacht.....	37
5.4	Stadtgrün, Stadtklima, Lufthygiene, Lärmschutz.....	39
6.	Denkmalschutz	40
6.1	Baudenkmäler/Denkmalbereich.....	40
6.2	Bodendenkmal / Archäologie.....	42
7.	Auswirkungen der Planung	42
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
8.	Kosten	50
9.	Plandaten	50

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 m².

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 dürrig. Es ist ablesbar, dass die Erdgeschosszonen mit der Zeit mit neuen großen Fenstertüren ausgestattet wurden und der Anstrich der zumeist verputzten Häuser erneuert wurde, jedoch kaum andere Investitionen getätigt wurden.

Die Nutzung mehrerer Gebäude dient bereits historisch seit Jahrzehnten überwiegend der Prostitution. Prostitution findet 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

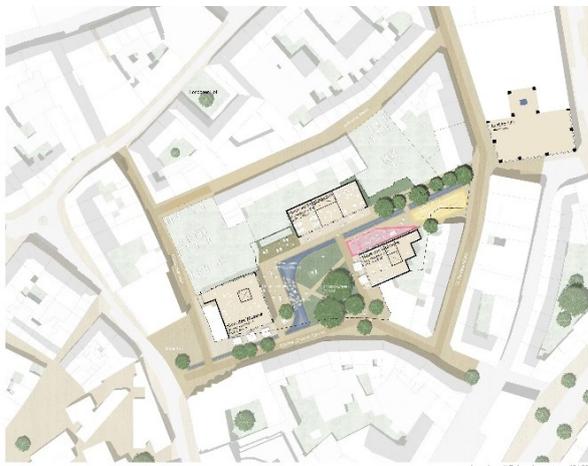
„Die Planungsidee „Wiese“ schafft ein Angebot für die gesamte Aachener Stadtgesellschaft, was vom Empfehlungsgremium der Werkstatt sehr begrüßt wurde. Die prozesshafte Idee bietet eher eine Entwicklungsstrategie denn ein konkretes städtebauliches Konzept. Das Gremium unterstützt den Ansatz, damit einen 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.

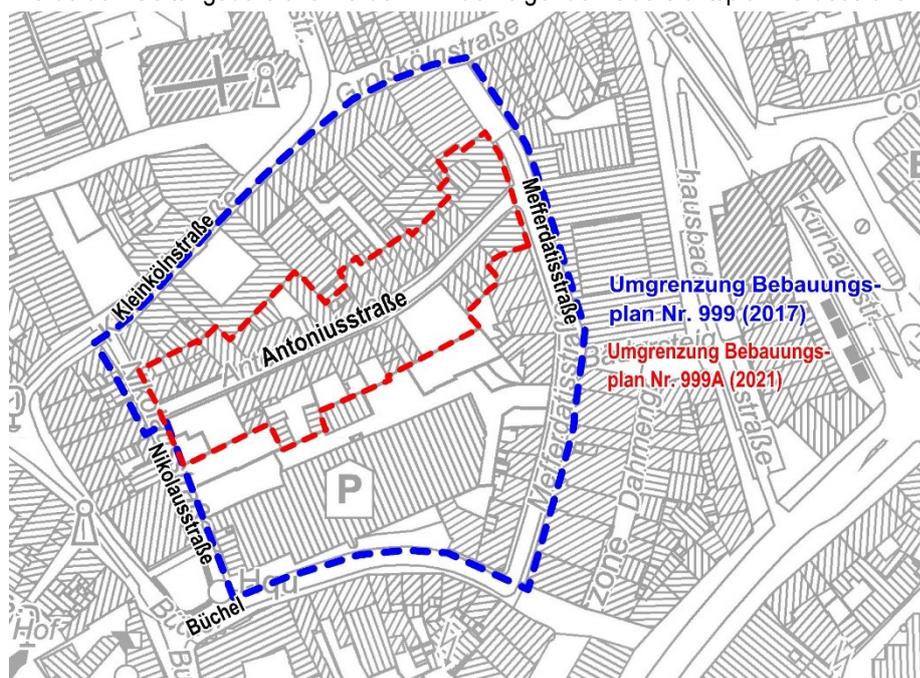
Im Eckbereich Antoniusstraße / Nikolausstraße waren vier Grundstücke in den Bebauungsplan einbezogen worden, da diese geeignet waren, als Ganzes von einem Eigentümer einer neuen Nutzung zugeführt zu werden. Diese Grundstücke sind als Stellplätze genutzt und eine Änderung der Nutzung ist wahrscheinlich.

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 m²) nicht zwingend als wirtschaftliche Einheit zu betrachten und könnten in zwei Abschnitten (453 m² und 737 m²) 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 m². Sie liegt bei maximal ca. 5300 m², da die Baugrundstücke im Plangebiet nur eine Fläche von ca. 5300 m² betragen. Das gesamte Plangebiet – einschließlich Straßenfläche - beträgt ca. 6400 m².
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 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 innenstadtypischer 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 innenstadtypische 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.

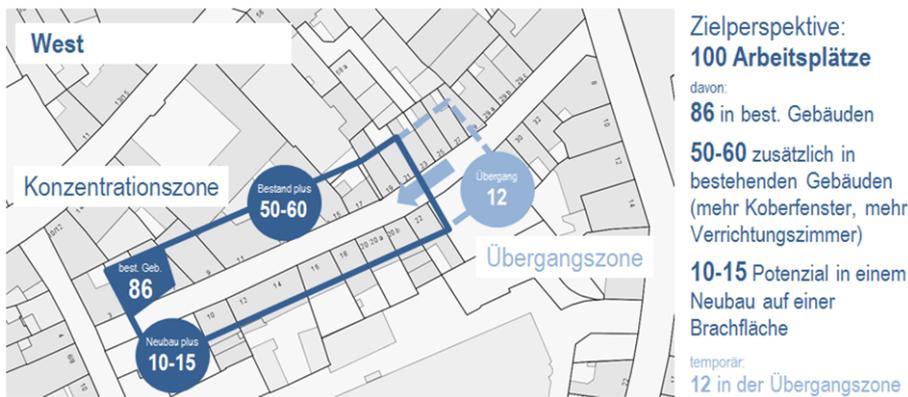
Die Ziele, städtebauliche Chancen für das Projekt Altstadtquartier Büchel zu schaffen und die negativen Auswirkungen der Prostitution auf die Umgebung (Trading-Down-Effekt) zu reduzieren, werden nicht erreicht.

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



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.

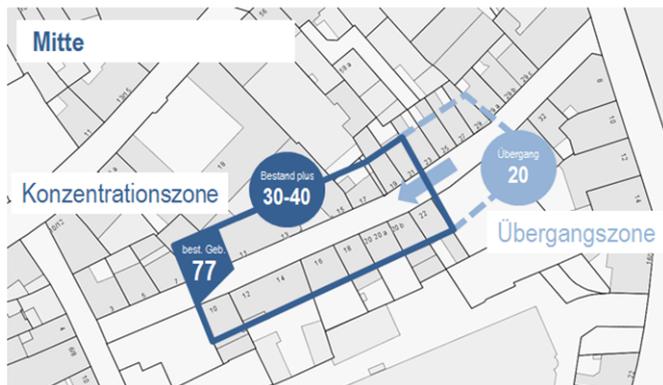
Je nach Zuschnitt und Abgrenzung im Osten weist die Variante West mit 86 Prostitutions-Arbeitsplätzen die höchste Anzahl in Bestandsgebäuden auf. Dort besteht ein weiteres Potenzial von 50-60 Prostitutions-Arbeitsplätzen.

Variante West (erweitert)



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.

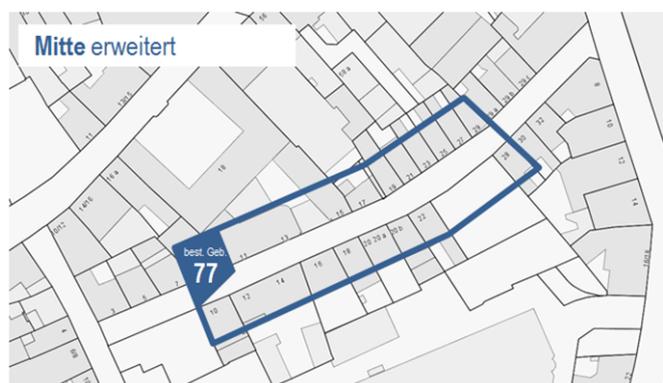
Eine besondere Herausforderung stellt dar, dass – will man Pufferzonen vermeiden – in dieser Variante zwei neue städtebauliche Zäsuren zur Prostitution geschaffen werden müssen, da man beiderseits von den bestehenden Zäsuren (den T-Kreuzungen zur Nikolaus- und Mefferdatisstraße) abrückt.

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.

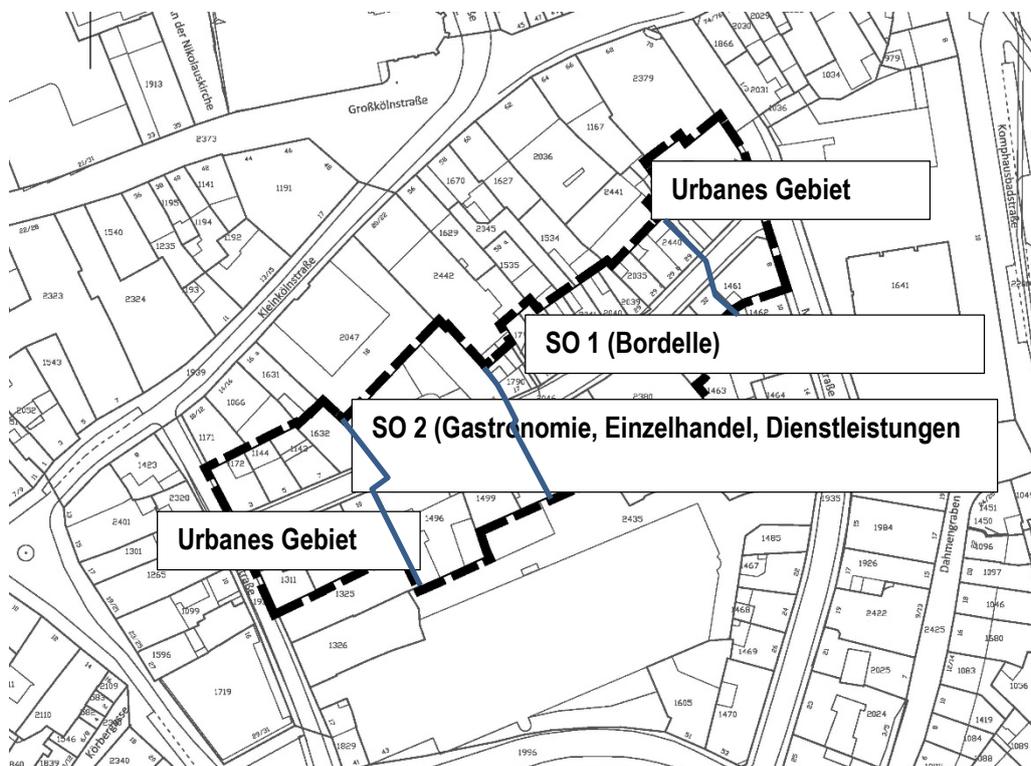
Aus sozialer Sicht stellt diese Variante höhere Ansprüche an die Planung, da die Konzentration der Prostitution im räumlich kürzesten Bereich erfolgt. Positiv zu bewerten ist dabei der größtenteils kleinteilige, ähnlich strukturierte Gebäudebestand, der mit einer Eigentümer- und Betreibervielfalt verbunden 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 innenstadttypischen 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 eingengt 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 Sondergebietes 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 Sondergebietes die konkrete Zweckbestimmung des Sondergebietes 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 m² 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 m² 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 Bau- und Sanierungsmaßnahmen 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 berechnete 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 Übernachtungswecken 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. 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 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 ²
Sondergebiet 1 (SO 1)	1900 m ²
Sondergebiet 2 (SO 2)	1490 m ²
Urbanes Gebiet (MU)	1910 m ²
Straßenfläche	1080 m ²

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

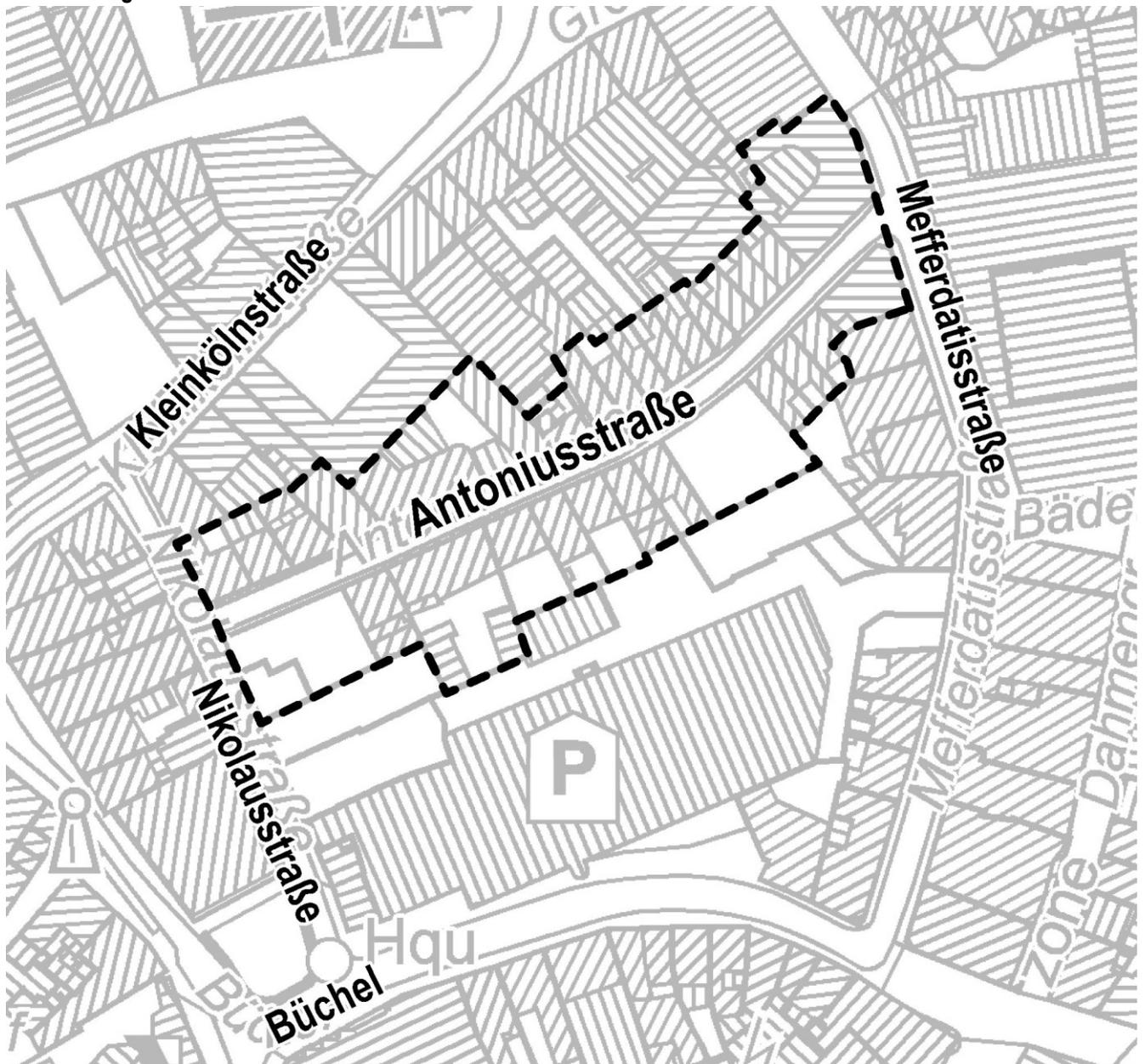
Schriftliche Festsetzungen

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 155m² 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) 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