

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/1018/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 06.11.2013 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Antoniusstraße / Mefferdatisstraße hier: - geänderte städtebauliche Zielsetzung - Erweiterung des Geltungsbereichs										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>04.12.2013</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>05.12.2013</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	04.12.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung	05.12.2013	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
04.12.2013	B 0	Anhörung/Empfehlung								
05.12.2013	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung – städtebauliche Aufwertung und Realisierung einer Kerngebietsnutzung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten - die Aufstellung des Bebauungsplanes Antoniusstraße / Mefferdatisstraße mit der geänderten städtebaulichen Zielsetzung für den erweiterten Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung – städtebauliche Aufwertung und Realisierung einer Kerngebietsnutzung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten - die Aufstellung des Bebauungsplanes Antoniusstraße / Mefferdatisstraße mit der geänderten städtebaulichen Zielsetzung für den erweiterten Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte.

Erläuterungen:

1. Ausgangslage

In den letzten Jahren wurden unterschiedliche Aufwertungsmaßnahmen im östlichen Teil der Innenstadt durchgeführt. Großenteils handelt es sich um Umgestaltungen im öffentlichen Raum (wie z.B. die Herstellung der Fußgängerzone Ursulinerstraße oder die Neugestaltung der Großkölnstraße), zum Teil wurden aber auch einzelne Baumaßnahmen an Gebäuden im privaten Bereich durchgeführt. Unter anderem gehören dazu Umbau und Erweiterung der Mayerschen Buchhandlung, auch wenn diese schon einige Jahre zurückliegt. Kurz vor dem Abschluss steht der Umbau des Büchels, weitere Bauprojekte privater Investoren stehen in Kürze an. Insbesondere ist dabei der lange erwartete Abbruch des Parkhauses Büchel sowie dessen Ersatz durch einen Wohn- und Geschäftskomplex zu nennen. In unmittelbarer Nachbarschaft soll darüber hinaus an der Ecke Nikolausstraße / Antoniusstraße ebenfalls ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Dadurch werden weitere wesentliche Impulse für die städtebauliche Entwicklung in diesem Teil der Innenstadt gesetzt.

Diese sollten jedoch auch einhergehen mit gestalterischen Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, wobei heute die Nikolausstraße sowie die Mefferdatisstraße gestalterisch unbefriedigend sind. Beide haben den Charakter einer Rückseite, sowohl bezogen auf den Straßenraum, als auch – zumindest zum Teil – bezogen auf die Bebauung.

Noch wesentlich defizitärer stellt sich der Bereich der Antoniusstraße dar, der aufgrund seiner derzeitigen Nutzung keinen adäquaten Teil der Innenstadt bildet. Die Problemlage beschränkt sich jedoch nicht ausschließlich auf die Art der Nutzung, sondern auch auf die Baustruktur. Es gibt einige Gebäude mit sehr geringer Höhe sowie einige Baulücken bzw. mindergenutzte Grundstücke (z.B. Parkplätze). Viele Gebäude sind darüber hinaus in einem schlechten baulichen Zustand. Dadurch sowie auch durch baustrukturelle Mängel sind in großen Teilen des Bereiches keine gesunden Wohnverhältnisse gegeben.

Die beschriebene Problemlage war Anlass dafür, dass in der Sitzung des Planungsausschusses am 28.02.2013 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich gefasst wurde. In der gleichen Sitzung wurde auch beschlossen, vorbereitende Untersuchungen für den Erlass einer Städtebaulichen Sanierungssatzung einzuleiten.

2. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der städtebaulichen Aufwertung der Aachener Innenstadt, die schrittweise seit vielen Jahren umgesetzt wird, soll die beschriebene positive Entwicklung nun auch auf den östlichen Bereich zwischen Nikolausstraße, Kleinkölnstraße, Großkölnstraße, Mefferdatisstraße und Parkhaus bzw. zukünftig Wohn- und Geschäftskomplex Büchel („Bel Etage“) ausgedehnt werden.

Das Gebiet soll sowohl strukturell, als auch bezüglich der Nutzung zu einem vollwertigen Teil der Innenstadt entwickelt werden. Neben den kerngebietstypischen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen soll grundsätzlich in den Obergeschossen auch Wohnen ermöglicht werden, da dies

ein prägendes Element der Aachener Innenstadt ist. Die in anderen Bereichen der City 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. Neben den bereits unter Punkt 1 genannten Planungen ist beispielhaft die Nachfolgenutzung für das ehemalige Möbelhaus an der Kleinkölnstraße zu nennen.

Zum Zeitpunkt der Beratung des Aufstellungsbeschlusses A 250 – Antoniusstraße / Mefferdatisstraße – war allerdings noch davon ausgegangen worden, dass die sich heute auf die gesamte Länge der Antoniusstraße erstreckende Prostitutionsnutzung an einen anderen Standort verlagert wird. Diese Strategie wird inzwischen nicht mehr verfolgt. Stattdessen ist im Rahmen des Handlungskonzeptes Antoniusstraße, das im März sowie im Juni 2013 im Hauptausschuss erörtert wurde, vorgesehen, die Prostitutionsnutzung auf die östliche Hälfte der Antoniusstraße zu beschränken. Der Sperrbezirk soll – unter der Voraussetzung, dass die Bezirksregierung Köln die Genehmigung erteilt – entsprechend erweitert werden. Innerhalb des für Prostitutionszwecke verbleibenden Straßenabschnittes ist eine Konzentration der Bordelle angedacht, die unter anderem durch den Bau eines so genannten Laufhauses erreicht werden soll.

Gegenüber der Beschlussfassung im Februar soll der Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgedehnt werden, so dass das Plangebiet nun begrenzt wird durch Nikolausstraße, Büchel, Mefferdatisstraße, Großkölnstraße und Kleinkölnstraße. Die Erweiterung in Richtung Süden resultiert aus den Planungen für den Ersatzneubau für das Parkhaus Büchel, die so genannte „Bel Etage“. Bislang war vorgesehen, die Bebauung auf Grundlage des § 34 BauGB zu genehmigen. Die Planung hat sich jedoch unter anderem bezüglich der Höhe sowie der Nutzungsmischung gegenüber dem alten Stand so umfassend verändert, dass eine Umsetzung nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes möglich ist.

Derzeit ist noch nicht absehbar, ob durch eine weitere Veränderung der Planung wieder eine Genehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB möglich wäre. Der betroffene Bereich wird vorsorglich in das Plangebiet einbezogen, was eine Genehmigung nach § 34 BauGB jedoch weiterhin ermöglicht. Entsprechend könnte das Plangebiet im weiteren Verfahren wieder verkleinert werden. Alternativ ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den betroffenen Teilbereich denkbar, dessen Verfahren von dem des Angebotsbebauungsplans abgekoppelt werden könnte.

Übergreifendes städtebauliches Ziel für den gesamten Bereich ist die Aufwertung, städtebauliche Neuordnung und Schaffung einer Kerngebietsnutzung mit einem hohen Anteil an Wohnungen. Daneben bestehen für die einzelnen Teilbereiche unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte: Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomiebetriebe insbesondere in den Erdgeschossen entlang des Büchels, der Mefferdatis-, der Kleinköln-, der Großköln-, der Nikolausstraße sowie der westlichen Antoniusstraße mit Wohnnutzung in den Obergeschossen, Konzentration der Bordellbetriebe in der östlichen Hälfte der Antoniusstraße.

Das noch zu erstellende städtebauliche Gesamtkonzept für das Plangebiet soll aufbauen auf dem Innenstadtkonzept, das derzeit weiterentwickelt wird. Darin bildet der Bereich Büchel einen Handlungsschwerpunkt.

3. Beschlussempfehlung

Die Verwaltung empfiehlt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes Antoniusstraße / Mefferdatisstraße die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Ziel des bereits bestehenden Aufstellungsbeschlusses A 193 zum Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesem Bereich soll in das neue Planverfahren übernommen werden. Dabei ist zu prüfen, ob die Beschränkung auch den Bereich der östlichen Antoniusstraße umfassen soll. Unter Vergnügungsstätten sind unter anderem Spielhallen, Sexshops, Sex- und Pornokinos sowie Nachtlokale jeglicher Art zu verstehen. Bordelle sind planungsrechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzuordnen.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens kann nicht alleine zur Lösung der Probleme im betroffenen Bereich, insbesondere der Antoniusstraße, führen. Es bildet lediglich einen Teil eines umfassenden Maßnahmenpaktes. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen soll geprüft werden, welche baurechtlichen Instrumente am besten geeignet sind zum Erreichen der städtebaulichen Ziele.

Anlage/n:

Übersichtsplan mit Eintragung des erweiterten Geltungsbereichs A 250