

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0002/WP18
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35035-2019
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	16.11.2020
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 995 -Blondelstraße/Promenadenstraße-; hier: Offenlagebeschluss			
Ziele:			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
02.12.2020	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung	
10.12.2020	Planungsausschuss	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Sie stellt fest, dass aus bezirklicher Sicht auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann und empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 995 - Blondelstraße / Promenadenstraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er stellt fest, dass auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung verzichtet werden kann und beschließt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes zur Innenentwicklung nach § 13 a BauGB Nr. 995 - Blondelstraße / Promenadenstraße - in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Im Bereich Blondelstraße / Peterstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden mit dem Ziel, ein Kerngebiet und ein Urbanes Gebiet festzusetzen, um hier insbesondere Vergnügungsstätten steuern zu können.

Der Planungsausschuss und die Bezirksvertretung Aachen Mitte haben am 29.07.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan - Blondelstraße / Promenadenstraße im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung gefasst. Die Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung erfolgte in der Sitzung des Planungsausschusses am 05.09.2019 und im Bezirk Aachen Mitte am 11.09.2019.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,88 ha und liegt damit deutlich unterhalb der Obergrenze gemäß § 13a Abs. 1 BauGB von zulässiger Grundfläche. Daher wird das Bebauungsplanverfahren aufgrund seiner innerstädtischen Lage im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden sowie auf die Durchführung einer Umweltprüfung.

2. Offenlagebeschluss

Anlass der Planung ist ein Antrag für ein Wettbüro an der Blondelstraße. Das Ziel ist es, in diesem Baublock zwischen Blondelstraße, Promenadenstraße und Schumacherstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu steuern und den Charakter des Baublocks zu erhalten.

Der Baublock Blondelstraße / Peterstraße ist geprägt durch eine hohe Dichte und heterogene Nutzungsstruktur. Entlang der Peterstraße befinden sich überwiegend Bürogebäude mit Einzelhandelsnutzungen, aber auch Spielhallen und ein Wettbüro im Erdgeschoss. Der übrige Baublock weist eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen auf, dabei nimmt der Anteil der Wohnnutzung Richtung Promenadenstraße immer mehr zu.

Eine Grundlage für die Steuerung von Vergnügungsstätten ist das Aachener Spielhallenkonzept. Planerische Zielsetzung des Aachener Spielhallenkonzepts ist es, Spielhallen im Stadtgebiet Aachens, insbesondere in sensiblen Bereichen wie Wohn- und Mischgebieten, aber auch in Kerngebieten nicht zuzulassen. In der Aachener Innenstadt sollen nur in einem Teilbereich der Peterstraße zwischen dem Hansemannplatz und der Blondelstraße Spielhallen zugelassen werden. Der obere Bereich des Plangebiets entlang der Peterstraße liegt innerhalb dieses Erlaubnisbereichs. In diesem oberen Bereich befinden sich Einzelhandelsnutzungen, Schnäppchenmärkte, Dienstleistungen, aber auch Spielhallen und ein Wettbüro. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung die Ausnahme, überwiegend sind hier Büroflächen anzutreffen. Durch diese Nutzungsstruktur ist die Peterstraße bereits negativen Einflüssen, dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ ausgesetzt. Zusätzlich zu den vorhandenen Vergnügungsstätten wäre eine Ansiedlung von Einrichtungen für Sex-Vorführungen etc. für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Gebietes nicht zuträglich. Ein Ziel der Planung ist es, für den Bereich Peterstraße entsprechend dem Spielhallenkonzept Nutzungen wie Spielhallen sowie Wettbüros weiterhin zuzulassen und die Ansiedlung von Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen in dem

Abschnitt zu verhindern. Darüber hinaus soll eine Wohnnutzung auch in den Obergeschossen gefördert werden, um den innerstädtischen Wohnstandort zu stärken.

Der südliche Bereich weist eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Büros und Dienstleitungen auf, dabei nimmt der Anteil der Wohnnutzung Richtung Promenadenstraße immer mehr zu. Hier soll negativen Entwicklungen wie dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ vorgebeugt werden, die in der oben genannten angrenzenden Peterstraße bereits vorhanden sind. 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. Ein weiteres Ziel ist es, die in diesem Bereich vorhandene vielfältige Nutzungsmischung zu erhalten und zu stärken, mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung. Vergnügungsstätten sollen hier daher künftig ausgeschlossen werden.

Weiterhin soll vermieden werden, dass bestehender Wohnraum in Ferienwohnungen umgewandelt werden. Zur Stärkung des Wohnquartiers sollen diese im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

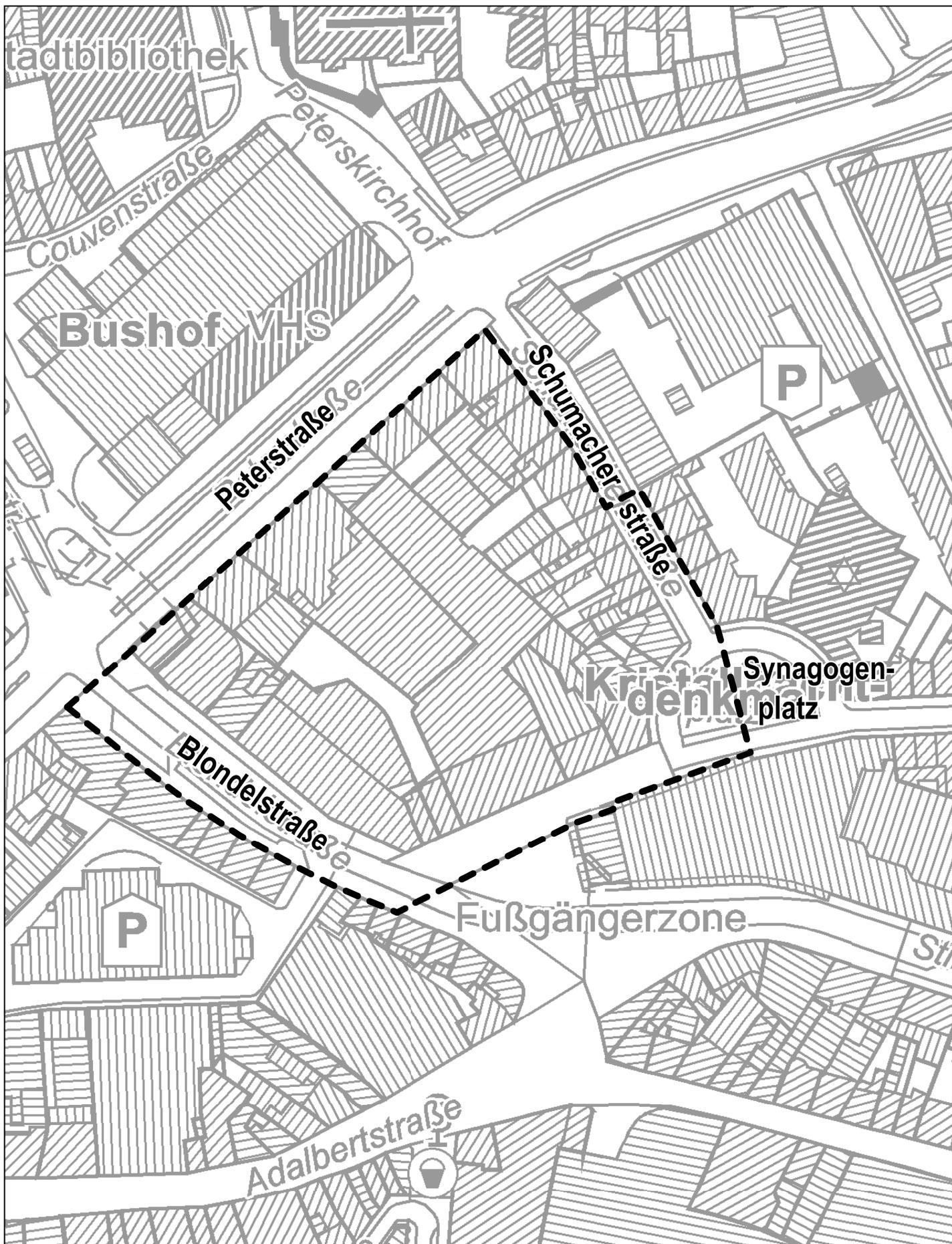
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten.

Die Verwaltung empfiehlt, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 995 - Blondelstraße / Promenadenstraße - in der vorliegenden Form zu beschließen.

Anlage/n:

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

Bebauungsplan - Blondelstraße / Promenadenstraße -



Bebauungsplan - Blondelstraße / Promenadenstraße -





Bebauungsplan Nr. 995

Blondelstraße / Promenadenstraße

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- Schriftlichen Festsetzungen

Beigefügt ist dem Bebauungsplan: - Begründung

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Dezember 2019), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin

Baudezernat
In Vertretung

Fachbereich Stadtentwicklung
und Verkehrsanlagen
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformation
und Bodenordnung
Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

Räumlicher Geltungsbereich
- Bestimmungslinie (schwarz), Begleitsignatur (schwarze Blöcke)

MU Urbanes Gebiet

MK Kerngebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

II. Nachrichtliche Übernahmen

D Denkmalwertes Gebäude gemäß Denkmalschutzgesetz NW

III. Bestandsangaben

Kreisgrenze

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnr.

Wohnhaus mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude

Durchfahrt

Naturdenkmal

• 197,7 Höhe in Meter über NN (DHHN 2016)

--- Böschung

--- Gartenland

--- Grünland

--- Nutzungsartengrenze

--- Topographische Umrisslinie

○ Baum

--- Hecke

--- Zaun

--- Wasserleitung

--- Oberirdische Leitung

--- Kanalschacht

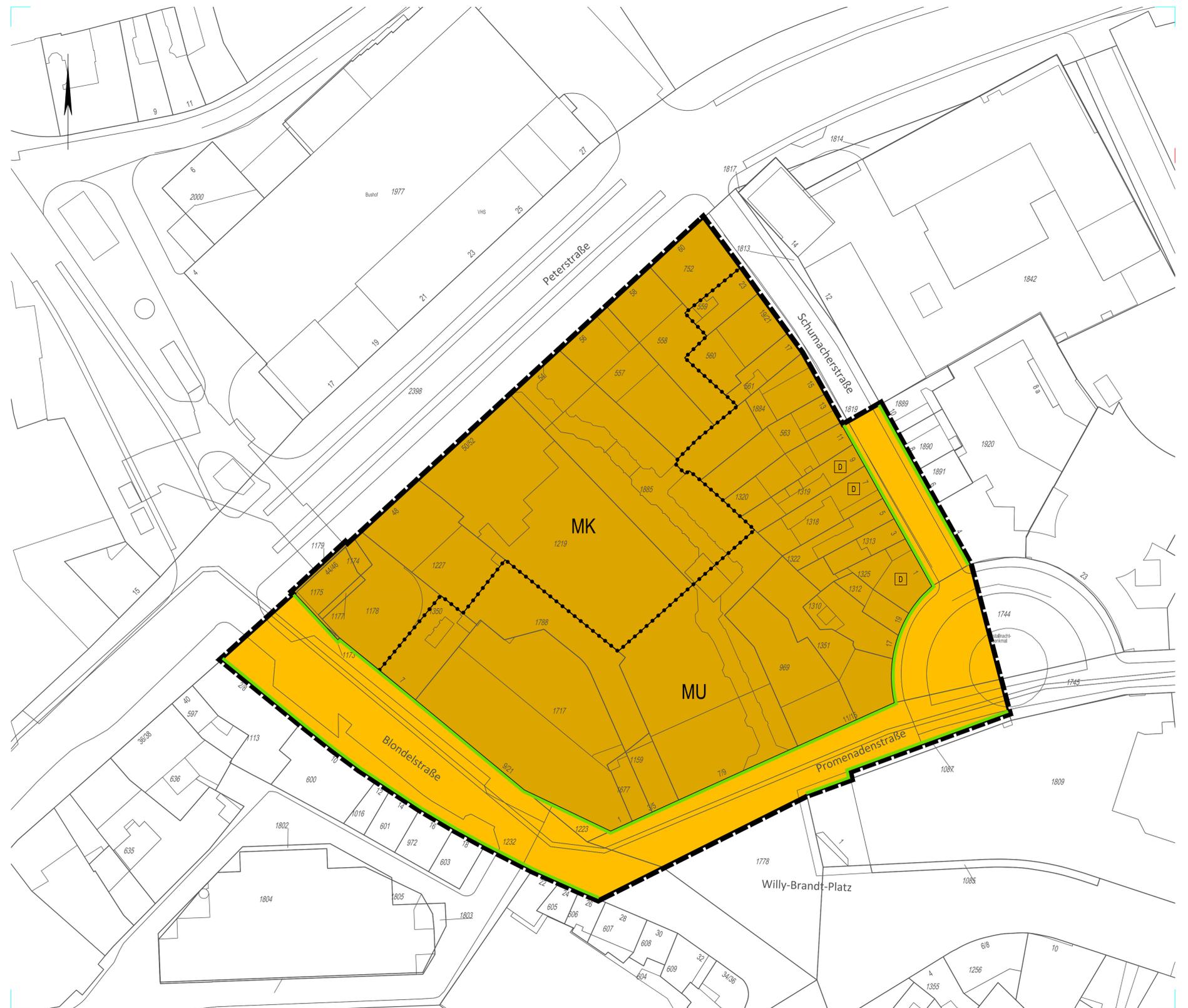
IV. Unverbindliche Planung

keine

1 : 500

GEMARKUNG Aachen FLUR 80

Hinweis:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nur eine graphische Genauigkeit vor.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind mit graphischer Genauigkeit zu entnehmen
und auf 0,5 Meter zu runden.



Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am
gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß
§ 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes be-
schlossen.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
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 ausgelegt.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung:

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

Aachen, den

Oberbürgermeisterin

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

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

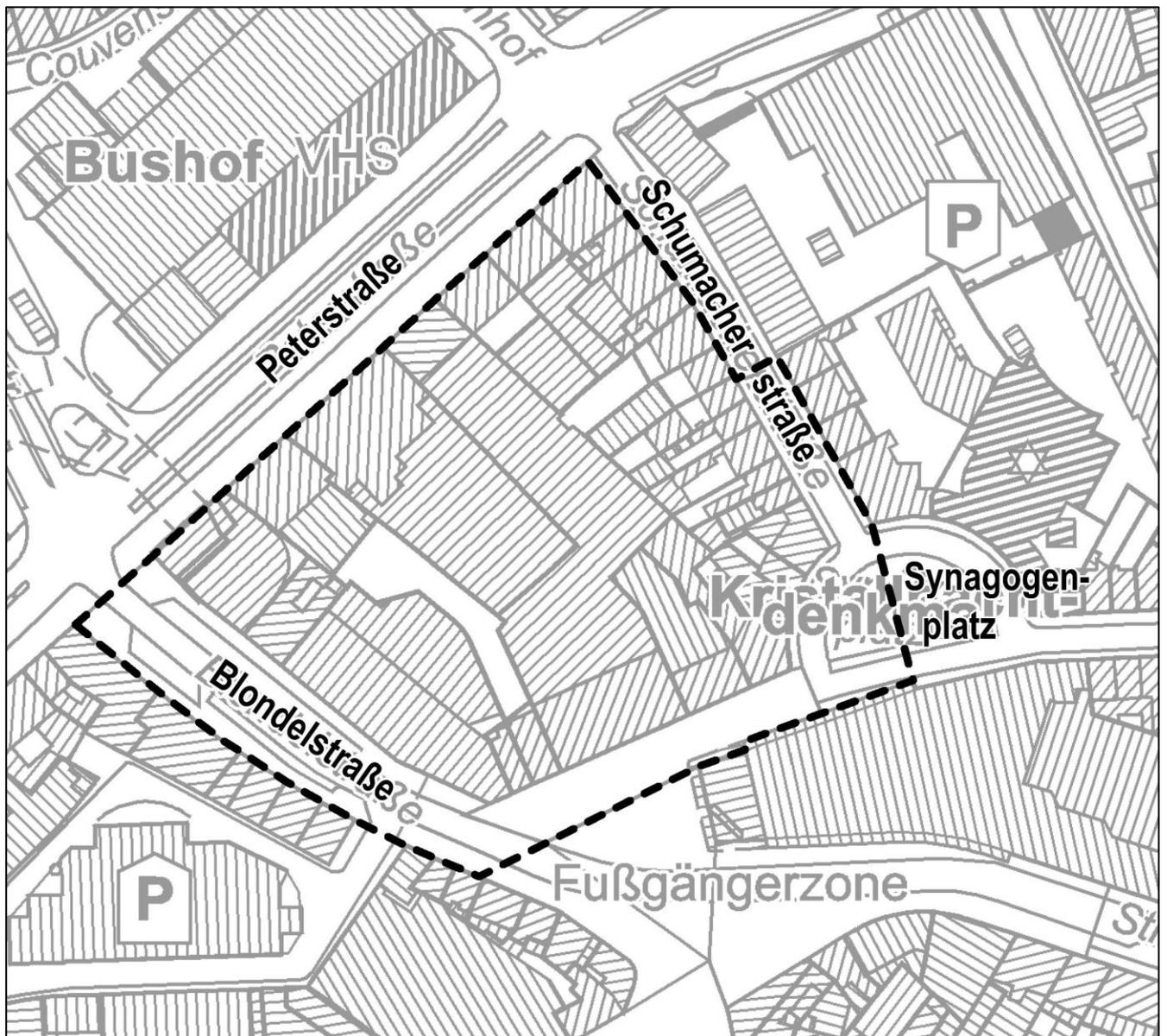
BEBAUUNGSPLAN NR.

995

Blondelstraße / Promenadenstraße

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 995 - Blondelstraße / Promenadenstraße -

für den Bereich zwischen Peterstraße, Blondelstraße, Promenadenstraße und Schumacherstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



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 Kerngebiete

Für den mit MK bezeichneten Teil des Plangebietes wird Kerngebiet festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 7 Abs. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Videovorführungen nicht zulässig sind.

Im Kerngebiet sind Bordelle und bordellartige Nutzungen unzulässig.

Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 sind im Kerngebiet Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig

Im Kerngebiet sind Ferienwohnungen unzulässig.

1.2 Urbane Gebiete

Für den mit MU bezeichneten Teil des Plangebietes wird Urbanes Gebiet festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO generell nicht zulässig sind.

Im Urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Nutzungen unzulässig.

Im Urbanen Gebiet sind Ferienwohnungen unzulässig.

Hinweise

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet / Bombenabwurf- und Kampfgebiet.

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.

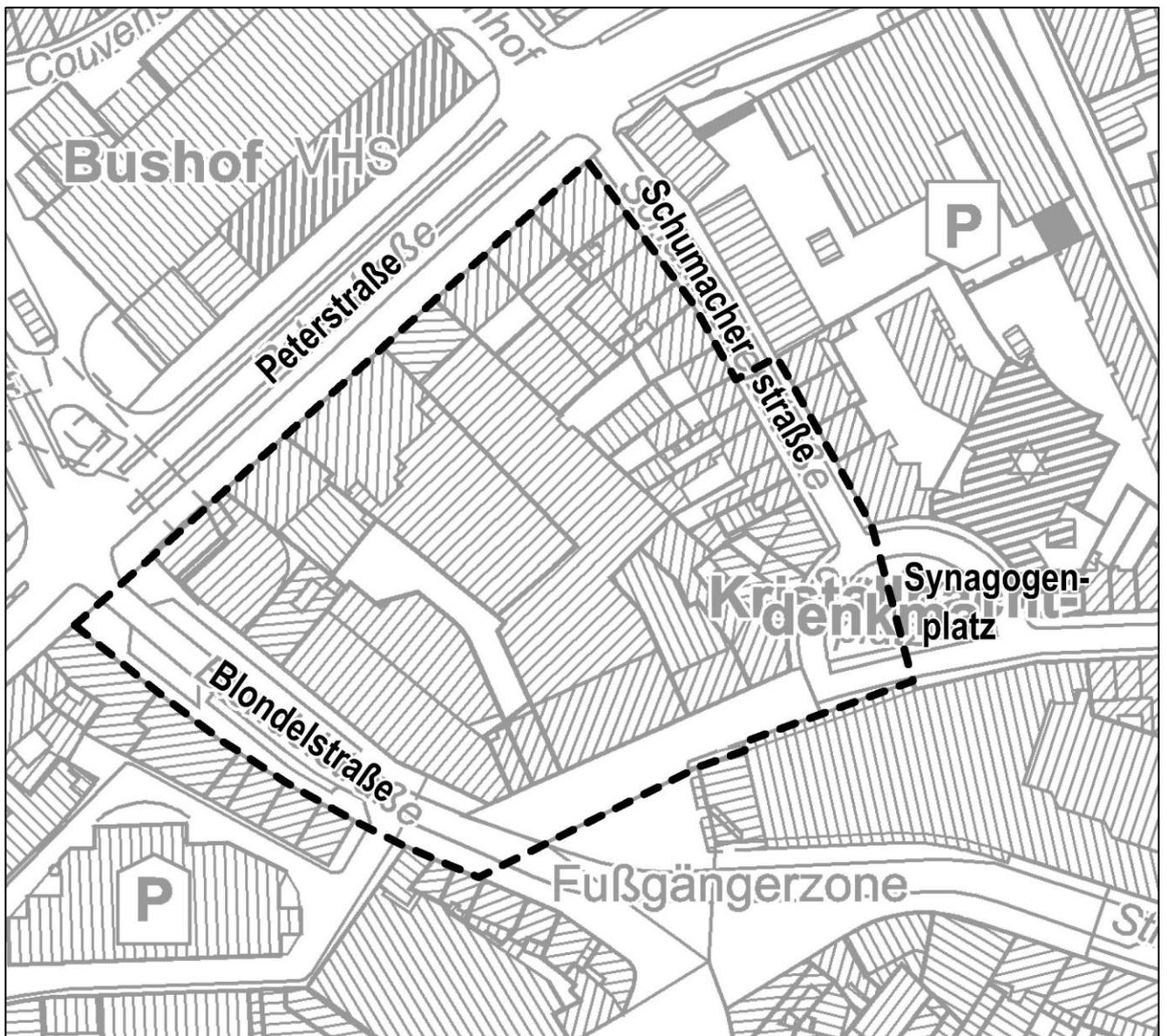
[\(\[kampfmittel@mail.aachen.de\]\(mailto:kampfmittel@mail.aachen.de\)\)](mailto:kampfmittel@mail.aachen.de)

2. 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.

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 995 - Blondelstraße / Promenadenstraße -

für den Bereich zwischen Peterstraße, Blondelstraße, Promenadenstraße und Schumacherstraße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zur öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	3
1.2	Regionalplan	3
1.3	Flächennutzungsplan (FNP)	3
1.4	Landschaftsplan.....	3
1.5	Bestehendes Planungsrecht	3
2.	Anlass der Planung	3
3.	Ziel und Zweck der Planung	4
3.1	Ziel der Planung.....	4
3.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	4
4.	Begründung der Festsetzungen	4
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
5.	Umweltbelange	6
6.	Auswirkungen der Planung	6
7.	Kosten	6
8.	Plandaten	6

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 1,88 ha große Plangebiet befindet sich gegenüber dem Aachener Bushof im Bereich der Peterstraße. Es wird durch die Schumacherstraße, die Blondelstraße und die Promenadenstraße begrenzt. Das Gebiet ist durch eine IV- bis VI-geschossige Blockrandbebauung geprägt, die sich aus Gebäuden überwiegend aus der Nachkriegszeit zusammensetzt. Einige Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz.

Das Gebiet ist geprägt durch eine hohe Dichte und heterogene Nutzungsstruktur. Entlang der Peterstraße befinden sich überwiegend Bürogebäude mit Einzelhandelsnutzungen, aber auch Spielhallen und ein Wettbüro im Erdgeschoss. Der übrige Baublock weist eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Büros und Dienstleitungen auf, dabei nimmt der Anteil der Wohnnutzung Richtung Promenadenstraße immer mehr zu.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 mit Ergänzungen (Stand April 2008) ist der Planbereich als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) dargestellt.

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt das Plangebiet entlang der Verkehrsflächen als "Gemischte Baufläche" dar. Im FNP 2030 ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.

1.4 Rahmenplanungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Rahmenplanung „Gasborn und Suermondviertel“ aus dem Jahr 2010. Hier wird festgestellt, dass das Viertel Gasborn, Promenadenstraße, Synagogenplatz eines der heterogenen Stadtquartiere in Aachen mit den Einrichtungen der jüdischen Gemeinde, den Angeboten fürs Nachtleben einschließlich Rotlichtmilieu und der multikulturellen Promenadenstraße ist.

1.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 564 aus dem Jahr 1970. Dieser setzt ein Kerngebiet fest und eine IV- bis VI-geschossige Blockrandbebauung. Durch den Bebauungsplan werden Vergnügungsstätten nicht beschränkt. Der Rat hat am 14.09.2016 das „Konzept zur Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet Aachen“ beschlossen. Der Abschnitt der Peterstraße befindet sich innerhalb dieses Erlaubnisbereiches für Spielhallen.

2. Anlass der Planung

Anlass der Planung ist ein Antrag für ein Wettbüro an der Blondelstraße. Der Standort liegt jedoch außerhalb des o.g. Spielhallenerlaubnisbereiches. Der Bebauungsplan Nr. 564 aus dem Jahr 1970 setzt Kerngebiet fest, wodurch Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen allgemein zulässig sind.

Im Plangebiet besteht ein Ansiedlungsdruck dieser Einrichtungen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Nutzungen künftig gesteuert werden.

Ein weiterer Anlass ist der Wunsch, die im Plangebiet vorhandene vielfältige Nutzungsmischung insbesondere das Wohnen zu erhalten und zu stärken.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Ziel der Planung

Das Ziel der Planung ist, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in dem Baublock zwischen Blondelstraße, Promenadenstraße und Schumacherstraße zu steuern und den Charakter der bestehenden Situation zu erhalten. Der zur Peterstraße orientierte obere Bereich weist überwiegend Büros, Einzelhandel aber auch Vergnügungsstätten auf, während der übrige Baublock mehr von Wohnen und Einzelhandelsnutzung geprägt ist.

Eine Grundlage für die Steuerung von Vergnügungsstätten ist das Aachener Spielhallenkonzept. Die planerische Zielsetzung des Aachener Spielhallenkonzepts ist es, Spielhallen im Stadtgebiet Aachens, insbesondere in sensiblen Bereichen wie Wohn- und Mischgebieten, aber auch in Kerngebieten nicht zuzulassen. In der Aachener Innenstadt sollen nur in einem Teilbereich der Peterstraße zwischen dem Hansemannplatz und der Blondelstraße Spielhallen als Erlaubnisbereich zugelassen werden. Der obere Bereich des Plangebiets entlang der Peterstraße liegt innerhalb dieses Erlaubnisbereichs. In diesem oberen Bereich befinden sich Einzelhandelsnutzungen, Schnäppchenmärkte, Dienstleistungen, aber auch Spielhallen und ein Wettbüro. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung die Ausnahme, überwiegend sind hier Büroflächen anzutreffen. Durch diese Nutzungsstruktur ist die Peterstraße bereits negativen Einflüssen, dem sogenannten „Trading-down-Effekt“, ausgesetzt. Zusätzlich zu den vorhandenen Vergnügungsstätten wäre eine Ansiedlung von Einrichtungen für Sex-Vorführungen etc. für die städtebauliche und soziale Entwicklung des Gebietes nicht zuträglich. Ein Ziel der Planung ist es, für den Bereich Peterstraße entsprechend dem Spielhallenkonzept Nutzungen wie Spielhallen sowie Wettbüros weiterhin zuzulassen und die Ansiedlung von Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen in dem Abschnitt zu verhindern. Darüber hinaus soll eine Wohnnutzung auch in den Obergeschossen gefördert werden, um den innerstädtischen Wohnstandort zu stärken.

Der untere Bereich weist eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Büros und Dienstleistungen auf, dabei nimmt der Anteil der Wohnnutzung Richtung Promenadenstraße immer mehr zu. Hier sollen negativen Entwicklungen wie dem sogenannten „Trading-down-Effekt“ vorgebeugt werden, die in der oben genannten angrenzenden Peterstraße bereits vorhanden sind. 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. Ein weiteres Ziel ist es, die in diesem Bereich vorhandene vielfältige Nutzungsmischung zu erhalten und zu stärken, mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung. Vergnügungsstätten sollen hier daher künftig ausgeschlossen werden.

Weitere Nutzungen wie Ferienwohnungen, Bordelle und bordellartige Nutzungen, die eine Wohnnutzung im Plangebiet beeinträchtigen können, sollen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

3.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um den Gremien bei der Entscheidungsfindung zu helfen. Es sind keine Auswirkungen auf das Klima durch den geplanten Bebauungsplan zu erwarten. Die Flächen im Plangebiet sind überwiegend bereits versiegelt und bebaut. Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 995 im Plangebiet „Kerngebiet“ und „Urbanes Gebiet“ als Art der Nutzung fest und soll somit die vorhandene Nutzungsmischung erhalten und stärken. Die Nähe von Wohnen und Arbeiten entspricht dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ und trägt dazu bei, CO₂-Emissionen durch Pkw-Fahrten zu reduzieren.

4. Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Ziele Kerngebiet und Urbanes Gebiet festgesetzt.

Der Abschnitt der Peterstraße befindet sich innerhalb des Erlaubnisbereiches für Spielhallen entsprechend dem „Konzept zur Steuerung von Spielhallen im Stadtgebiet Aachen“, das vom Rat am 14.09.2016 beschlossen wurde. Die Peterstraße befindet sich in einem hochfrequentierten innerstädtischen Bereich. Aufgrund der Straßen- und Gehwegbreiten kann von einer relativ guten Einsehbarkeit und einer entsprechenden sozialen Kontrolle ausgegangen werden. Daher hat auch das Spielhallenkonzept die Aussage getroffen, dass dieser Bereich über geeignete städtebauliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Spielhallen verfügt. Entsprechend dem Konzept zur Steuerung von Spielhallen entwickelt sich der Erlaubnisbereich in der Peterstraße zu einer Konzentrationsfläche. In den Erdgeschossen befinden sich überwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie, aber auch bereits Spielhallen und ein Wettbüro. Vorhandene angrenzende Hotel- und Bürogebäude sowie der Aachener Bushof ergänzen die innerstädtischen, kerngebietstypischen Nutzungen. Aufgrund dieser Nutzungsstruktur und den genannten Gründen wird für den Bereich Peterstraße wie bisher ein Kerngebiet festgesetzt, sodass entsprechend des Spielhallenkonzeptes Vergnügungsstätten weiterhin zulässig sind und die vorhandenen innerstädtischen, kerngebietstypischen Nutzungen erhalten werden.

Dieser Bereich ist durch die Einzelhandelsnutzung in den unteren Geschossen und auch teilweise von einer Wohnnutzung in den darüber liegenden Geschossen geprägt. Diese Mischung soll auch weiterhin grundsätzlich möglich sein, da sich gerade die Zunahme der Wohnnutzung in den Kerngebieten wesentlich auf die Belegung der Innenstadt auswirkt. Auch wenn im § 7 der Baunutzungsverordnung festgelegt ist, dass „Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur“ dienen sollen, ist es dennoch möglich, auch Wohnnutzung zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, wird festgesetzt, dass die im Kerngebiet oberhalb des Erdgeschosses ansonsten nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung generell zulässig ist.

Durch die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Alter Bushof“ (rechtskräftig seit dem 12.07.2002) wurde in der Vergangenheit bereits in diesem Umfeld die städtebauliche Situation aufgewertet und auch die Wohnqualität erhöht. Ergänzt wird dies durch die Ziele der Rahmenplanung „Gasborn und Suermondviertel“ aus dem Jahr 2010. Eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Nutzungen würde diesen Planungsabsichten widersprechen. In dem Kerngebiet werden daher einzelne Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, sofern sie eine Beeinträchtigung für die städtebauliche Funktion eines Gebiets darstellen, die sich aus der vorhandenen Nutzung ergibt, zum Beispiel Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbieuten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Videovorführungen.

Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros sollen sich nicht über den Erlaubnisbereich hinaus ausweiten. Der untere Bereich des Plangebiets ist Bestandteil der Einkaufs- und Geschäftsbereiche des Oberzentrums Aachen. 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 Plangebiets und der Umgebung weiter 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 Einzelhandels. Die Auswirkungen auf den Einzelhandel können sich negativ auf die Nahversorgungsfunktion der vorhandenen Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfs auswirken.

Der untere Bereich weist eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Büros und Dienstleitungen auf, dabei nimmt der Anteil der Wohnnutzung Richtung Promenadenstraße immer mehr zu. Für diesen Bereich soll die heutige Nutzungsmischung gesichert und gestärkt werden. Der Schwerpunkt soll überwiegend in der Wohnnutzung liegen, mit einer gemischten Nutzung in den Erdgeschossen. Dies wird durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets erreicht.

Aus den genannten Gründen sind Vergnügungsstätten in dem südlichen Bereich ausgeschlossen.

Bordelle, bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen sog. „Trading-Down-Effekt“ zur Folge haben können. Da prostitutive Einrichtungen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen, sind sie geeignet, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

Ferienwohnungen sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da diese die Förderung des Dauerwohnens im Gebiet und den Gebietscharakter beeinträchtigen können. Die Preise solcher Ferienwohnungen sind in der Regel deutlich niedriger als bei Hotelübernachtungen. Dennoch lässt sich für den Anbieter mehr Rendite erzielen als bei einer reinen Wohnnutzung. Damit verdrängen sie einfach die Dauerwohnungen und dies soll im Plangebiet vermieden werden. 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 Aachen auf den angespannten Wohnungsmarkt mit einer Satzung, die den Wohnungsbestand schützt, in dem sie Zweckentfremdung, Leerstand und Abbruch von Wohnraum entgegentritt.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 995 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Er enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so dass sich die Zulässigkeit hier nach § 34 BauGB richtet. Damit ist keine weitere Verdichtung gegenüber dem Bestand möglich. Durch den Bebauungsplan Nr. 995 sind Umweltbelange nicht betroffen.

6. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 995 trägt dazu bei, dass die heutige gebietstypische Nutzungsmischung erhalten wird und keine zusätzlichen, städtebaulich schädlichen Entwicklungen entstehen können. Durch die Zulässigkeit von Spielhallen und Wettbüros behält der Abschnitt Peterstraße weiterhin seine Funktion als Konzentrationsfläche für Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Wettbüros. Währenddessen besteht die Möglichkeit, für den südöstlichen Bereich durch den Ausschluss der o.g. Vergnügungsstätten entsprechende Anträge ablehnen zu können, sodass andere Nutzungen, wie Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel bessere Ansiedlungsvoraussetzungen vorfinden und die innerstädtische Wohnfunktion besser geschützt werden kann. Die Förderung der Wohnnutzung und der Ausschluss der bordellartigen Nutzung im gesamten Gebiet tragen dazu bei, den Wohnraum zu sichern und die Innenstadt zu beleben.

Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 995 im Plangebiet die Art der Nutzung (Kerngebiet, Urbanes Gebiet) fest. Er enthält keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, so dass sich die Zulässigkeit hier nach § 34 BauGB richtet. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen.

7. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 995 entstehen keine Kosten.

8. Plandaten

Kerngebiet	0, 82 ha
Urbanes Gebiet	0, 58 ha
Straßenverkehrsfläche	0, 48 ha
Gesamtfläche	1, 88 ha

Geltungsbereich des Spielhallenkonzepptes

