

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/1190/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35001-2019
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	16.04.2019
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
<b>Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße - hier: Offenlagebeschluss</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
15.05.2019	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
06.06.2019	Planungsausschuss	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße - 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. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße - in der vorgelegten Fassung.

## **Erläuterungen:**

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

Der Planungsausschuss fasste den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Trierer Straße / Schönforststraße – am 10.01.2019 nach vorheriger Beschlussempfehlung durch die Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 09.01.2019.

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 häufige Anfrage nach Spielhallen und Wettbüros in dem Plangebiet. Im Jahr 1988 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss A90 wegen damals zunehmenden Anfragen von Spielhallen gefasst. Er hatte das Ziel, Vergnügungsstätten im Allgemeinen und speziell Spielhallen zu verhindern. Neben Spielhallen kommen heutzutage immer mehr Anfragen zur Ansiedlung von Wettbüros. Ein Wettbüro wurde bereits ohne Genehmigung eingerichtet und ein aktueller Antrag wurde auch im Plangebiet gestellt.

Es ist bekannt, dass im Umfeld von solchen Vergnügungsstätten sogenannte „Trading - down - Effekte“ erfolgen. Dies bedeutet unerwünschte städtebauliche Veränderungen, wie zum Beispiel eine Verminderung der Wettbewerbsfähigkeit des vorhandenen Einzelhandels oder einen Niveauverlust im gesamten Bereich. Ebenfalls ist zu befürchten, dass sich neben den Spielhallen und Wettbüros weitere minderwertige Nutzungen ansiedeln werden, wie zum Beispiel Sexkinos, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution, die diesen Wandel weiterhin verstärken.

Der Bereich der Trierer Straße ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen, in den Erdgeschossen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Ziel der Planung ist es, Vergnügungsstätten – insbesondere Wettbüros und Spielhallen – auszuschließen, um die heutige Nutzungsstruktur zu erhalten und zu stärken, mit der bisherigen Mischung aus kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen. Ein Übergreifen unerwünschter Nutzung soll verhindert werden und die Wohnfunktion gesichert und gestärkt werden. Entsprechend dieser Zielsetzung sollen im Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße – Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, aber auch Sexkinos, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution ausgeschlossen werden. Das Verfahren erfolgt auf Grundlage des § 9 (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.

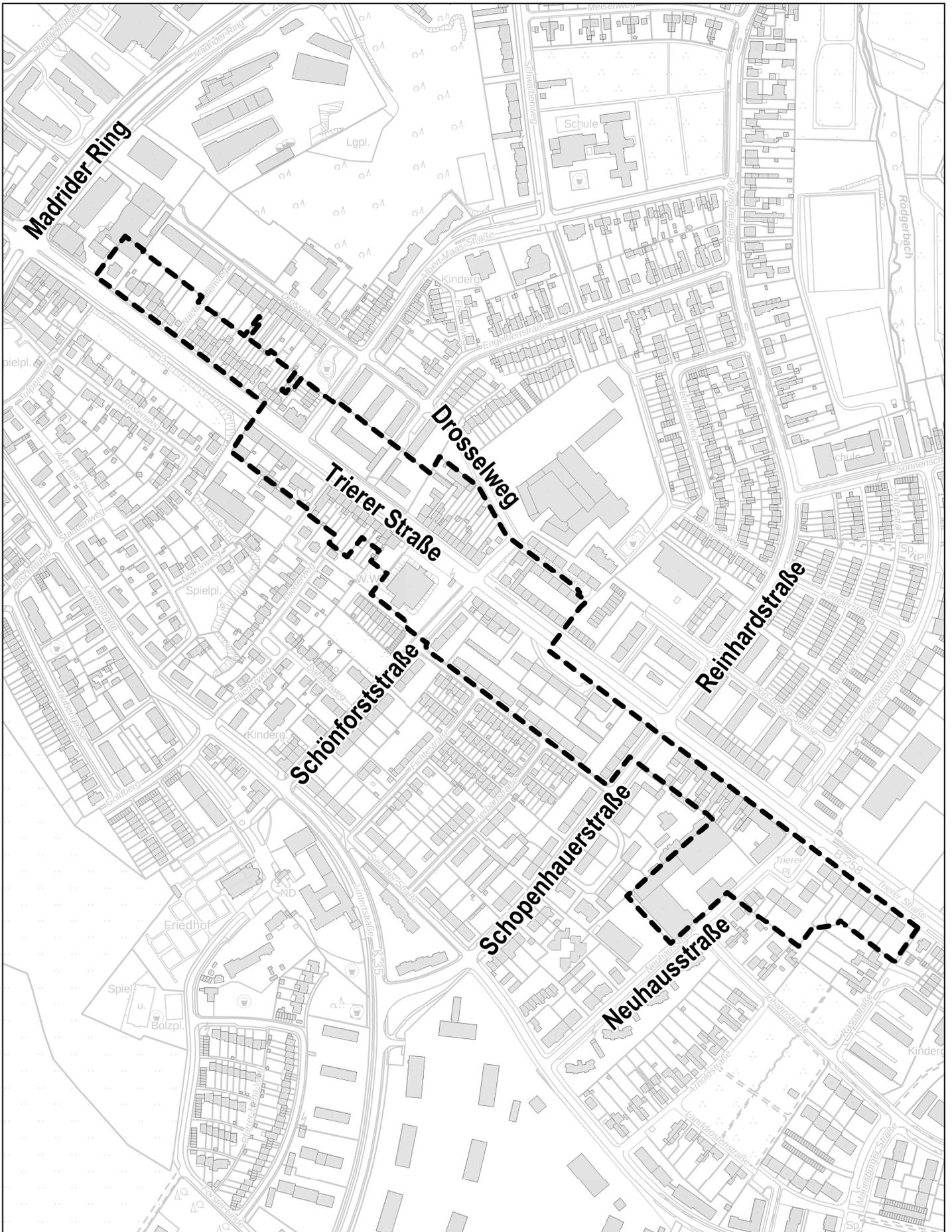
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan 989 - Trierer Straße / Schönforststraße – (nur schriftliche Festsetzungen) öffentlich auszulegen.

**Anlage/n:**

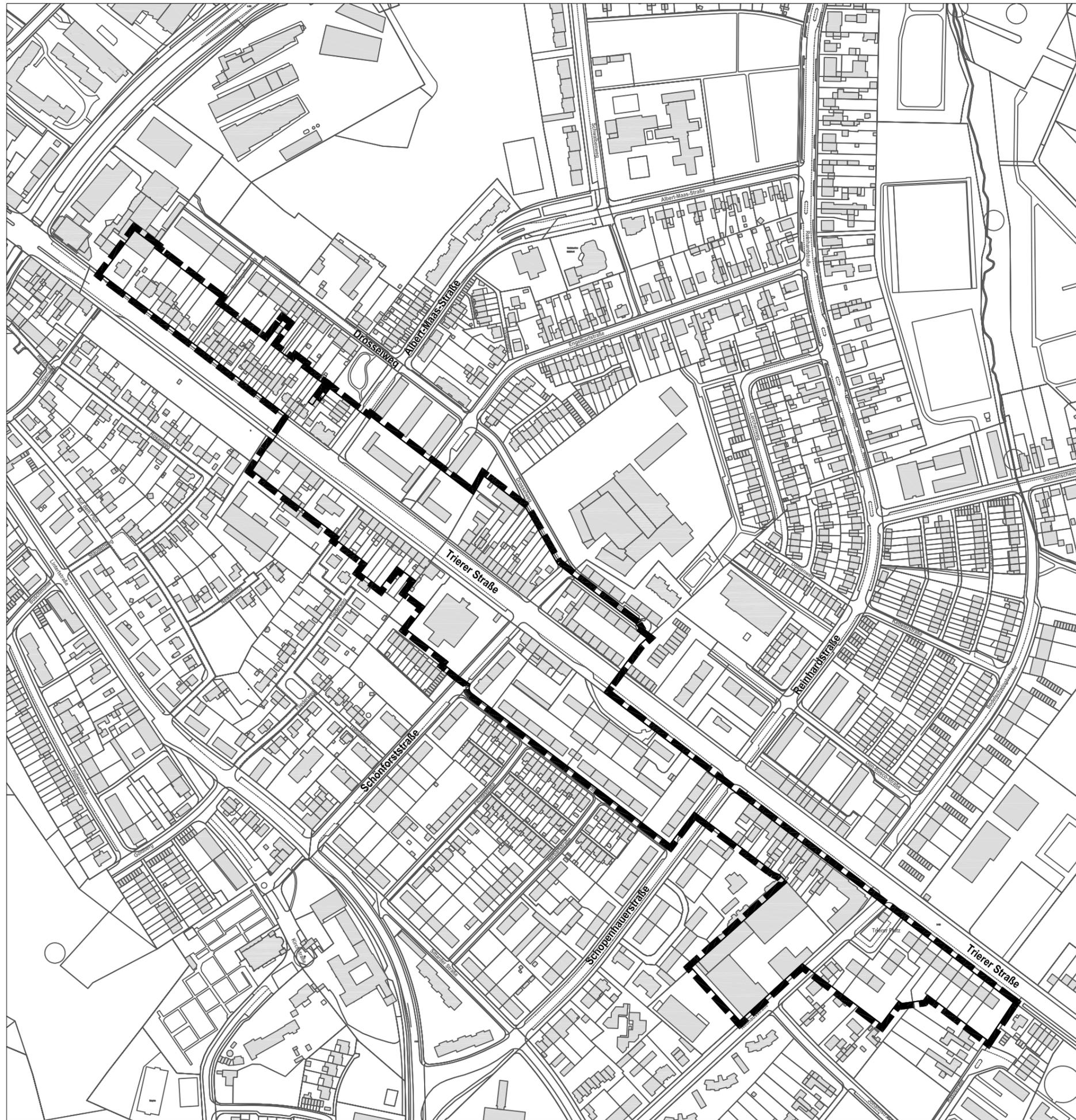
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung

# Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße -



# Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße -





# Bebauungsplan Nr. 989

**Trierer Straße / Schönforststraße  
(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

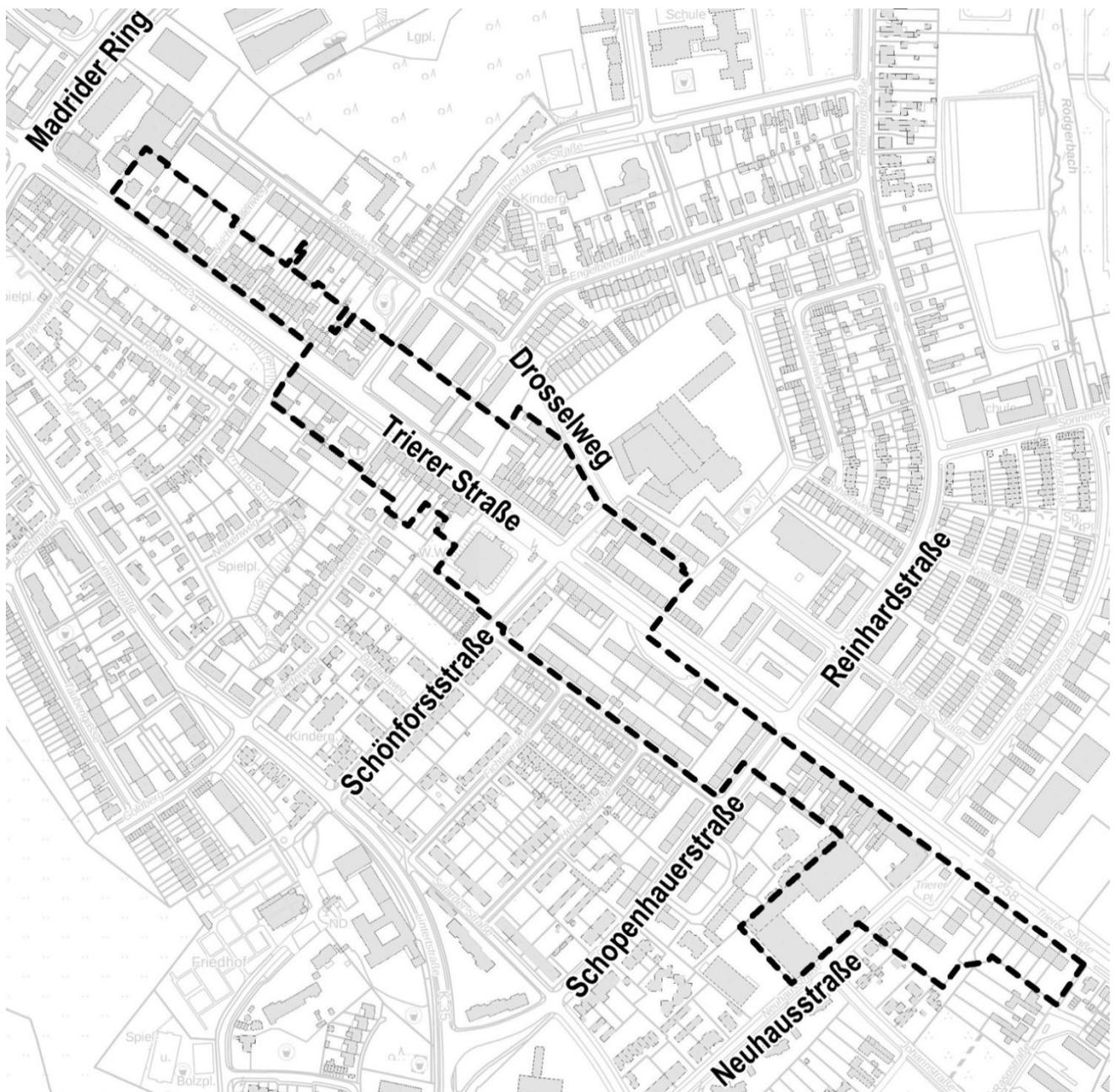
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am  
erfolgten Bekanntmachung des  
Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag:

# Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße -

für den Bereich entlang der Trierer Straße zwischen Neuhausstraße und Madrider Ring  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



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.

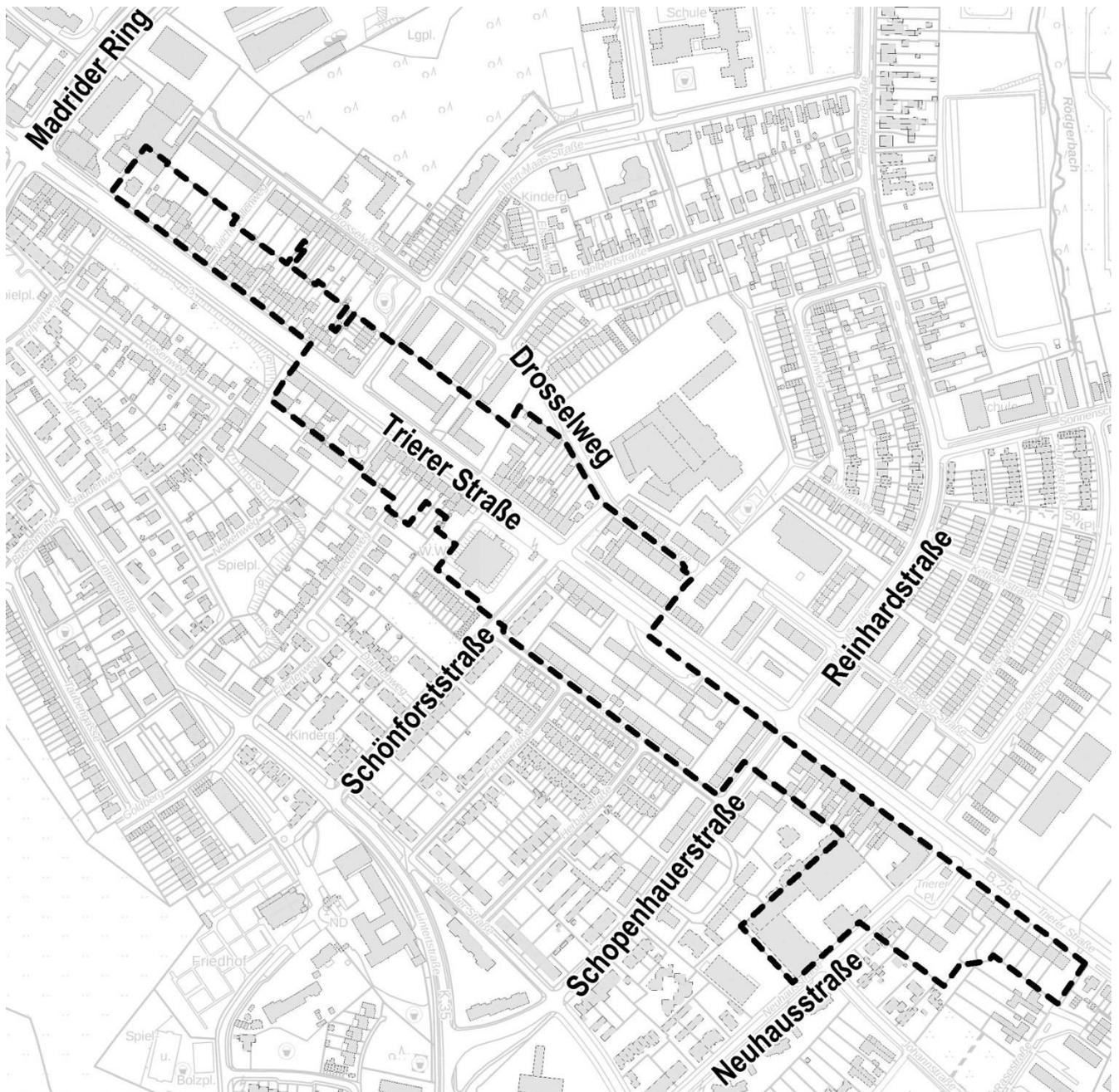
Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich ist eine erneute Vorlage der Bauantragsunterlagen bei der Bauverwaltung, - B03/10 -, erforderlich.

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. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße -

für den Bereich entlang der Trierer Straße zwischen Neuhausstraße und Madrider Ring  
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1	Lage des Plangebietes .....	3
1.2	Heutige städtebauliche Situation.....	3
1.3	Planungsrechtliche Situation.....	3
<b>2.</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltaspekte</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>5</b>

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

### **1.1 Lage des Plangebietes**

Das ca. 10,8 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Aachen-Mitte, im Bereich beidseitig der Trierer Straße, zwischen Madrider Ring und Neuhausstraße.

### **1.2 Heutige städtebauliche Situation**

Das Gebiet ist weitestgehend durch eine III bis IV geschossige Blockrandbebauung geprägt, die sich aus Gebäuden aus der Gründerzeit des 19. und 20. Jahrhunderts und Nachkriegsbauten zusammensetzt. Die unterschiedlich durchmischte Nutzung im Geltungsbereich zeichnet sich vor allem durch Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschossen und Wohnungen in den Obergeschossen aus. Es dient teilweise der Nahversorgung der umgebenden Wohnbebauung, erfüllt teilweise den täglichen und mittelfristigen Bedarf der Wohnbevölkerung. Der Bereich um den Trierer Platz ist im Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzept als Nahversorgungszentrum festgelegt. In den übrigen Straßen dominiert die Wohnfunktion. Das Straßenbild der Trierer Straße wird hauptsächlich durch die breite Verkehrsachse dominiert, die als Ausfallstraße in Richtung Brand / Kornelimünster / Eifel ein hohes Verkehrsaufkommen aufweist.

### **1.3 Planungsrechtliche Situation**

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Aachen (FNP 1980), sowie der Entwurf des Flächennutzungsplans Aachen 2030, stellen den Geltungsbereich teilweise als „Wohnbaufläche“ und teilweise als „gemischte Baufläche“ dar. Darüber hinaus befindet sich im Kreuzungsbereich Trierer Straße / Schönforststraße eine Fläche für Versorgungsanlagen.

Informelle Planungen

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

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt momentan kein Bebauungsplan vor. Im Plangebiet liegt der ehemaligen Aufstellungsbeschluss A 90 - Trierer Straße -, dessen Aufhebung seit 28.03.2019 bekanntgemacht wurde.

## **2. Anlass der Planung**

Die Trierer Straße wird durch zwei Hauptnutzungsformen geprägt. In den Erdgeschossen dominieren gemischte Nutzungen, insbesondere Einzelhandel und Gastronomie. Durch die Wohnungsnutzung, überwiegend in den Obergeschossen, ist der Bereich gleichzeitig auch Wohnstandort. Diese Nutzungsmischung könnte allerdings durch eine Vermehrung von minderwertigen Einrichtungen, wie Spielhallen und Wettbüros gefährdet werden und die dortigen Nutzungen verdrängen. Dies hätte einen so sogenannten „Trading-Down-Effekt“ und einen negativen Umstrukturierungsprozess zur Folge. Dies hat sich in Aachen bereits im nahe gelegenen Bereich um den Adalbertsteinweg gezeigt, wo durch die Ansiedlung mehrerer Wettbüros das im Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzept festgelegte Hauptversorgungszentrum mit Wohnnutzung in seiner Funktion aber auch Qualität nachhaltig beeinträchtigt wurde. Um die vielfältige und lebendig durchmischte städtebauliche Struktur zu erhalten und zu stärken, sollten Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros, die diesen unerwünschten Wandel beschleunigen würden, ausgeschlossen werden.

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

Der Bereich des Bebauungsplans 989 bildet ein lebendiges Nahversorgungszentrum mit gemischtem Einzelhandel (z.B. Bekleidungsgeschäfte, Spielwarengeschäfte, Bäckerei, Sonnenstudio, Orthopäde), Dienstleistungen (z.B. Banken, Versi-

cherung, Taxiunternehmen) und Gastronomie (z.B. Kiosk, Restaurants, Café) in den Erdgeschossen der Gebäude entlang der Trierer Straße. In den Obergeschossen dominiert eine intensive, innenstadtnahe Wohnnutzung. Diese Nutzungsmischung könnte aber durch eine Konzentration mehrerer „Billigläden“, Kioske und Vergnügungsstätten in einen kleinräumigen Stadtraum schnell verdrängt werden, was zu einem starken Trading-Down-Effekt führen würde.

Im Bereich des Plangebiets wurde bereits 1988 der Aufstellungsbeschluss A90 aufgestellt, mit dem Ziel, Vergnügungsstätten im Allgemein und speziell Spielhallen zu verhindern. Anlass war damals die steigende Anfrage von Interessenten an Spielhallen. Heute hat sich die Situation entsprechend geändert, dass neben Spielhallen immer mehr Anfragen zur Errichtung von Wettbüros gestellt werden. Ein Wettbüro wurde bereits ohne Genehmigung errichtet. Um diese Entwicklung aufzuhalten und weiteren unerwünschten Wandel vorzubeugen sollte hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ziel der Planung ist es, die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros und ähnlichen Vergnügungsstätten dieser Art aufzuhalten und zukünftig vorbeugend entgegen zu wirken, da die Trierer Straße für jene Einrichtung 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. Auch 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.

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

Die heutige Nutzungsmischung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 989 soll erhalten und gegen mögliche Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten geschützt werden. Gemäß § 9 Abs. 2b Nr.1 des BauGBs können Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten für unzulässig erklärt werden, sofern sie eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung darstellen. Ein weiterer Grund für einen Ausschluss gemäß § 9 Abs. 2b Nr.2 des BauGBs ist, wenn sich eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion ergibt. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu befürchten ist. In diesem Fall wäre zu befürchten, dass es zu einer negativen Umstrukturierung des momentan lebendig durchmischten Plangebiets kommt. Auf dieser Grundlage soll der Bebauungsplan Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Film und/oder Sex-, Videovorführungen sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinn 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.

In den letzten Jahren hat sich schon ein Betrieb illegal angesiedelt. Dies könnte bereits einen Verdrängungs- und Trading-Down-Prozess zur Folge haben, wenn sich weitere Betriebe ansiedeln. Darüber hinaus liegen der Stadtverwaltung Spielhallen- und Wettbüroanfragen schon seit rund 30 Jahren immer wieder für diesen Bereich vor. Ebenfalls ist zu befürchten, dass sich neben den Spielhallen und Wettbüros weitere Nutzungen ansiedeln, die diese Entwicklung ihrerseits verschärfen und sogar zu weiteren sozialen Probleme führen. Hierzu gehören auch Sexkinos, Bordelle und bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution. Da solche Einrichtungen ebenso Trading-Down-Effekte auslösen, wie Spielhallen und Wettbüros, sollen auch diese Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Das Konzept für Spielhallen und Vergnügungsstätten der Stadt Aachen bekräftigt diese Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 989 Trierer Straße / Schönforststraße.

Das am 14.09.2016 vom Rat der Stadt Aachen beschlossene Spielhallenkonzept sieht in Bezug auf Spielhallen einen Ansiedlungsbereich in der Innenstadt vor. Insofern entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 989 - Trierer Straße / Schönforststraße – den Zielen dieses Konzeptes.

#### **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 in den schriftlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen – wie z.B. Spielhallen und Wettbüros soll die Möglichkeit geschaffen werden, entsprechende Anträge ablehnen zu können, sodass andere Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel bessere Chancen zur Ansiedlung haben und das Quartier insgesamt gestärkt werden.