

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0835/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35030-2017
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	14.12.2017
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan Nr. 983 - Trierer Straße / Ellerstraße - hier: Offenlagebeschluss</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
31.01.2018	Bezirksvertretung Aachen-Brand	Anhörung/Empfehlung	
22.02.2018	Planungsausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 983 -Trierer Straße / Ellerstraße- in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 983 - Trierer Straße / Ellerstraße- in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Der Planungsausschuss fasste den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Trierer Straße / Ellerstraße - am 22.06.2017 nach vorheriger Beschlussempfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 10.05.2017.

Da das Verfahren auf Grundlage des § 9 (2b) BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB als Vereinfachtes Verfahren durchgeführt wird, konnte auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ebenso verzichtet werden wie auf die Durchführung einer Umweltprüfung. Bebauungspläne nach § 9 (2b) BauGB verfolgen ausschließlich das Ziel, Vergnügungsstätten zu steuern. Voraussetzung ist, dass für den Bereich noch kein Bebauungsplan zugrunde liegt und er nach § 34 BauGB beurteilt wird.

### **2. Offenlagebeschluss**

Anlass der Planung ist die wiederholte Anfrage nach Spielhallen und Wettbüros in dem Plangebiet. 1988 wurde in dem Bereich des Plangebiets der Aufstellungsbeschluss A97 aufgestellt, mit dem Ziel Vergnügungsstätten im Allgemeinen und speziell Spielhallen zu verhindern. Anlass war auch damals die vermehrte Anfrage von Interessenten an Spielhallen. Die aktuelle Situation hat sich dahingehend geändert, dass neben Spielhallen immer häufiger Anfragen zur Einrichtung von Wettbüros gestellt werden. Ein Wettbüro wurde bereits ohne Genehmigung eingerichtet.

Es ist bekannt, dass im Umfeld von solchen Einrichtungen sogenannte „Trading-Down-Effekte“ einsetzen, dies bedeutet einen Wandel hin zu minderwertigen Nutzungen und weiteren Vergnügungsstätten mit den entsprechenden negativen städtebaulichen Folgen. Ebenfalls ist zu befürchten, dass sich neben den Spielhallen und Wettbüros weitere Nutzungen ansiedeln, die diese Entwicklung ihrerseits verstärken. Hierzu gehören auch Sexkinos, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution.

Der Bereich der Trierer Straße und der Einzugsbereich der Freunder Landstraße zeichnen sich durch gemischte Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzung in den Obergeschossen aus. Ziel der Planung ist es, die heutige vielfältige Mischung aus kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen zu erhalten und zu stärken. Um ein Übergreifen unerwünschter Nutzungen zu vermeiden und die Wohnfunktion zu schützen und zu stärken, wurde auch die angrenzende Freunder Landstraße in den Geltungsbereich einbezogen.

Entsprechend dieser Zielsetzung sollen im Bebauungsplan Nr. 983 - Trierer Straße / Ellerstraße - Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, aber auch Sexkinos, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution ausgeschlossen werden. Das Verfahren erfolgt auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB, der die Möglichkeit bietet, in einem Bebauungsplan Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten auszuschließen, sofern sie die vorhandenen Wohnfunktionen einschränken bzw. sofern sie eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion eines Gebiets darstellen, die sich aus der vorhandenen Nutzung ergibt. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu befürchten ist.

Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen.

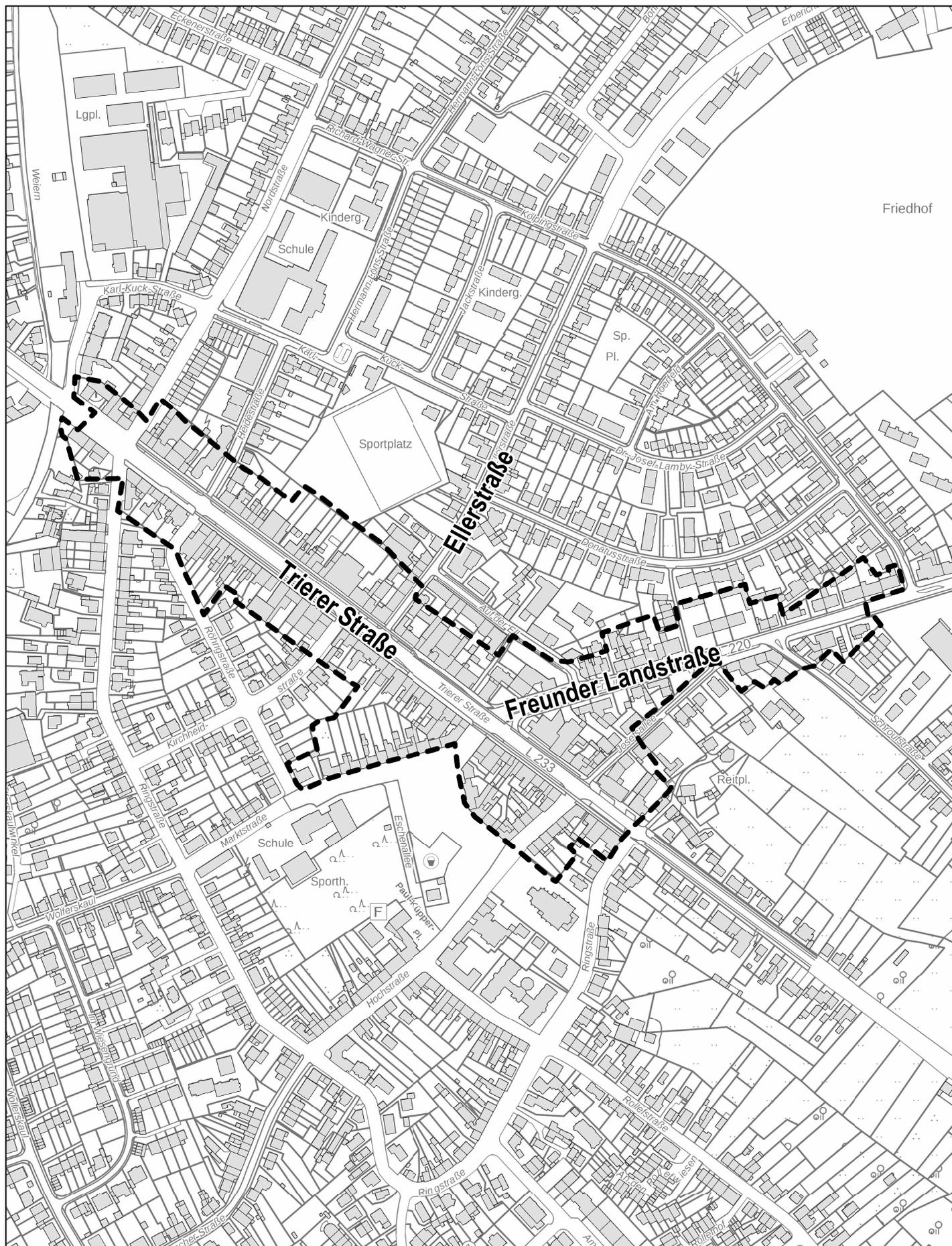
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

Die Verwaltung empfiehlt den Bebauungsplan Nr. 983 - Trierer Straße / Ellerstraße – (nur schriftliche Festsetzungen) öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

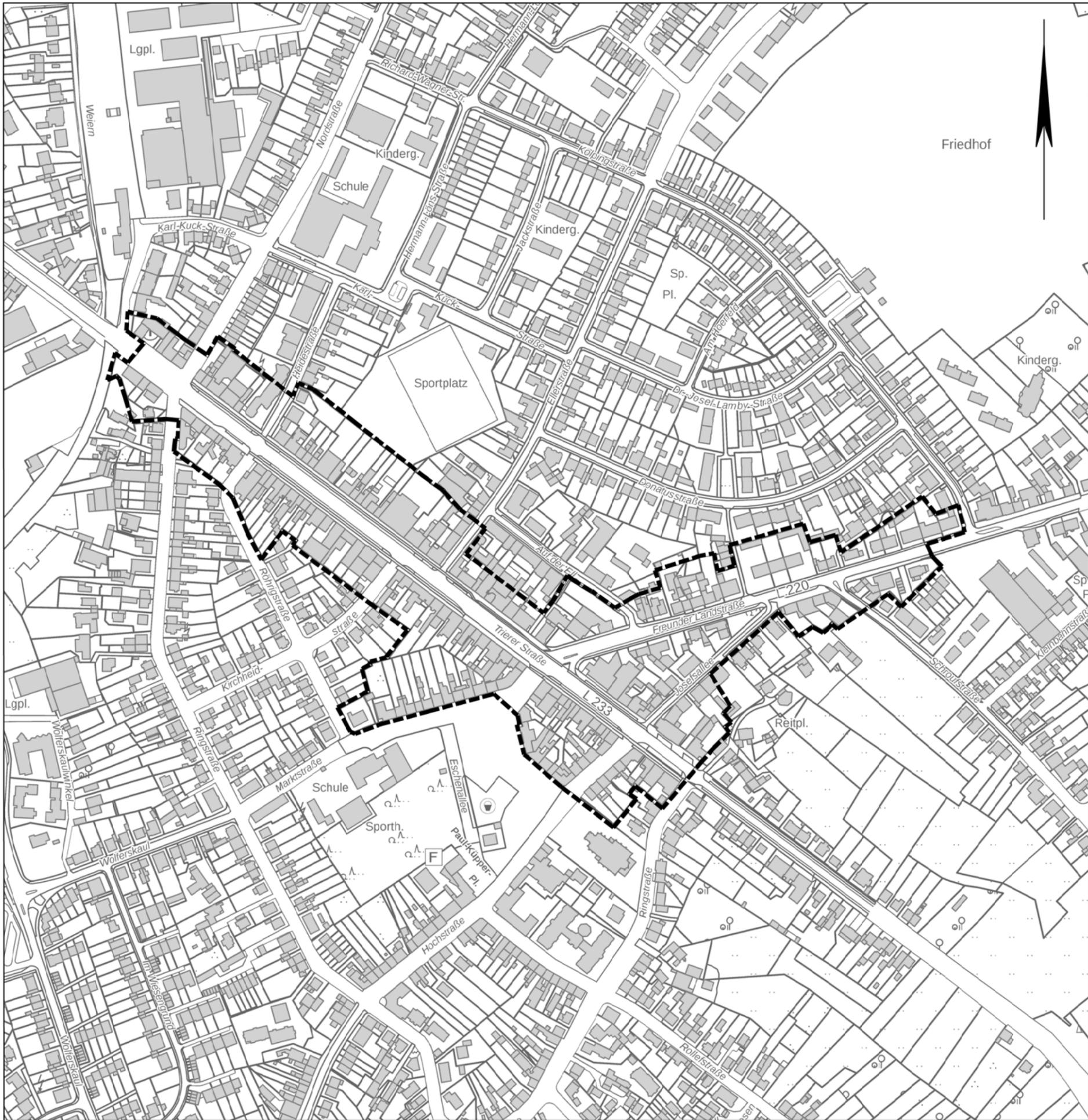
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung

# Bebauungsplan Nr. 983 - Trierer Straße / Ellerstraße -



# Bebauungsplan Nr. 983 - Trierer Straße / Ellerstraße -





# Bebauungsplan Nr. 983

**Trierer Straße / Ellerstraße  
(nur schriftliche Festsetzungen)**

**M 1:4000  Geltungsbereich**

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen ge-  
ändert worden. Die Änderungen sind eingetragen.  
Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in  
Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit  
vom bis  
öffentlich ausgelegen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat  
der Stadt Aachen am als Satzung  
beschlossen worden.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung:

Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht  
und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet  
worden sind.

Aachen, den

Oberbürgermeister

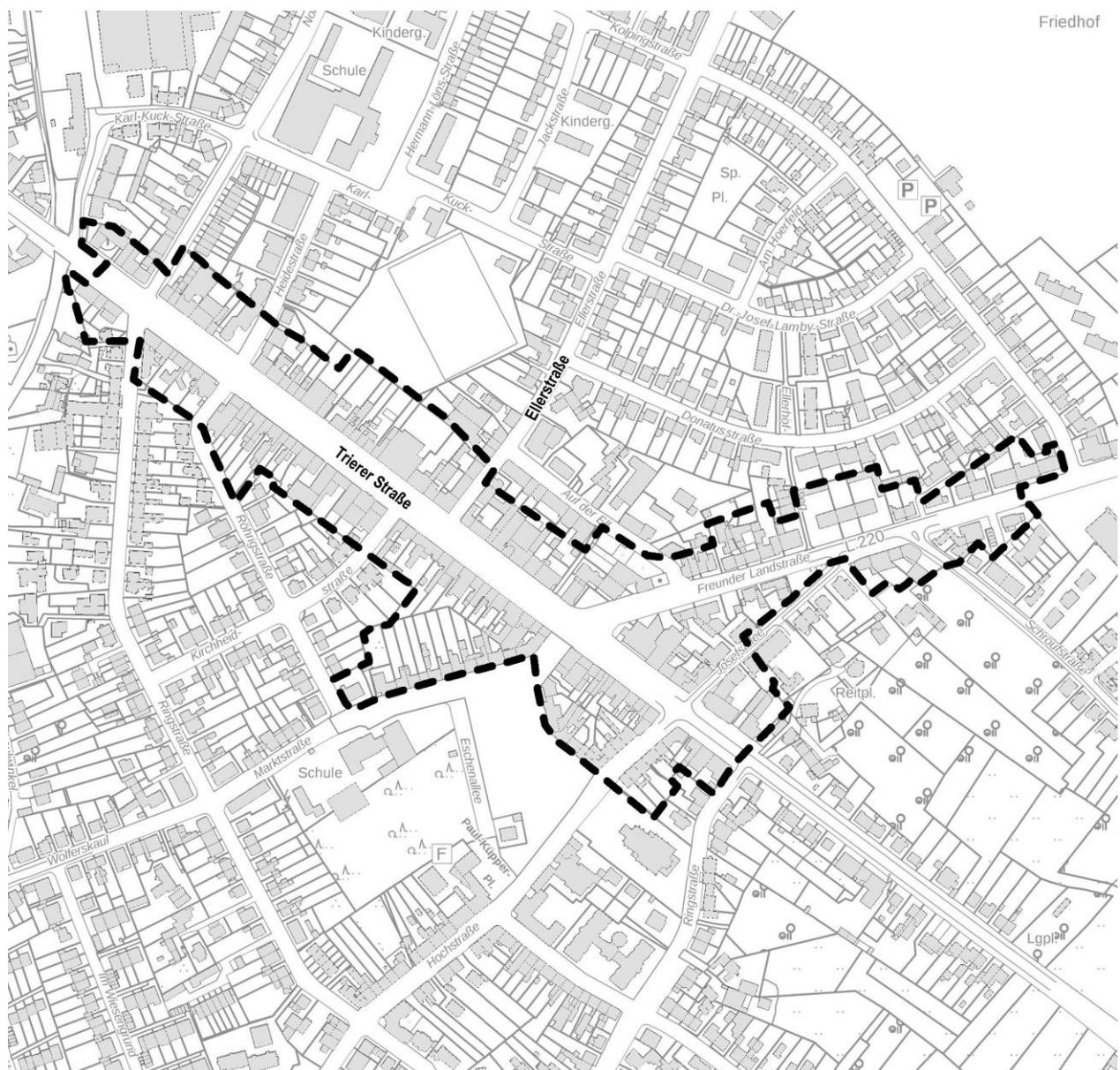
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am  
erfolgten Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

## Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 983 – Trierer Straße / Ellerstraße –

für den Bereich beidseitig der Trierer Straße, zwischen Karl-Kuck-Straße und Ringstraße und Freunder Landstraße  
bis Kolpingstraße  
im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

**Gemäß §9 Abs. 2b Baugesetzbuch (BauGB) sowie der  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der  
Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. Bordelle oder bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution
2. Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Videovorführungen.
3. Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten, oder Lotterien angeboten werden.

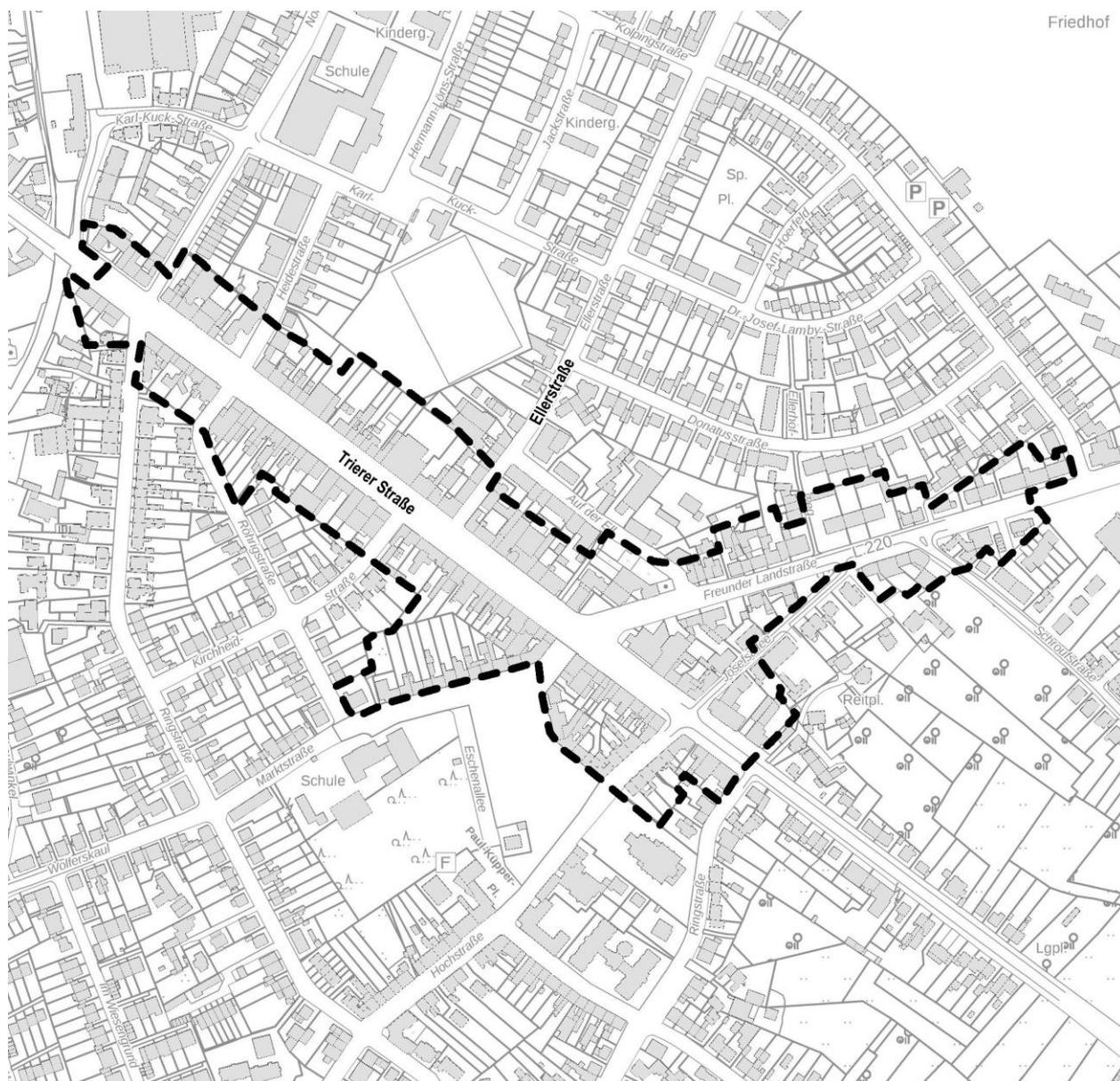
### **Hinweise**

#### **Kampfmittel**

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet.  
Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich ist eine erneute Vorlage der Bauantragsunterlagen bei der Bauverwaltung, - B03/10 -, erforderlich.  
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst / Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo. – Do. 7.00 – 15.50, Fr. 07.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.  
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür muss Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufgenommen werden.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 983 – Trierer Straße / Ellerstraße –

für den Bereich beidseitig der Trierer Straße, zwischen Karl-Kuck-Straße und Ringstraße und Freunder Landstraße bis Kolpingstraße  
im Stadtbezirk Aachen-Brand



Lage des Plangebietes

## **1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

### **1.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Brand, im Bereich der Trierer Straße, zwischen Karl-Kuck-Straße und Ringstraße und Freunder Landstraße bis Kolpingstraße. Die Fläche hat eine Größe von rund 10 ha.

### **1.2 Heutige städtebauliche Situation**

Das Gebiet ist geprägt durch eine überwiegend III-IV-geschossige geschlossene Blockrandbebauung mit Einzelhandel und Gastronomie in den Erdgeschossen und Wohnungen, überwiegend in den Obergeschossen. Die Einzelhandelsbetriebe in dem Bereich bieten ein breit gefächertes Sortimentsangebot für den täglichen und mittelfristigen Bedarf und erfüllen eine Versorgungsfunktion weit über den Stadtteil hinaus. Die Trierer Straße ist seit langem ein Mittelpunkt des Aachener Stadtteils Brand. Die Gestaltung des Straßenraumes sowie des angrenzenden Marktplatzes bieten entsprechende Aufenthaltsqualitäten.

### **1.3 Planungsrechtliche Situation**

Flächennutzungsplan:

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (FNP 1980), sowie der Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen 2030, stellen den Geltungsbereich als „gemischte Baufläche“ dar.

Informelle Planungen:

Der Bereich ist aufgrund seiner guten Einzelhandelsausstattung und städtebaulichen Lage im Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzept (2015) als Stadtteilzentrum festgelegt.

Bebauungspläne:

Für den Geltungsbereich besteht zurzeit noch eine Bauleitplanung. Der Durchführungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Brand, für den seit dem 07.09.2017 ein Aufhebungs- und Offenlagebeschluss besteht, soll entsprechend aufgehoben werden. Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich des Aufstellungsbeschlusses A 97 -Trierer Straße-, für den ebenso seit dem 07.09.2017 ein Aufhebungsbeschluss besteht.

## **2. Anlass der Planung**

Das Plangebiet wird durch zwei Hauptnutzungsformen geprägt. In den Erdgeschossen dominieren gemischte Nutzungen, insbesondere Einzelhandel und Gastronomie. Durch die Wohnnutzung, überwiegend in den Obergeschossen, ist der Bereich gleichzeitig auch Wohnstandort. Der Anlass der Planung ist das Bestreben, die heutige vielfältige Nutzungsmischung zu erhalten und zu stärken. Spielhallen und Wettbüro Nutzungen, die zu einer städtebaulichen und sozialen Abwertung des Plangebiets, dem sogenannten „Trading-Down-Effekt“, führen, sollten hier daher ausgeschlossen werden.

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

Der Bereich der Trierer Straße bildet ein lebendiges Stadtteilzentrum mit einer gemischten Einzelhandels- und Gastronomienutzung in den Erdgeschossen. Er zeichnet sich durch seine Mischung aus kleinteiligem Einzelhandel (z.B. Bekleidungsgeschäfte, Schuhgeschäfte, Buchhandlungen, Einrichtungsgeschäfte, Optiker, Blumenläden, Bäckereien, Fleischereien, Drogeriemarkt, Apotheke) und Gastronomie (z.B. Restaurants, Bistros, Eisdielen, Café) aus. Im Bereich der Freunder Landstraße befinden sich mehrere Einzelhandelsbetriebe und der Vollsortimenter REWE. Die Trierer Straße sowie die Freunder Landstraße sind beide stark befahren. In den letzten Jahren gab es in dem Gebiet immer wieder Anfragen zur Errichtung von Wettbüros und Spielhallen. Ein Wettbüro wurde bereits ohne Genehmigung eingerichtet. Eine Konzentration mehrerer dieser Einrichtungen in einem kleinräumigen Stadtraum führt zwangsläufig zur Verdrängung der dortigen Nutzungen, was einen starken Trading-Down-Effekt zur Folge hat. Dies hat sich bereits im Aachener Ostviertel gezeigt, wo durch die Ansiedlung mehrerer Wettbüros das „Versorgungszentrum Elsasstraße“

in seiner Funktion nachhaltig beeinträchtigt wurde. Ziel der Planung ist es daher, die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Vergnügungsstätten aufzuhalten und zukünftig vorbeugend entgegen zu wirken. Im Bereich des Plangebiets wurde bereits 1988 der Aufstellungsbeschluss A97 aufgestellt, mit dem Ziel, Vergnügungsstätten im Allgemeinen und speziell Spielhallen zu verhindern. Anlass war damals die vermehrte Anfrage von Interessenten an Spielhallen. Die aktuelle Situation hat sich dahingehend geändert, dass neben Spielhallen immer häufiger Anfragen zur Einrichtung von Wettbüros gestellt werden. Die Tatsache, dass diese Problematik nunmehr seit rund 30 Jahren besteht, zeigt, dass der Planbereich für jene Einrichtungen attraktiv ist und somit als besonders gefährdet angesehen werden kann. Wettbüros können in diesem Zusammenhang zu den Vergnügungsstätten gezählt werden, sofern Anreize für den Verbleib und eine kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund stehen. In der Nähe des Plangebiets befinden sich drei Schulen. In Bezug auf Jugend- und Familienfreundlichkeit trägt ein Ausschluss von Vergnügungsstätten zu einem stabilen Wohnumfeld bei und sichert die Wohnqualität insbesondere für Familien mit Kindern bzw. Jugendlichen. Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

#### **4. Begründung der Festsetzung**

Die heutige Nutzungsmischung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 983 -Trierer Straße / Ellerstraße- soll erhalten und gegen mögliche Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt werden. Der Bebauungsplan soll auf Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB aufgestellt werden. Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten sind hier zum einen der in § 9 Abs. 2b, Satz 1 BauGB genannte Schutz vor Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung. Zum anderen aber auch der in Satz 2 aufgeführte Schutz der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, nämlich der Schutz des Stadtteilzentrums Brand mit einer lebendigen Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie. Auf dieser Grundlage soll der Bebauungsplan Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieuten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-, Videovorführungen sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten, oder Lotterien angeboten werden, ausschließen. Eine akute Gefährdung und Notwendigkeit von Handlungsmaßnahmen wird einerseits durch eine erste Wettbüroansiedlung deutlich. Andererseits liegen der Stadtverwaltung bereits seit rund 30 Jahren immer wieder Spielhallen- und Wettbüroanfragen für diesen Standort vor. Ebenfalls ist zu befürchten, dass sich neben den Spielhallen und Wettbüros weitere Nutzungen ansiedeln, die diese Entwicklung ihrerseits verstärken. Hierzu gehören auch Sexkinos, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution. Da Einrichtungen wie diese denselben Trading-Down-Effekt zur Folge haben, wie Spielhallen und Wettbüros, sollen auch diese Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Das Konzept für Spielhallen und Vergnügungsstätten der Stadt Aachen bekräftigt diese Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 983 -Trierer Straße / Ellerstraße-. Das vom Rat der Stadt am 14.09.2016 beschlossene „Konzept zur Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet Aachen“ legt einen Ansiedlungsbereich für Vergnügungsstätten in Aachen fest. Für das hiesige Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht vorgesehen und sollen ausgeschlossen werden. Ausreichende Ansiedlungsgebiete sind hingegen in dem ausgewiesenen Bereich gegeben.

#### **5. Umweltaspekte**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind Umweltbelange nicht betroffen.

#### **6. Auswirkungen der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll dazu beitragen, dass die heutige gebietstypische Nutzungsmischung erhalten wird. Durch den Ausschluss der o.g. Vergnügungsstätten soll die Möglichkeit bestehen, entsprechende Anträge ablehnen zu können, sodass andere Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel bessere Ansiedlungsvoraussetzungen vorfinden.