

| | | |
|--|----------------------------------|------------------------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: FB 61/0284/WP18 |
| Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur | | Status: öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: | | Datum: 21.12.2021 |
| | | Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200 |
| Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße - hier: | | |
| - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB | | |
| - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB | | |
| - Empfehlung zum Satzungsbeschluss | | |
| Ziele: | Klimarelevanz nicht eindeutig | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 12.01.2022 | Bezirksvertretung Aachen-Mitte | Anhörung/Empfehlung |
| 13.01.2022 | Planungsausschuss | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|--|----|------|--|
| | JA | NEIN | |
| | | X | |

| Investive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff. | Gesamt- bedarf (alt) | Gesamt- bedarf (neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|-------------------------|----------------------------|
| | Einzahlungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Auszahlungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i> | <i>0</i> | | <i>0</i> | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

| konsumtive Auswirkungen | Ansatz 20xx | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx | Ansatz 20xx ff. | Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff. | Folge- kosten (alt) | Folge- kosten (neu) |
|--|---|--------------------------------------|---|--|------------------------|---------------------------|
| | Ertrag | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Personal-/ Sachaufwand | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Abschreibungen | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ergebnis | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i> | <i>0</i> | | <i>0</i> | | | |
| | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden | | | |

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | nicht bekannt |

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße - hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

| | |
|---|-----------------|
| Aufstellungsbeschluss A 265 Bezirk Mitte: 17.02.2016 | FB 61/0364/WP17 |
| Aufstellungsbeschluss A 265 Planungsausschuss: 25.02.2016 | FB 61/0364/WP17 |
| Veränderungssperre (Minoritenstraße 8a) Bezirk Mitte: 04.03.2020 | FB 61/1389/WP17 |
| Veränderungssperre (Minoritenstraße 8a) Planungsausschuss: 05.03.2020 | FB 61/1389/WP17 |
| Veränderungssperre (Minoritenstraße 8a) Rat: 18.03.2020 | FB 61/1389/WP17 |
| Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Bezirk Mitte: 05.05.2021 | FB 61/0109/WP18 |
| Aufstellungs- und Offenlagebeschluss Planungsausschuss: 06.05.2021 | FB 61/0109/WP18 |
| Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 265 Bezirk: 05.05.2021 | FB 61/0109/WP18 |
| Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses A 265 PLA: 06.05.2021 | FB 61/0109/WP18 |

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1003 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen lag ab 12.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021 öffentlich aus.

Es sind zwei Eingaben eingegangen. Beide Eingaben beziehen sich auf den Ausschluss von Ferienwohnungen im Plangebiet. In den Eingaben wird anhand zahlreicher Argumente dargestellt, dass ein Ausschluss von Ferienwohnungen nicht gerechtfertigt ist. Die Verwaltung hat zu den relevanten Punkten (Vollständigkeit der Unterlagen, Anlass der Planung (Willkürplanung), Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung, Wohnraum im Plangebiet) Stellung genommen.

Die Eingaben und die Stellungnahmen der Verwaltung dazu sind in der Anlage beigefügt. Die Anregungen führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Bedenken gegen die Planung wurden nicht geäußert. Lediglich der Landschaftsverband Rheinland (LVR) hat in seiner Eingabe auf mögliche Bodendenkmäler hingewiesen. Dies wurde in den Hinweisen in den Schriftlichen Festsetzungen entsprechend berücksichtigt. Die Stellungnahme führte nicht zur Änderung der Planung.

Da es sich hier lediglich um einen ergänzenden Hinweis handelt und die Schriftlichen Festsetzungen nicht geändert werden, ist eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

4. Klimanotstand

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. 1003 im Plangebiet „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. Umweltbelange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Auf die Anwendung der Klimacheckliste wurde deshalb verzichtet.

5. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölnstraße / Minoritenstraße - wird aufgestellt, um die Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen zu gewährleisten, aber auch das Dauerwohnen oberhalb der Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich zu stärken und zu fördern. Damit soll die vorhandene vielfältige Nutzungsmischung und insbesondere das Wohnen erhalten und gestärkt werden.

Ein weiteres Ziel, das der Erhaltung des Gebietscharakters dient, ist es, die Umwandlung von Wohnungen zu Ferienwohnungen in dem Baublock zwischen Großkölnstraße, Minoritenstraße und Seilgraben auszuschließen.

Dies entspricht den Zielen der Wohnraumschutzsatzung, die vom Rat der Stadt am 10.07.2019 zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beschlossen hat.

Als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 1003 im Plangebiet die Art der Nutzung (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 wurde von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Umweltbelange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

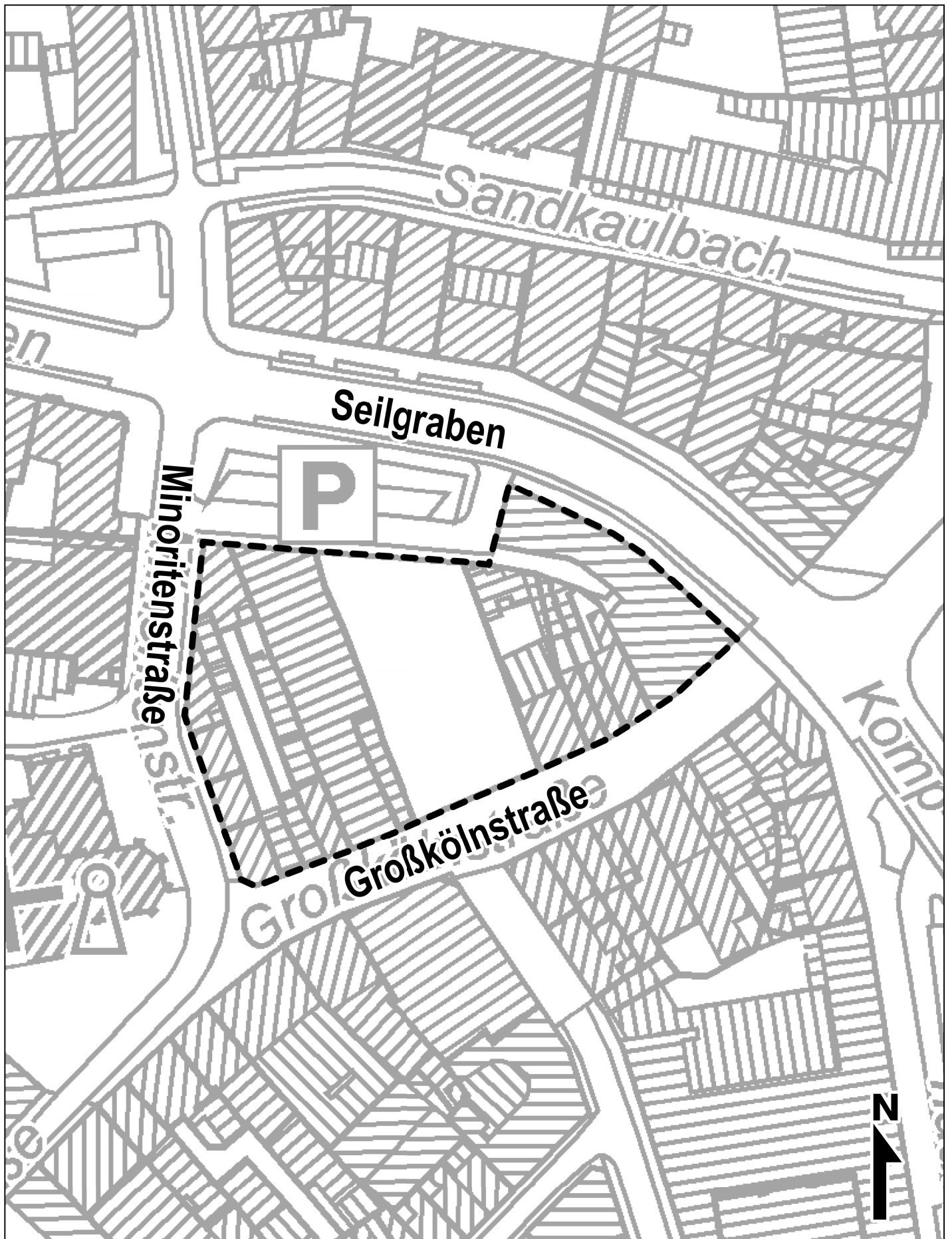
Nach der Offenlage wurde der Bebauungsplan nicht mehr geändert. Es erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen und ergänzende Klarstellungen sowie Ergänzungen zu den Themen Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege. In den Schriftlichen Festsetzungen wurde der Hinweis entsprechend der Eingabe des LVR angepasst sowie die nachrichtliche Übernahme zu Denkmälern, Denkmalbereichen und Bodendenkmälern aktualisiert.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölnstraße / Minoritenstraße - den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße -

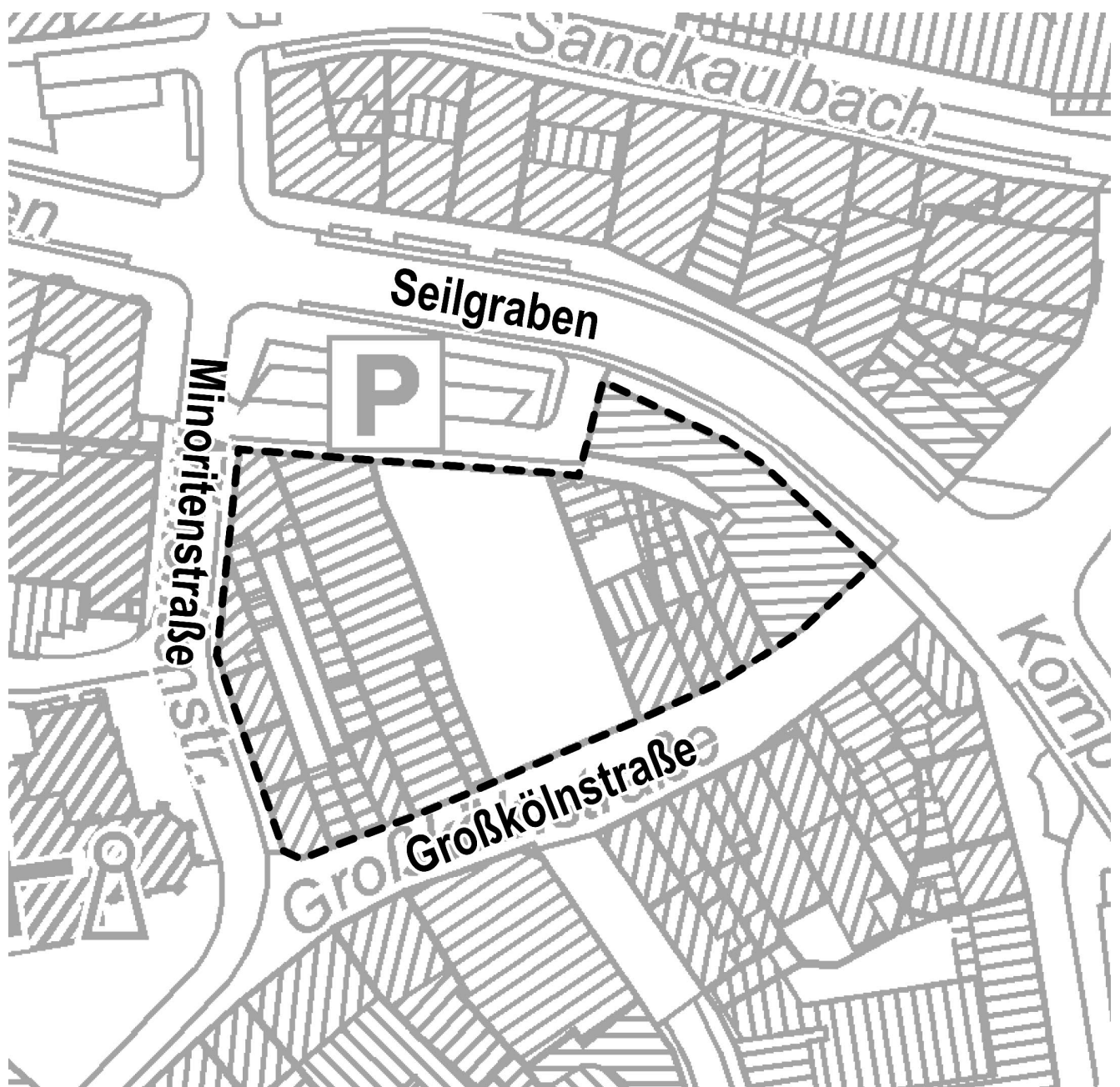


Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölustraße / Minoritenstraße -



Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße -

für den Bereich zwischen Großkölstraße, Minoritenstraße und Seilgraben
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

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Für das mit **MU** bezeichnete Plangebiet wird Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Vergnügungsstätten mit den folgenden Zweckbestimmungen nicht zulässig:

- Sex-Darbieten und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Videovorführungen,
- 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.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Bordelle und bordellartige Nutzungen unzulässig.

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Ferienwohnungen unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmale, Denkmalbereiche und Bodendenkmale

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Denkmalbereichs Innenstadt“ gemäß DSchG NRW.

Das Gebäude Minoritenstraße 8 und Teile des Gebäudes Großkölstraße 45 / Minoritenstraße 2 sind als Baudenkmäler gemäß DSchG NRW eingetragen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des zur Eintragung vorgesehenen Bodendenkmals B00056 - Stadtviertel „Nikolausviertel“ gemäß DSchG NRW.

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)

2. Bodendenkmäler

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend deren Erhalt in situ zu rechnen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

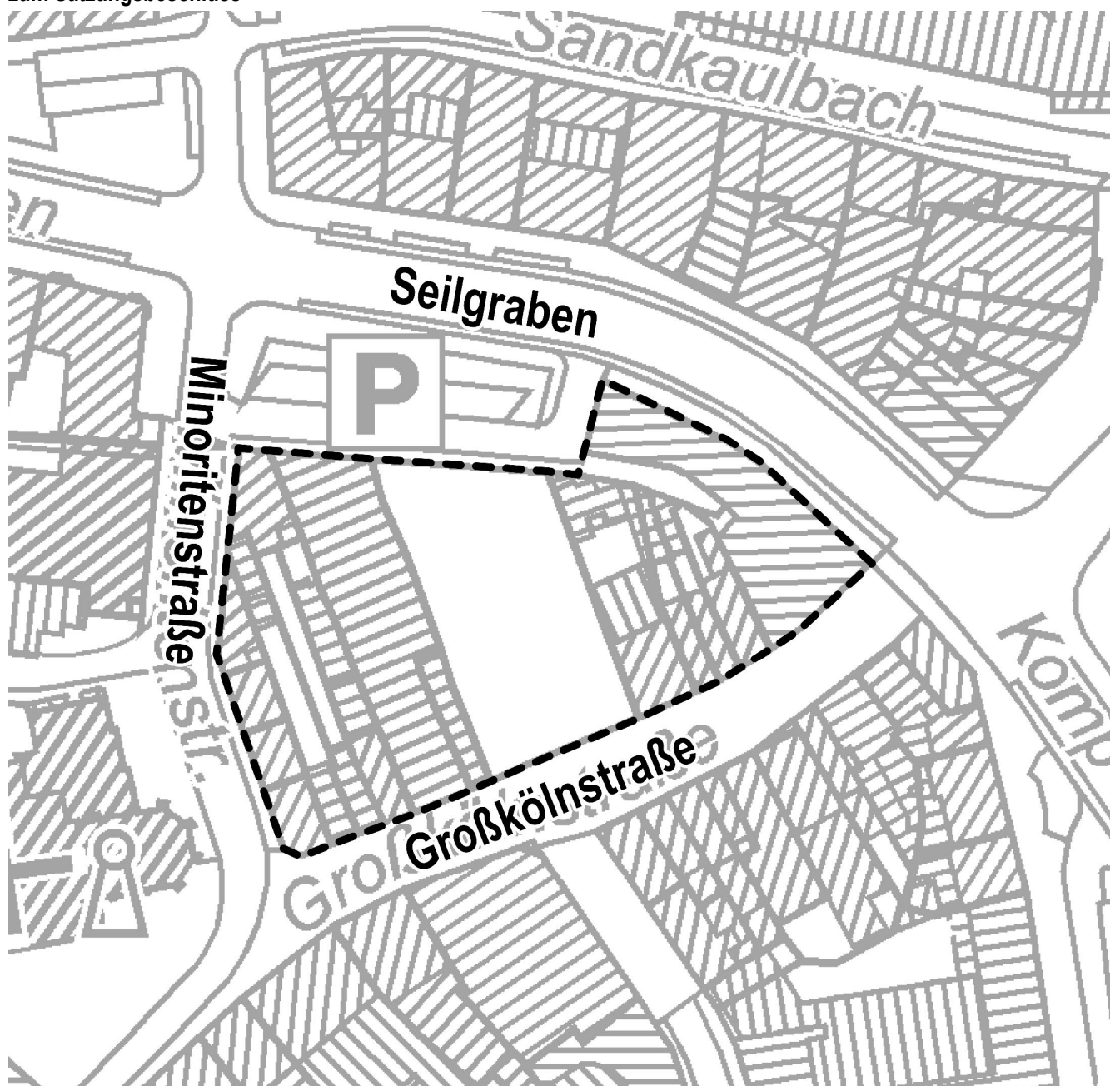
Es wird darauf hingewiesen, dass Bauanträge der Unteren Denkmalbehörde vorzulegen und auch sonstige mit Erdeingriffen verbundene Planungen mit ihr abzustimmen sind und mit den Erdeingriffen erst begonnen werden darf, wenn der Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt. Es muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland geprüft und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich würden.

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.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölnstraße / Minoritenstraße -

für den Bereich zwischen Großkölnstraße, Minoritenstraße und Seilgraben
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Satzungsbeschluss



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 | 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. | Auswirkungen der Planung | 6 |
| 6. | Kosten | 6 |
| 7. | Plandaten | 6 |

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das ca. 0,47 ha große Plangebiet befindet sich im Altstadtbereich zwischen Rathaus und Bushof. Es wird durch die Großkölstraße, die Minoritenstraße und den Seilgraben begrenzt. In der Großkölstraße prägt der Einzelhandel die Erdgeschossbereiche. Neben kleinteiligem, hochwertigem Einzelhandel (Bekleidung, Schuhe, Musikalienhandel usw.) befinden sich hier auch Hotelnutzung, Dienstleistung (Bank) sowie Gastronomie. Jedoch wirken sich ein 1-Euro-Laden und eine Spielhalle negativ auf das Erscheinungsbild der Fußgängerzone Großkölstraße aus. In der Minoritenstraße sind in den Erdgeschossen überwiegend kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen anzutreffen sowie Wohnungen in den Obergeschossen. Im Bereich Seilgraben befindet sich ein Parkplatz, der durch eine Bepflanzung zum Straßenraum abgegrenzt ist.

Die Bebauungsstruktur im Baublock zeichnet sich durch eine teilweise heterogene Fassadenstruktur mit einer sehr unterschiedlichen Höhenentwicklung aus. Das Gebiet ist durch eine I- bis V-geschossige Blockrandbebauung geprägt, die sich aus Gebäuden überwiegend aus der Nachkriegszeit zusammensetzt. Einige Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz. Im benachbarten Baublock liegen die stadtbildprägende Citykirche St. Nikolaus sowie die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Turnhalle neben dem Umspannwerk an der Minoritenstraße.

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 schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindlichen Planungen integriertes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf.

Der Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 wurde durch den Rat der Stadt Aachen am 26.08.2020 gefasst und der Bezirksregierung Köln zur Genehmigung vorgelegt. Mit Schreiben vom 24.02.2021 wurde der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 mit Auflagen genehmigt. Derzeit werden die Auflagen eingearbeitet, im Anschluss erfolgt die öffentliche Bekanntmachung. Mit erfolgter Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt das Plangebiet als "Gemischte Baufläche" dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet selbst liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Vorhaben werden derzeit auf Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. Das Gebiet liegt außerdem im Bereich der Stadtbild- und der Denkmalbereichssatzung.

2. Anlass der Planung

Der untere Teil der Großkölstraße ist Bestandteil der innerstädtischen Einkaufszone. Seit vielen Jahren sind jedoch „Trading-Down-Effekte“ festzustellen. Die Qualität der Einzelhandelsgeschäfte nimmt ab und Leerstände nehmen zu. Ein Grund hierfür war auch, dass das Gebäude des ehemaligen Modehauses Pfeiffer seit über 10 Jahren leer stand. Vor diesem Hintergrund wurde im Januar 2016 ein Ratsantrag gestellt, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Der Planungsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Aufstellungsbeschluss A 265 „Großkölstraße/Minoritenstraße“ beschlossen. Diese Immobilie wurde allerdings im Jahr 2019 einer Hotelnutzung zugeführt.

Darüber hinaus erfolgte ein Antrag im Verfahrensbereich für eine Nutzungsänderung eines Wohnhauses zu einem Ferienhaus. Seit einigen Jahren entsteht in Aachen eine gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen. Hieraus können sich Konflikte und städtebauliche Spannungen ergeben, welche im Verfahrensgebiet vermieden werden soll.

Auf der Rechtsgrundlage des Aufstellungsbeschlusses Nr. 265 hat die Stadt Aachen die Entscheidung über die Zulässigkeit dieses Vorhabens gemäß § 15(1) BauGB ausgesetzt, da zu befürchten war, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Danach hat der Rat der Stadt Aachen in seiner Sitzung am 05.03.2020 gemäß § 14 (1) und § 16 (1) BauGB eine Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, die am 03.04.2020 nach der öffentlichen Bekanntmachung rechtskräftig wurde.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Nutzungen künftig gesteuert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

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 Plangebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung mit kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschossen geprägt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen zu gewährleisten, aber auch das Dauerwohnen oberhalb der Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich zu stärken und zu fördern. Damit wird die vorhandene vielfältige Nutzungsmischung und insbesondere das Wohnen erhalten und gestärkt.

Ein weiteres Ziel, das der Erhaltung des Gebietscharakters dient, ist es, die Umwandlung von Wohnungen zu Ferienwohnungen in dem Baublock zwischen Großkölstraße, Minoritenstraße und Seilgraben auszuschließen.

Weitere Nutzungen wie Spielhallen, Wettbüros, die Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen, Bordelle und bordellartige Nutzungen, die eine Wohnnutzung im Plangebiet beeinträchtigen können, werden ebenfalls im Plangebiet ausgeschlossen.

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. 1003 im Plangebiet „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 wird aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur und der städtebaulichen Ziele ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes bietet sich für das Plangebiet an, da diese Nutzungskategorie gerade für innerstädtische Bereiche geeignet ist, die insgesamt keine kerngebietstypischen Strukturen aufweisen. Wie auch der Bereich Großkölstraße sind diese Gebiete meist geprägt durch Bestandsbebauung mit einem Anteil von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie einem hohen Wohnanteil.

Der Rat der Stadt hat am 10.07.2019 die Wohnraumschutzsatzung zum Schutz und zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen beschlossen. Hintergrund ist der Anstieg von Ferienwohnungsnutzungen in der Stadt Aachen und die damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum und Nutzungsvielfalt.

Ferienwohnungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese eine dauerhafte Wohnnutzung im Gebiet, Nutzungsvielfalt und den Gebietscharakter beeinträchtigen können. Die Bildung von Nachbarschaft könnte verhindert bzw. beeinträchtigt werden, da Feriengäste sich nur für sehr kurze Zeiträume hier aufhalten. Darüber hinaus führen auch unterschiedliche Lebensweisen zu Konflikten, weil Feriengäste oft einen anderen Tagesrhythmus haben. Außerdem können sich Ferienwohnungen auch auf die öffentlichen Parkplätze negativ auswirken.

Die Preise solcher Ferienwohnungen sind in der Regel deutlich niedriger als Hotelübernachtungen. Dennoch lässt sich für den Anbieter mehr Rendite erzielen als bei einer dauerhaften Vermietung. Dies führt zu einer Verdrängung von Dauerwohnungen und soll im Plangebiet vermieden werden.

Ziel der Festsetzungen ist die Sicherung und Förderung des Dauerwohnens und der vorhandenen vielfältigen Nutzungsmischung im Gebiet. Die Sicherung dieser Nutzungsmischung kann einen Entwicklungsimpuls bewirken und soll zu einer Belebung der innerstädtischen Fußgängerzone beitragen.

Im Dezember 2010 hat der Rat der Stadt Aachen auf der Grundlage des Gutachtens des Instituts Empirica / Quaestio das Konzept „Aachen-Strategie-Wohnen“ verabschiedet. Zwischenzeitlich wurde das Gutachten aktualisiert und zusätzlich teileräumlich für Richtericher Dell, Aachen-Nord und die Innenstadt ausdifferenziert (Quaestio, 2015).

Gemäß der Beschlussfassung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses vom 19.05.2015 und des Planungsausschusses vom 11.06.2015 soll eine Orientierung an dem im aktualisierten Quaestio-Gutachten beschriebenen Szenario „Wirtschafts+“ erfolgen.

Das Szenario „Wirtschafts+“ geht neben den bereits absehbaren demografischen Entwicklungen von einem steigenden Wirtschaftswachstum insbesondere durch die Campuserwicklung der RWTH Aachen aus. Die Bedarfsprognosen des Quaestio-Gutachtens beinhalten keine räumliche Differenzierung zwischen den Aachener Stadtteilen. Die hier ermittelten Bedarfe führen aber erkennbar zu einem gesamtstädtischen Defizit an Wohnbaufläche.

Gleichzeitig gibt es einen Wohnraumverlust durch den Anstieg der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstände oder zu touristischen Nutzungen. Obwohl in den letzten Jahren viel Wohnraum geschaffen wurde, sind insgesamt nach wie vor Defizite zu verzeichnen.

Ein zunehmendes Problem auf den Wohnungsmärkten bundesweit größerer Städte ist die Zweckentfremdung von Privatwohnungen zu touristischen Zwecken über Homesharing-Portale. Ein umfangreicher Sachstandsbericht zum Thema wurde dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen in der Sitzung vom 05.02.2019 zur Kenntnis gegeben. Zwischenzeitlich liegen neue Daten der größten Buchungsplattform Airbnb vor. Die Zahl aktiver Unterkünfte in Aachen ist deutlich gestiegen. Angesichts der aktuellen Wohnraumsituation ist es dringend geboten, solchen Entzug von Wohnraum zukünftig zu vermeiden.

Eine verbindliche Grundlage dafür ist die oben genannte Wohnraumschutzsatzung zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen. Damit reagiert Aachen auf den angespannten Wohnungsmarkt mit einer Satzung, die den Wohnungsbestand schützt, in dem sie Zweckentfremdung, Leerstand und Abbruch von Wohnraum entgegentritt.

Mit der letzten Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 vom 04.05.2017 sind im neu eingefügten § 13a BauNVO Ferienwohnungen im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO im urbanen Gebiet als „sonstige Gewerbebetriebe“ oder im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO „Betrieben der Beherbergungsgewerbe“ dargestellt. Diese sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit, die allgemein zulässigen Ferienwohnungen im Baugebiet für nicht zulässig zu erklären.

Auch Vergnügungsstätten, wie Einrichtungen für Sex-Darbietungen, Sex-Filme oder Sex-Videovorführungen, Spielhallen

und Wettbüros, die eine Wohnnutzung und die vorhandene vielfältige Nutzungsmischung im Plangebiet beeinträchtigen können, werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

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 und Gebieten mit kerngebietstypischen Nutzungen nicht zuzulassen. In der Aachener Innenstadt sind nur in einem Teilbereich der Peterstraße zwischen dem Hansemannplatz und der Blondelstraße Spielhallen innerhalb dieses Erlaubnisbereiches zulässig. Der Geltungsbereich liegt allerdings nicht innerhalb dieses oben genannten Erlaubnisbereichs.

Außerdem ist der südliche Bereich des Plangebiets (der untere Teil der Großkölstraße) Bestandteil der innerstädtischen Einkaufszone. 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.

Bordelle, bordellartige Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution werden im 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.

5. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1003 trägt dazu bei, dass die heutige gebietstypische Nutzungsmischung erhalten und gestärkt wird und keine zusätzlichen, städtebaulich schädlichen Entwicklungen entstehen können. Durch den Ausschluss der o.g. Vergnügungsstätten und Ferienwohnungen können entsprechende Anträge abgelehnt werden, 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 von Bordellen und Vergnügungsstätten im gesamten Gebiet tragen dazu bei, den Wohnraum zu sichern und die Innenstadt zu beleben.

Als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB setzt der Bebauungsplan Nr. 1003 im Plangebiet die Art der Nutzung (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 wurde von einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht abgesehen. Umweltbelange sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 1003 entstehen keine Kosten.

7. Plandaten

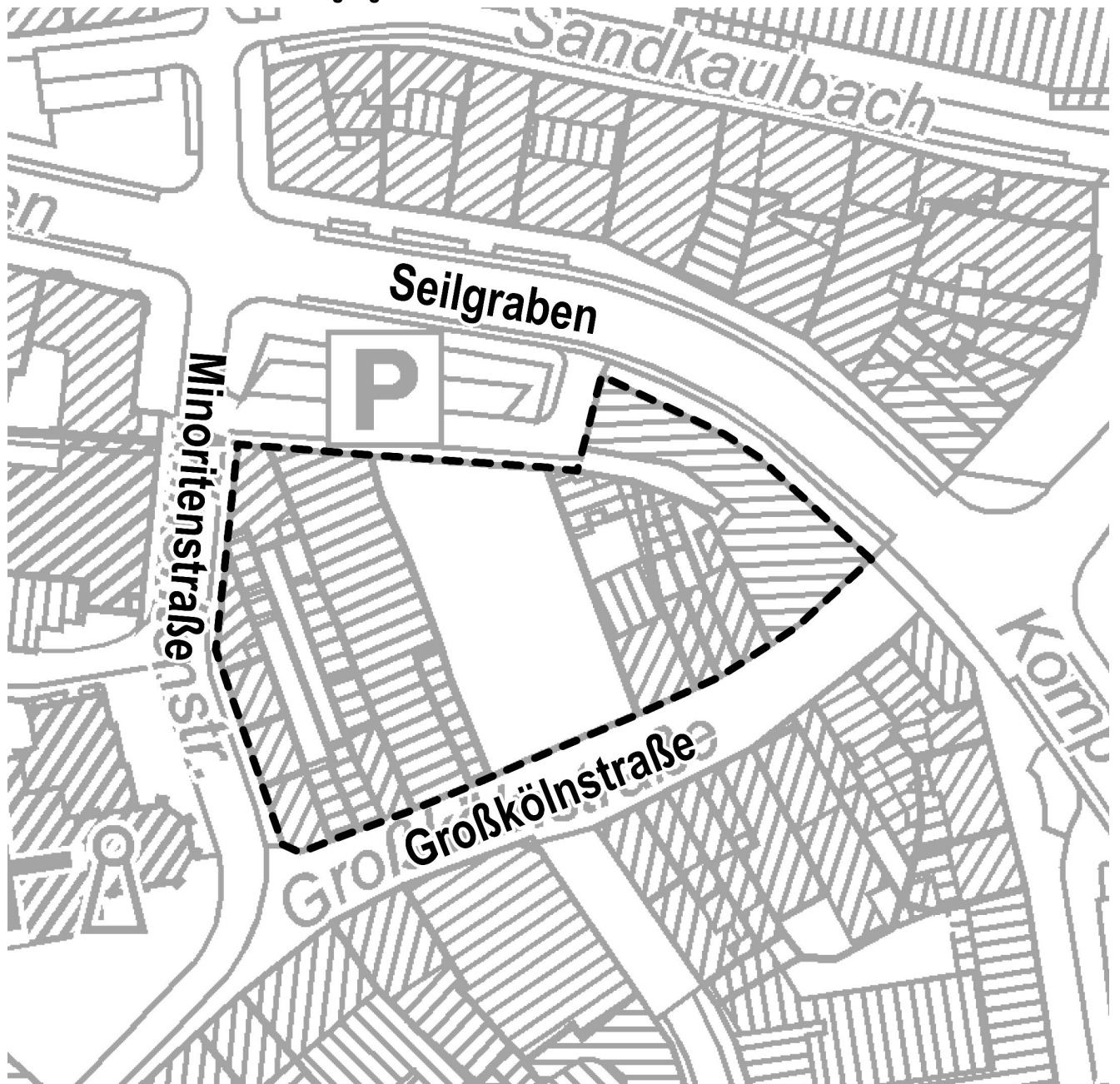
| | |
|-------------------|---------|
| Urbanes Gebiet: | 0.47 ha |
| Gesamtplangebiet: | 0.47 ha |

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 1003

- Großkölnstraße / Minoritenstraße -

für den Bereich zwischen Großkölnstraße, Minoritenstraße und Seilgraben
im Stadtbezirk Aachen-Mitte

im Rahmen der öffentlichen Auslegung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße - mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

| | | |
|----|--|---|
| 1. | E-Mail vom 07.07.2021 | 2 |
| 2. | Eingabe Minoritenstraße vom 26.08.2021 | 3 |

1. E-Mail vom 07.07.2021

Von:
An: <bebauungsplan@mail.aachen.de>
Datum: 07.07.2021 16:22
Betreff: Bebauungsplan 1003

Sehr geehrte Damen und Herren,
in Ihrer Mitteilung zur Offenlage des o.g. Bebauungsplanes lese ich den Satz: "Anlass der Planung ist ein Antrag für die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Ferienhaus in der Minoritenstraße." Meines Wissens nach, gibt es aber in der Minoritenstraße gar kein Einfamilienhaus, sondern nur Mehrfamilien-Wohn- und Geschäftshäuser und mein 2 ½ Zimmer 70 qm Büdchen, das man schwerlich als "Einfamilienhaus" bezeichnen kann. Ab einer Wohnfläche von mindestens 90 Quadratmetern kann sich eine Familie mit zwei Erwachsenen und einem Kind erst richtig wohl fühlen, sagen Experten. Für jedes weitere Familienmitglied sollten circa 10 Quadratmeter eingeplant werden. Einen Antrag auf Nutzungsänderung habe ich aktuell nicht gestellt, so dass ich mich fragen muss, wer sonst in der Nachbarschaft so einen Antrag gestellt haben mag? Mein ursprünglicher Antrag ist ja am 06.07.2020 schon zurückgewiesen worden und die betreffende Veränderungssperre läuft ja noch fast ein Jahr.

Deshalb meine Bitte: Übermitteln Sie mir bitte die Kontaktdaten des mir unbekanntes Antragstellers zwecks nachbarschaftlichen Austausches. Mein berechtigtes Interesse im Sinne des § 12 GBO und Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO liegt ja unbestreitbar vor.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.1:

In dem Schreiben wurde darum gebeten, die Formulierung „Anlass der Planung ist ein Antrag für die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Ferienhaus in der Minoritenstraße“ zu klären. Die Wahl des Begriffes „Einfamilienhaus“ ist nicht abwägungsrelevant.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

2. Eingabe Minoritenstraße vom 26.08.2021

26. August 2021

Stadt Aachen
Dezernat III - Planung, Bau und Mobilität
Verwaltungsgebäude am Marschierort
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

Einwendungen Bebauungsplan 1003

Sehr geehrte Damen und Herren,

die folgenden Einwendungen erhebe ich in meinem Namen und im Namen von
beide wohnhaft . Ich bin Ei-
gentümer des Hauses in Aachen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan 1003 Minoritenstraße / Großkölstraße ist in weiten Teilen nicht erforderlich, verstößt stellenweise gegen höherrangiges Recht, enthält Widersprüche in sich, enthält Widersprüche gegen den Willen des Satzungsgebers, ist nicht umsetzbar, dient in weiten Teilen Privatinteressen und leidet schon von vorneher- ein an Abwägungsmängeln. Das Offenlagematerial ist zudem unvollständig.

In erster Linie besteht der Verdacht der Willkürplanung, da unser Grundstück und seine beabsichtigte Nutzung nur noch die alleinige Begründung für den Bebauungsplan dar- stellt.

§ 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB bestimmt, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“ Das fragliche Bebauungsplangebiet ist geordnet durch Baugenehmigungen, die nicht nur erteilt, sondern deren Planinhalte auch umgesetzt worden sind.

Schon in der Vorlage zum Offenlagebeschluss vom 05.05.2021 heißt es: „Da aktuell der Verwaltung ein Antrag im Verfahrensbereich für die Nutzungsänderung eines

Wohngebäudes zu einem Ferienhaus vorliegt, wurde eine Veränderungssperre durch den Rat der Stadt am 03.04.2020 beschlossen (s. Vorlage Nr. FB 61/1389/WP17).“ In der Originalvorlage hieß es i.Ü. sogar euphemistisch „Einfamilienhaus“. Das Originaldokument wurde offenbar nachträglich im Ratsinformationssystem ausgetauscht. Trotz mehrmaliger Nachfrage bei berechtigtem Interesse, bekam ich auf die Anfrage, welcher meiner Nachbarn diesen Antrag gestellt haben mag, damit ich wegen vergleichbarer Interessenlage mit ihm Kontakt aufnehmen könnte, leider keine Antwort vom FB 61. Mein Antrag kann damit nicht gemeint sein, denn dieser liegt der Stadt Aachen erst seit dem 04.08.2021 vor. Im Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 06.05.2021 heißt es: „Auf Nachfrage von Herrn Rau zu einem geplanten privaten Bauvorhaben im Plangebiet berichtet Frau Clemens, dass aktuell kein Antrag vorliege.“

Jetzt taucht diese definitive Fehlinformation im Offenlagematerial wieder auf:

Jedenfalls heißt es im Newsletter-Bauleitplanung und in der Antragsbegründung zur Offenlage schon Unisono: „Anlass der Planung ist ein Antrag für die Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses zu einem Ferienhaus in der Minoritenstraße.“ Nebenher bemerkt ist „Einfamilienhaus“ für mein 2 ½ Zimmerbüdchen KDB mit knapp 70 qm Wohnfläche bei 2 Durchgangszimmern auch ein bisschen übertrieben. Wenn aber der Antrag tatsächlich vorgelegen hätte, und die projektierte Nutzungsänderung „Anlass der Planung“ wäre, fehlten Unterlagen dazu im Offenlagematerial in datenschutzkonformer Weise aufbereitet, damit die Bürger sich einen realistischen Eindruck machen können von Art und Umfang des Projektes, seines Potentials zur Gebietsbeherrschung oder -beeinflussung machen können, denn auf diese Aspekte hebt ja die Vorlage im Folgenden u.a. ab. Das Offenlagematerial ist von daher von Anfang an fehlerhaft und lückenhaft.

Im Folgenden argumentiert der Entwurf zur Offenlage: „Seit einigen Jahren entsteht in Aachen eine gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen.“ Zahlen für die Stadt, die das belegen, liegen nicht vor. In Teilen der BRD ist das so. Die Gründe dafür sind vielschichtig: Einerseits ist es die gestiegene Mobilität der Deutschen überhaupt und die sich vor allem unter jungen Leuten verbreitende Freude an allen Formen der „Sharing Economy“, andererseits vielfache berufliche und akademische Herausforderungen, die ein Mehr an Flexibilität einfordern und damit ein „Wohnen auf Zeit“ für Arbeitnehmer, projektabhängige Selbständige, Gastprofessoren und Dozenten einerseits und Studenten andererseits erforderlich machen. Diese steigende Klientel kann weder auf den regulären – weil nach Angaben der Stadt defizitären – Wohnungsmarkt verwiesen werden, noch auf den Hotelmarkt, der mit regulär ca. € 80,-/Nacht selbst für ein sehr kleines Zimmer in einem sehr schlichten Hotel für diese Klientel für eine länger Nutzung nicht bezahlbar ist. So sieht es auch die RWTH selbst in ihrer aktuellen Studie: „In diesem Kontext zu diskutieren ist auch der Wohnraumbedarf von pendelnden Personen,

die sich regelmäßig für wenige Tage in Aachen aufhalten, um zu studierenden oder zu arbeiten, auch außerhalb des Hochschulmilieus. Die Größe dieser Zielgruppe ist unbekannt; im Falle einer geänderten Studienorganisation könnte sie anwachsen ... Mit den Gästehäusern der RWTH Aachen und Hostels stehen Angebote für diese Zielgruppe zur Verfügung. Auch private tageweise Wohnraumangebote, etwa über Airbnb kommen infrage. ... Spezifische Angebote für Personen, die sich regelmäßig für wenige Tage in Aachen aufhalten, können jedoch umgekehrt eine höhere Ausnutzung vorhandenen Wohnraums befördern – als Alternative zum Anmieten von Wohnraum, der überwiegend nicht genutzt wird.“ („Perspektiven für einen Aachener Weg - Wissenschaftliche Begleitung des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Aachen“ RWTH April 2021, S. 85).

Dazu kommt natürlich auch ein gewandeltes touristisches Selbstverständnis: Ein zweites Zuhause in der Fremde ist vielen Besuchern lieber als ein anonymes Hotelzimmer, gerade weil man verstärkt den Kontakt mit Einheimischen sucht und bewusst „Nachbarschaft“ – wir kommen noch auf das Thema – erleben möchte. Dazu kommt natürlich aktuell eine gewisse pandemiebedingte Vorsicht: Vielen Besuchern und Gästen der Stadt Aachen scheint der Aufenthalt in einem abgeschlossenen, allein genutzten Objekt sicherer als sich mit vielen anderen Unbekannten auf engen Fluren, im Frühstückssaal und in Fahrstühlen drängeln zu müssen. Angenommen Aachen hätte wirklich eine gestiegene Nachfrage, ist es ein großer Widerspruch in sich, dass die Vorlage zum Offenlagebeschluss diesen Bedarf einerseits erkennt, andererseits aber nicht darauf eingeht.

Stattdessen heißt es weiter, jedoch ohne nähere Konkretisierung: „Hieraus können sich Konflikte und städtebauliche Spannungen ergeben, welche im Verfahrensgebiet vermieden werden sollen.“ Dazu später mehr.

„Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele soll für das Verfahrensgebiet ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, um insbesondere die Umwandlung zu Ferienwohnungen in diesem Bereich zu steuern und den Charakter des Gebiets zu erhalten und zu stärken. ... Weiterhin soll vermieden werden, dass bestehender Wohnraum in Ferienwohnungen umgewandelt wird. Zur Stärkung des Wohnquartiers werden diese im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele der Wohnraumschutzsatzung umgesetzt.“ Das ist gleichzeitig in sich widersprüchlich und widerspricht zugleich dem ausgewiesenen Willen des Satzungsgebers. Einerseits soll „die Umwandlung zu Ferienwohnungen in diesem Bereich“ „gesteuert“ werden. Andererseits wird sie komplett untersagt, also jede Steuerungsmöglichkeit dem Satzungsgeber für die Zukunft aus der Hand gerissen. „Steuern“ bedeutet ja im Wortsinne die Möglichkeit, zu erlauben, zu verbieten oder unter Bedingungen

oder Beschränkungen doch auch wieder zuzulassen. Dabei schreiben Prof. Dr. Manfred Sicking und Rolf Frankenberger, Fachbereichsleiter Wohnen, Soziales und Integration im Vorwort des Wohnungsmarktberichts 2020: „In 2019 ist nach langen Jahren der Diskussion mit der Wohnraumschutzsatzung zusätzlich noch ein Instrument hinzugekommen, das Wohnraum im Bestand vor Leerstand und Zweckentfremdung wirksam schützen soll. Damit hat Aachen nun einen gut sortierten Werkzeugkasten an Gestaltungsmöglichkeiten.“ Man muss ihn aber eben auch nutzen können.

Die Ziele der Wohnraumschutzsatzung brauchen zudem keine Unterstützung durch einen überschießenden Bebauungsplan. Den Zielen der Wohnraumschutzsatzung dient die Wohnraumschutzsatzung, die im Übrigen vom zuständigen Ausschuss sehr wohl regelmäßig evaluiert und bei Bedarf novelliert wird. Die Ziele der Wohnraumschutzsatzung definiert diese selbst in § 1 S.2: „Mit dieser Satzung soll die Wohnraumversorgung der Aachener Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gewährleistet und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden.“ Von einem Verbot für Nutzungsänderungsanträge oder für Ferienwohnungen überhaupt steht eben dort gerade nichts. Im Gegenteil in den §§ 4, 5, 6 wird umrissen, wann und wie das möglich sein soll, soweit es sich überhaupt im Wohnraum im Sinne Wohnraumschutzsatzung handelt (§ 2, § 7). Zweckentfremdung unternimmt schließlich auch und gerade derjenige Antragsteller nicht, der gesetzeskonform einen Antrag auf Nutzungsänderung stellt. Nimmt man die Vorlage zum Offenlagebeschluss ernst, dann bedeutet das, dass ein komplettes Verbot von Ferienwohnungen im Plangebiet nicht nur ein drastischer Widerspruch ist zur Wohnraumschutzsatzung, sondern auch deren Anwendung beschneidet. Die Wohnraumschutzsatzung aber ist das Instrument zur „Steuerung“ der Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen. Diese Steuerungsmöglichkeiten werden aber, wie schon gesagt, schon vom Offenlagebeschluss glatt weg abgeschnitten.

Rechtstechnisch gesehen bedeutet das, dass der Planungsausschuss tief in die Kompetenzen des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses eingreift. Und der Fachbereich 61 tief einschneidet in die Kompetenzen des FB 56 - Wohnen, Soziales und Integration. Ein Beispiel: Der FB 56 bestätigt mir gerne, dass ich aufgrund meines Negativattestes (§ 7 Wohnraumschutzsatzung) jederzeit meine Ferienwohnung vermieten darf, eine gesonderte Genehmigung sei dafür auch nicht erforderlich. Genau das will mir der FB 61 jetzt verbieten lassen. Sollte dieser Bebauungsplan tatsächlich in dieser Form vom Rat der Stadt beschlossen werden, wäre das ein öffentlich-rechtliches „venire contra factum proprium“, es wäre ein Widerspruch in Bezug auf den Willen des Satzungsgebers in sich.

Fraglich muss dazu ohnehin sein, ob ein pauschales Verbot von Ferienwohnungen überhaupt rechtlich Bestand haben kann, wenn es nicht differenziert zwischen Ferienwohnungen, die aus anderen gewerblichen Nutzungen generiert werden, Ferienwohnungen, die ohnehin privat genutzt werden, insbesondere mit einem Negativattest des FB 56, Ferienwohnungen nach § 13a S.1 1. Alt BauNVO, nach nach § 13a S.1 2. Alt BauNVO oder nach nach § 13a S.2 1. Alt BauNVO oder nach nach § 13a S.2 2. Alt BauNVO. Nicht wahr?

Soweit zunächst einmal meine Vorbemerkungen zum Aufstellungsbeschluss, die aufzeigen sollen, dass der Entwurf zum Bebauungsplan, der sich zurzeit in der Offenlage befindet, schon auf einem sehr wackeligen Fundament steht.

Wichtiger aber sind die folgenden Ausführungen zur Begründung des Entwurfs an sich:

Der Begründungsentwurf leidet natürlich an denselben Fehlern wie auch schon der Aufstellungsbeschluss (s.o.). Zusätzlich muss man sich jedoch die Frage stellen, was für ein Gebiet das winzig kleine Plangebiet eigentlich ist? Der FB 61 und der Planungsausschuss sprechen immer wieder und gerne von „kerngebietstypischen Nutzungen“ im Erdgeschoss, gleichzeitig ist aber von Wohnnutzungen in den Obergeschossen die Rede. Von daher ist das Plangebiet nach klassischem Verständnis wohl am ehesten ein Mischgebiet.

Aus dem Mischgebiet soll jetzt ein urbanes Gebiet werden mit vielfältigen Einschränkungen: Nicht nur Ferienwohnungen sollen hier verboten sein, sondern auch Sex-Darbietungen und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Videovorführungen, Spielhallen und Vergnügungstätten, 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, Bordelle und bordellartige Nutzungen sowieso. - Man könnte fast meinen, Die Stadt hat selber kein Vertrauen in ihren Bebauungsplan Nr. 999a, aber das nur am Rande.

Selbst wenn sich diese Einschränkungen noch im Rahmen des § 9 IIa oder IIb halten, stellt sich rechtlich die Frage, ob die Einschränkungen in der Gesamtheit nicht den Rahmen des § 13 I BauGB sprengen, soweit es ja auch um die Umwandlung eines Mischgebietes nach § 34 in ein Urbanes Gebiet geht? „§ 13 I S.1 BauGB: „... oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“. Aber in der Gesamtheit wird er ja hier wesentlich verändert, ganz wesentlich.

Die „Beschreibung des Plangebiets“ lässt die Vermutung aufkommen, dass seit dem ersten Aufstellungsbeschluss 2016 noch niemand vom FB 61 im Plangebiet gewesen ist: „In der Großkölstraße prägt der Einzelhandel die Erdgeschossbereiche. Neben kleinteiligem, hochwertigem Einzelhandel (Bekleidung, Schuhe, Musikalienhandel usw.) befinden sich hier auch Hotelnutzung, Dienstleistung (Bank) sowie Gastronomie. Jedoch wirken sich ein 1-Euro-Laden und eine Spielhalle negativ auf das Erscheinungsbild der Fußgängerzone Großkölstraße aus. In der Minoritenstraße sind in den Erdgeschossen überwiegend kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen anzutreffen sowie Wohnungen in den Obergeschossen.“ Ja, es stimmt, dass die Stadt erst 2019 ein Billighotel mit 130 Zimmern als Beherbergungsbetrieb genehmigt hat, plus natürlich der in Aachen immer obligatorischen Ladenfläche. Das ist i.Ü. ein gutes Beispiel für meine Kritik: Die Folge dieses Einliegerladens war nur wieder dass der Drogeriemarkt DM von der einen auf die andere Straßenseite gezogen ist und das frühere DM-Ladenlokal jetzt wieder leersteht. Ein Fall die Ladenliebe oder für Citygold.

Das „innerstädtische Wohnen“, dagegen, das schon nach dem alten Aufstellungsbeschluss 256 aus 2016 hier Vorrang hätte haben sollen, war da offenbar der Stadt plötzlich nicht mehr so wichtig.

Nachdem noch vor knapp zehn Jahren stets die Rede davon war, Aachen habe definitiv zu wenig Hotels, kam es in der Folgezeit zu einem echten Bauboom an Hotels unterschiedlicher Preisklassen. Bis vor etwa fünf Jahren schon wieder öffentlich darüber diskutiert wurde, ob Aachen nicht schon zu viele Hotels habe, vergleichbar Düsseldorf, Heidelberg, Regensburg und vielen anderen deutschen Städten. Später wird davon zu sprechen sein, was das für Aachen bedeuten könnte.

Die Natur des Einzelhandels im Plangebiet ist der andere Punkt: Der „hochwertige Einzelhandel“ dort beschränkt sich auf exakt zwei Geschäfte: Das Musikhaus Hograebe (gehört zur Gruppe der MGS Loib GmbH mit deutschlandweit elf Filialen), Birkenstock mit deutschlandweit 33 Filialen und weltweit 3.800 Mitarbeitern und das Schuhgeschäft Mephisto (gehört zur MEPHISTO S.A.S im französischen Sarrebourg mit weltweit 800 Filialen). Ob man das „kleinteiligen“ oder „hochwertigen“ Einzelhandel“ nennen möchte, ist Geschmackssache, für die Begriffe gibt es keine Definition. Der Rest ist: Leerstand, Ein-Euro-Shop, Spielhalle, Klein- und Schnellgastro, das Nagelstudio und ein Friseur, ok.

Sowohl der Bebauungsplanentwurf des vorangegangene Aufstellungsbeschlusses 256 aus 2016 wie auch der aktuelle zum Aufstellungsbeschluss 1003 enthalten jeweils die Festlegung, einerseits die angeblich bereits vorhandene und zudem innenstadttypische Mischung aus Wohnen und Gewerbe zu fördern und zu erhalten, jedoch andererseits in den Erdgeschossen ausschließlich Gewerbe, in den Obergeschossen ausschließlich

Wohnnutzung zuzulassen. Diese Aufteilung ist in meinem verschachtelten Objekt Minoritenstraße 8a, wie Sie wissen, aus architektonischen, tatsächlichen und baurechtlichen Gründen nicht möglich. Auch viele andere Objekte im Plangebiet weisen abweichende Nutzungsstrukturen auf, bzw. können der geforderten Nutzungsstruktur aus vielfältigen Gründen nicht gerecht werden. Zum Beispiel: Minoritenstraße 8, Großkölnstraße 45, 47, 49, Großkölnstraße 55, Großkölnstraße 57-59, Seilgraben 9, Seilgraben 11. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft, also „über die Straße“ sind abweichende Nutzungsstrukturen Realität: Minoritenstr. 3 und 5, Großkölnstraße 64-66, Großkölnstraße 68-70, Großkölnstraße 80, Seilgraben 2, Seilgraben 8, Seilgraben 16-18. Diese für die Umgebung typische Gemengelage wäre der Stadt Aachen bewusst, wenn Sie nach dem ersten Aufstellungsbeschluss im Jahre 2016 im Plangebiet eine Bestandsaufnahme vorgenommen hätte, die bei der Bestandsüberplanung eines innerstädtischen Gebietes nach § 34 eine gerechte Abwägung im Sinne des § 1 VII BauGB gewährleisten soll (z.B. Bayerischer VGH, Urteil vom 27.10.2014 - 1 N 13.586). Insofern erfolgen die o.g. Festsetzungen „blind“. Das darf dem Bürger in der Offenlage aber nicht vorenthalten werden, finde ich.

Die Festsetzung: „EG = Gewerbe / OG = Wohnen“ ist nicht nur gebietsfremd, sie ist nicht erforderlich, sie ist sogar unzweckmäßig: Die Krise des Einzelhandels war schon vor der Pandemie nicht zu übersehen und hat vielfältige Gründe (Stepper, Martina: „Einkaufsstandort Innenstadt“, Karlsruhe 2015 m.v.w.N.). Verstärkt wird sie zurzeit noch durch die Pandemie. Irgendwann wird diese (hoffentlich) mal vorbei sein, und wir alle werden uns die Augen reiben, wie viele Geschäfte, wie viele Lokale einfach nicht mehr aufmachen.

Die Umwälzung der innerstädtischen Nutzungsstrukturen läuft rasant und wird durch die Pandemie noch einmal verstärkt, beschleunigt und zugespitzt. Was gestern noch eine ertragreiche Vermietung war, ist morgen schon Leerstand und übermorgen die Insolvenz des Hauseigentümers, der seine Kredite nicht mehr bedienen kann. Pragmatisch gibt es in der Realität darauf oft nur eine Antwort: „Leerstand wird zunehmend umgewandelt in Dienstleistungen oder in Wohnraum. Der Trend, dass bei steigenden oder auch stagnierenden Verkaufsflächen, die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe zurückgeht, ist deutschlandweit zu verzeichnen - in Aachen ist er sehr ausgeprägt.“ (Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen 2015, S. 4.)

Richtig schreibt der FB 61 deshalb auch „Der untere Teil der Großkölnstraße ist Bestandteil der innerstädtischen Einkaufszone. Seit vielen Jahren sind jedoch „Trading-Down-Effekte“ festzustellen. Die Qualität der Einzelhandelsgeschäfte nimmt ab und Leerstände nehmen zu“. Stimmt. Wir können uns nur wappnen durch blitzartige Flexibilität, durch spontane Nutzungsänderungen zwischen verschiedenen Gewerben, Wohnen, Wohnen auf Zeit, alles auf Zeit. Morgen kann die Welt wieder eine andere

sein... Wir müssen das tun, damit unsere Innenstädte nicht absterben. Dabei gehen Straßenzüge, ganze Viertel unter – und wieder auf – wenn wir nur alle beweglich bleiben. Ich weiß das, ich kenne das Phänomen aus meiner Wahlheimat Berlin. Der FB 61 weiß das, der Planungsausschuss weiß das und der Rat der Stadt Aachen weiß es auch.

Der Landesgesetzgeber hat mit der Neufassung und der Novellierung des § 64 LBO NRW mit der Einführung der „Nutzungsänderungsanzeige“ in Absatz II schon reagiert: „Abweichend gilt für Nutzungsänderungen von Anlagen für die Dauer von bis zu zwölf Monaten außerhalb der Außenbereiche, dass die Durchführung einer Nutzungsänderung mindestens einen Monat vor Aufnahme der geänderten Nutzung unter Beifügung der für eine Prüfung erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde anzuzeigen ist (Nutzungsänderungsanzeige). Die Nutzungsänderung kann aufgenommen werden, wenn die Gemeinde nicht innerhalb von vier Wochen nach Eingang der vollständigen Nutzungsänderungsanzeige erklärt, dass das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren nach Absatz 1 durchgeführt werden soll.“ Der Landesgesetzgeber will also, dass Nutzungsänderungen erst einmal schnell vorgenommen werden können und unbürokratisch und gleich für 12 Monate. Der Papierkram kommt dann später... sagt der Landesgesetzgeber. Und trotzdem heißt es im Begründungsentwurf: „Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschoss zu gewährleisten, aber auch das Dauerwohnen oberhalb der Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich zu stärken und zu fördern.“ Unten Gewerbe, oben Wohnen – als wäre nichts passiert.

Und wozu? Während die Stadt einerseits mit den Aktionen „Citygold“ und „Ladenliebe“ mit viel Aufwand verzweifelt versucht, den bereits vorhandenen Leerstand im Plangebiet zu mildern, weist der Bebauungsplan immer weitere Gewerbeflächen „in den Erdgeschoss“ aus. Und er will ganz offensichtlich das Konglomerat aus Euroshop, Spielhalle, Leerständen und Großfilialisten als „vorhandene vielfältige Nutzungsmischung“ stärken. Während es gleichzeitig als „Trading-Down-Effekt“ verunglimpft wird. Das ist absurd und ein Widerspruch in sich und ein Widerspruch der Vorlage zum Willen des Satzungsgebers.

Einerseits wird die vorhandene Nutzungsmischung als „Downtrading“ (ein äußerst beliebtes Wort beim FB 61) gesehen, andererseits soll sie unbedingt konserviert werden.

In der Begründung zum Planentwurf wird mangels besserer Argumente wieder auf die Wohnraumschutzsatzung zurückgegriffen, die ja – wie oben dargelegt – durch diesen Entwurf komplett ausgehebelt wird.

Und weiter: Es soll „insbesondere das Wohnen erhalten und gestärkt werden“, das ist legitim, aber: Ferienwohnungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese ... Nutzungsvielfalt und den Gebietscharakter beeinträchtigen können.“ Also durch die massive Einschränkung von Nutzungen wird die Nutzungsvielfalt verbessert? Ich denke, hier ist der Punkt erreicht, wo der Normalbürger verständlicherweise aufgeben muss, den Begründungsentwurf intellektuell nachvollziehen zu können. Ich kann es jedenfalls nicht. Im Gegenteil: Es kommt ja noch besser:

„Ferienwohnungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, ... Die Bildung von Nachbarschaft könnte verhindert bzw. beeinträchtigt werden, da Feriengäste sich nur für sehr kurze Zeiträume hier aufhalten. Darüber hinaus führen auch unterschiedliche Lebensweisen zu Konflikten, weil Feriengäste oft einen anderen Tagesrhythmus haben. Außerdem können sich Ferienwohnungen auch auf die öffentlichen Parkplätze negativ auswirken“, heißt es Begründungsentwurf weiter.

Konflikte mit den internationalen Hotelgästen von nebenan haben keinen anderen Charakter als Gäste in einer 70 m² großen Ferienwohnung, die gelegentlich aus dem Ausland kommen könnten.

Persönlich kann ich aus eigener Erfahrung in der Minoritenstraße sagen, dass unterschiedliche Lebensweisen auch in der normalen Wohnnutzung zu Konflikten führen können: Die Mitglieder der türkischen Großfamilie gegenüber sind trotz „unterschiedlicher Lebensweise“ freundlichere und rücksichtsvollere Nachbarn, als die deutschstämmigen Studenten nebenan mit ihrer „unterschiedlichen Lebensweise“. Aber was sagt das schon aus?

Es muss jedoch noch einmal festgehalten werden: ein feststellbarer und statistisch nachweisbarer Trend zu Ferienwohnungen in der Stadt Aachen, erst recht in dem Plangebiet, ist nicht nachgewiesen.

In der Literatur werden Wohnungen oder Räume für Feriengäste für kleine Betriebe des Beherbergungswesens nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO behandelt, wenn es an beherbergungstypischen Nebenleistungen fehlt. Diesen Gedanken hat § 13 a Satz 2 BauNVO aufgegriffen, wobei es sich vorliegend sogar nicht um ein reines Wohngebiet handelt, sondern um ein Mischgebiet, in dem die Wohnnutzung keine beherrschende Stellung hat.

Kennzeichnend ist die Gleichwertigkeit und die Gleichgewichtigkeit von Wohnen und dem Mix von Wohnen in nicht störendem Gewerbe, der Hotellerie und dem Einzelhandel. Gerade die erlaubte Hotelnutzung in dem Gebiet ist charakterisierender als eine kleinteilige Nutzung einer Ferienwohnung.

Es verstößt gegen die Zweckbestimmung eines solchen Mischgebiets, wenn – wie hier – wesentliche Teile eines solchen Mischgebiets nach der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Festsetzungsinhalte untersagt die Stadt bauliche Nutzungen, die ohne den auszustellenden Bebauungsplan bezüglich der Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig sind.

Dazu ist erforderlich, dass die ausgeschlossenen Nutzungen der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche abträglich sind. Für andere Nutzungsbeschränkungen bietet Abs. 2 a des § 9 BauGB keinerlei Rechtsgrundlage. Diese Abträglichkeit ist nicht gegeben.

Erforderlich ist eine planerische Abwägung, § 1 Abs. 7. Dabei ist erforderlich, eine sorgfältige Bestandsaufnahme der im Plangebiet sowie im gesamten Stadtgebiet vorhandenen Nutzungen. Das ist nicht erfolgt.

Zudem gibt die Begründung des Bebauungsplanes dem Grundstückseigentümer nur Schranken für die bauliche Nutzung, keinerlei Chancen für erweiterte Nutzungsmöglichkeiten.

Die Bestandsnutzung ist ohnehin nur eine zeitweilig genutzte Zweitwohnung.

Guido Beermann, Minister für Infrastruktur und Landesplanung in Brandenburg schreibt dazu in seiner „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ für verzweifelte Landräte und Bürgermeister aus dem Januar 2020:

„Für die Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO sind besondere städtebauliche Gründe anzuführen. Als Gründe für den Ausschluss von Ferienwohnungen können dabei in der Regel nicht Störungen benachbarter Wohnnutzungen vorgebracht werden, wie sie von einer wechselnden Nutzerschaft oder einem anderen Freizeitverhalten ausgehen. Vielmehr geht der Gesetz- und Verordnungsgeber durch die Aufnahme von Ferienwohnungen in den Kreis der in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 8 BauNVO allgemein oder auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen davon aus, dass Wohnen und Ferienwohnungen zunächst einmal störungsfrei nebeneinander ausgeübt werden können.“ Und weiter heißt es sogar dort sogar für das allgemeine Wohngebiet „Die Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch Ferienwohnungen kann bzw. muss daher in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die vorwiegende Wohnnutzung als Gebietscharakter gewahrt bleibt.“ Der Bundesgesetzgeber hat Ferienwohnungen nun einmal im § 13a BauNVO den „nicht störenden Gewerbebetrieben“ zugeordnet.

Gerade im Urbanen Gebiet soll es um einen breiteren Fächer an Nutzungsvielfalt gehen und dafür z.B. höhere Lärmschutzgrenzen in Kauf genommen werden müssen. Mit Ausnahme der Feriengäste natürlich?

Minister Beermann schreibt dazu:

„Die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ gibt den Kommunen die Möglichkeit, die Entwicklung vorhandener und neuer Baugebiete in städtischer Dichte und Mischung planerisch zu steuern. Sie erlaubt eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport in einer im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegten und differenzierter regelbaren Nutzungsmischung. Im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ (Leipzig Charta) kann damit Verkehr vermieden und die Entstehung lebendiger öffentlicher Räume gefördert werden. ... Weiterhin ergeben sich Fragestellungen im Zusammenhang mit den (gegenüber Mischgebieten) erhöhten Immissionsrichtwerten bei gleichzeitig erweiterten Festsetzungsmöglichkeiten einer im Grundsatz störepfindlichen Wohnnutzung.“

Der Bundesgesetzgeber geht beim Urbanen Gebiet also von einem breit gefächerten Nutzungsspektrum aus, auch wenn es mal laut wird, zum Beispiel weil die Feriengäste singen und die Wohnungsmieter schlafen wollen. Oder umgekehrt. Da stellt sich die Frage: Wenn ein Mischgebiet als „Urbanes Gebiet“ ausgewiesen wird, aber mit so vielen Einschränkungen versehen wird, dass das „Urbane Gebiet“ mit seinem Nutzungsspektrum hinter das gewöhnliche Nutzungsspektrum des normalen Mischgebietes zurückfällt, ist es dann noch ein „Urbanes Gebiet“ oder ist es einfach ein Mischgebiet mit Einschränkungen, nur lauter? Hilft ein lautes Mischgebiet beim Schutz der Wohnnutzung?

Diese Fragen werden im Auslegungsmaterial nicht thematisiert und schon gar nicht beantwortet, insofern ist das Auslegungsmaterial unvollständig und fehlerhaft.

Weiter heißt es dann im Begründungsentwurf: „Die Preise solcher Ferienwohnungen sind in der Regel deutlich niedriger als Hotelübernachtungen. Dennoch lässt sich für den Anbieter mehr Rendite erzielen als bei einer dauerhaften Vermietung. Dies führt zu einer Verdrängung von Dauerwohnungen und soll im Plangebiet vermieden werden.“ In vielfältigen Studien und Untersuchungen ist längst vielfach nachgewiesen worden, dass die Vermietung von Schlafplätzen, einzelnen Zimmern und auch kompletter Wohnungen als Ferienwohnung keinen nennenswerten Effekt hat auf den Wohnungsmarkt (DIW 2021, Emprica 2020, Empirica 2019, IW Köln / DICE Consult 2018, GBI AG 2016, dwif-Consulting GmbH 2015). Der Anteil von mehr oder weniger vollzeitvermieteten

Komplettwohnungen oder Häusern, im Allgemeinen als „Zweckentfremdung“ betrachteten Wohnungen, bewegt sich je nach Stadt und nach Studie zwischen 0,4% und 1,5% des Neubaubedarfs, „Im Vergleich zum gesamten Wohnungsbestand bewegen sich die Größenordnungen im niedrigen Promillebereich“ (Empirica 2019, S. 32).

„Gemäß der Berliner Senatsverwaltung für Wohnen sind seit Inkrafttreten des Zweckentfremdungsverbots im Jahr 2014 maximal 4.000 Wohnungen dem Wohnungsmarkt in Berlin wieder zugeführt worden, die zuvor an Touristen vermietet worden waren (Lehmann/Loy, 2018). In Anbetracht des bestehenden Mangels an Wohnraum in Berlin von bis zu 200.000 Wohneinheiten (Wimdu, 2017c) sind diese Größenordnungen verhältnismäßig gering.“ (IW Köln / DICE Consult 2018, S. 12)

Empirica hat in seiner Studie aus 2019 auch einmal berechnet, in welchem Maße die Vermietung von privaten Ferienunterkünften den innerstädtischen Flächenverbrauch des Beherbergungsgewerbes reduzieren kann: „Die geringe Preiselastizität im Beherbergungsgewerbe legt nahe, dass gelegentlich verfügbare Angebote auf Online-Plattformen vermutlich indirekt den Wohnungsmarkt entlasten, indem mehr Bauflächen für alternative Nutzungen jenseits des traditionellen Beherbergungsgewerbes zur Verfügung stehen. Die folgende Berechnung stellt beispielhaft die Größenordnung dar, in der Angebote auf Airbnb Flächen im Beherbergungsgewerbe „einsparen“. Es ergibt sich ein Potenzial von 2.500 Wohnungen in Berlin, 600 bis 700 in München bzw. Hamburg und rund 50 Wohnungen in Dortmund ... Plattformen wie Airbnb scheinen somit anteilig weniger die Nachfrage im (Städte-)Tourismus zu erhöhen, als vielmehr auch direkt den Flächenbedarf durch traditionelle Beherbergungsbetriebe vor Ort zu verringern. Würden die „eingesparten“ Flächen alternativ für das Wohnen genutzt, ergäbe sich eine Entlastung für den Wohnungsmarkt, die nach ersten Einschätzungen ähnlich hoch ausfällt wie die maximale Belastung.“ (Empirica 2019, S. 43 f.)

Bei Städten, die in jüngerer Vergangenheit mehr als genug Hotels genehmigt haben, sieht die Bilanz natürlich schlechter aus, und es ist mehr als verständlich, dass die mächtige Hotellobby, die auch in Aachen zu 70% bestimmt wird von einem großen internationalen Hotelkonzern (Accor), die Stadt unter massiven Druck setzt. Verblüffend offen äußert sich der FB23 in seiner Vorlage vom 05.02.2019: „Zudem ist nicht auszuschließen, dass die wachsenden Airbnb-Zahlen mit einer zeitgleichen Erweiterung der Hotelkapazitäten im Low-Budget-Segment durch die im Bau befindlichen Hotels Motel One und B&B zu einer Markverdrängung führen werden. ... Auch die wachsenden Hotelkapazitäten in Aachen bergen ein großes Konfliktpotential im Hinblick auf die steigende Zahl der Homesharing-Angebote. Nicht zuletzt sind mit den neu entstandenen und entstehenden Hotelbetrieben eine Vielzahl von Arbeitsplätzen verbunden.“ Selbst, wenn das korrekt wäre – was selbst der FB23 aufgrund der schwieri-

gen Datenlage bezweifelt – dürfen solche Überlegungen kein Argument der Bauleitplanung sein. Dazu sind sie auch nicht angestellt worden, sondern sie sollen den Beschluss der Wohnraumschutzsatzung begründen (s.o.).

Der Bebauungsplan 1003 dient von daher unzulässigem Protektionismus.

Zudem ist Leerstand in dem „Sachstandsbericht über Airbnb“ ein zumindest genauso wichtiges Thema. Etwa 50 Wohnungen stehen danach im Areal der unteren Adalbertstraße mittlerweile dauerhaft leer.

„Zwischenzeitlich liegen neue Daten der größten Buchungsplattform Airbnb vor. Die Zahl aktiver Unterkünfte in Aachen ist deutlich gestiegen.“ Belastbare Daten dazu fehlen im Offenlagematerial, doch die von mir zitierten Studien weisen allesamt darauf hin, dass eine Zunahme des Angebots von Übernachtungsmöglichkeiten keineswegs automatisch „Entzug von Wohnraum“ bedeutet, wie es im Begründungsentwurf formuliert wird. Und zwar deswegen nicht, weil die überwiegende Mehrzahl der Angebote ohnehin Mitwohnmöglichkeiten in selbst genutzten Wohnungen oder Zweitwohnungen sind. Außerdem: Ferienwohnung sind kein Airbnb!

„Angesichts der aktuellen Wohnraumsituation ist es dringend geboten, solchen Entzug von Wohnraum zukünftig zu vermeiden. Eine verbindliche Grundlage dafür ist die oben genannte Wohnraumschutzsatzung zur Erhaltung von Wohnraum im Stadtgebiet Aachen. Damit reagiert Aachen auf den angespannten Wohnungsmarkt mit einer Satzung, die den Wohnungsbestand schützt, in dem sie Zweckentfremdung, Leerstand und Abbruch von Wohnraum entgegentritt“, heißt es weiter im Begründungsentwurf, und umso mehr verwundert es, dass diese Satzung vom Bebauungsplan 1003 ausgehebelt werden soll. Betrachtet der Fachbereich Bauleitplanung als dysfunktional oder als gescheitert?

Der Leiter des FB 56, Rolf Frankenberger und seine vormalige Mitarbeiterin Dana Duijkers sehen die Bedrohung des Wohnungsmarktes durch Ferienwohnungen wesentlich entspannter als der FB 61, wenn man nach ihren Äußerungen in der Tagespresse geht.

Deshalb soll es nun einmal um den Aachener Wohnungsmarkt im Allgemeinen gehen und um den Wohnungsmarkt im Plangebiet des Bebauungsplans 1003.

Nach eigener Aussage ist der Wohnungsmarkt der Stadt Aachen zu 94,6 % gedeckt, was ein recht guter Wert ist, im Bau befindliche oder projektierte Vorhaben nicht eingerechnet (Wohnungsmarktbericht 2020, S.9). Das IW kommt für die Städteregion sogar auf 98%: „Von 2016 bis 2018 wurden hier 1.525 Wohneinheiten fertig gestellt. Der

Wohnungsbedarf für 2016 bis 2020 liegt bei 1.551 Wohnungen. Der Bedarf ist damit zu 98 Prozent gedeckt.“ (IW 2020)

Gut, zugegeben, das waren in der Summe 26 Wohnungen zu wenig in der kompletten Städteregeion, aber sicher kein Grund zur Panik. Das Immobilienportal immoscout.de weist am Stichtag 12.08.2021 ein Angebot nach von 668 freien Mietwohnungen in der Stadt Aachen mit Monatsmieten zwischen € 170,- und € 2.700,- und mit Wohnflächen zwischen 10 qm und 220,4 qm. Natürlich suchen in einer Großstadt wie Aachen ständig hunderte Mitbürger eine größere oder eine kleinere, eine schönere, ein hellere, eine zentralere oder ruhigere Wohnung oder eine billigere, aber mit Balkon, bitte.

Der Begründungsentwurf zum Bebauungsplan bezieht sich ausdrücklich auf das Empirica / Quaestio Gutachten „Aachen-Strategie-Wohnen“ und der Strategie „Wirtschaft+“. Ein sehr fundiertes Gutachten mit Augenmaß, das mir sehr gut gefällt, alleine schon deshalb, weil die Begriffe „Ferienwohnung“ und „Zweckentfremdung“ nicht darin vorkommen. „Der Grundgedanke ist, dass die größere Zahl von verfügbaren Bestandsobjekten die Chance der Haushalte ein Aachen zu bleiben ohne politisches Zutun (als reine Marktreaktion) erhöht. Die politischnormative Komponente eines aktiv verbesserten Wohnungsangebotes in Aachen wird in diesem Szenario nur in sehr geringer Ausprägung eingebracht [sic].“ (Empirica / Quaestio 2015, S. 13)

Zudem geht das Szenario von wesentlich stabilen Bevölkerungszahlen bis 2030 aus. Auch Quaestio kalkuliert mit einem Wohnungsabgang – zum Beispiel durch Nutzungsänderungen – in Höhe von etwa 0,1 Prozent des Bestands p.a., das wären 140 Wohnungen. Quaestio empfiehlt intensive Neubautätigkeit, Nachverdichtung und – ähnlich wie ich – Umnutzungen: „Eine frühzeitige Erfassung derartiger Umnutzungsoptionen und eine in Richtung Wohnnutzung kooperativ und investorenfreundlich agierende Bau- und Planungsverwaltung können entsprechende Umnutzungsvorhaben voranbringen.“ (Empirica / Quaestio 2015, S. 75).

Unmittelbar an das Eingeständnis, dass das Quaestio-Gutachten auf die Situation im Plangebiet keine Rückschlüsse zulässt, heißt es im Anschluss „Gleichzeitig gibt es einen Wohnraumverlust durch den Anstieg der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Leerstände oder zu touristischen Nutzungen usw. Obwohl in den letzten Jahren viel Wohnraum geschaffen wurde, sind insgesamt Defizite zu verzeichnen.“ So als wäre dies ein Teil des Gutachtens, was es nachweislich nicht ist. Es ist und bleibt eine statistisch unbelegte Behauptung und ist damit für die Offenlage kontraproduktiv.

Richtig daran ist nur, dass es massive Versäumnisse der Stadt Aachen gibt, gegen systematische oder spekulative Leerstände vorzugehen, man denke nur an die Verhältnisse in der unteren Adalbertstraße (s.o.). Das können die wenigen Grundeigentümer

im Plangebiet, die überhaupt unter den Prämissen der Wohnraumschutzsatzung in der Lage sind, eine Ferienwohnung anbieten zu können, nicht ausgleichen, und man kann es ihnen auch nicht zumuten.

Im Plangebiet des Bebauungsplans 1003 jedenfalls ist die Wohnungslage mehr als entspannt: Neben dem bereits nennenswerten Bestand sind dort auf einem Areal von gut 760 qm zwischen Großkölstraße und Seilgraben auf dem Gelände der jetzigen Spielhalle 35 neue Wohnungen geplant mit insgesamt etwa 1.600 qm Wohnfläche – plus der obligatorischen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, die dann wieder keiner braucht (Ladenliebe / Citygold s.o.). Die Anträge liegen dem FB61 vor. Damit übersteigt der projektierte Wohnungsneubau den Flächenbedarf für den fiktiven Nutzungsänderungsantrag in der Minoritenstr. um das Dreißigfache, so dass man sich - meine ich - um das Innerstädtische Wohnen im Plangebiet keinerlei Sorgen machen muss. Dumm, nur dass die Bürger von alledem aus dem Offenlagematerial nichts erfahren. Gerade dieses Projekt hätte in datenschutzkonformer Weise natürlich vorgestellt werden müssen, damit die Bürger das Missverhältnis erkennen können zwischen den beiden Nutzungsänderungsprojekten. Im Übrigen profitiert das Plangebiet auch unmittelbar von der Schaffung von achtzehn weiteren neuen Apartments mit je 20 – 50 qm plus der unvermeidlichen Gewerbeeinheit direkt gegenüber in der Großkölstraße 74-76 und 78 / Ecke Mefferadtsstraße 1-5. Das wären nach den öffentlich verfügbaren Informationen noch einmal ca. 800 qm Wohnfläche.

Noch ein Wort zum Thema Fußgängerzone: Die Belebung der Fußgängerzone spielt im Entwurf des Bebauungsplans 1003 längst nicht mehr so eine zentrale Rolle wie beim Vorgängerentwurf 256. Trotzdem spielt sie noch eine Rolle, wenn es in der Begründung heißt: „Die Sicherung dieser Nutzungsmischung ... soll zu einer Belebung der innerstädtischen Fußgängerzone beitragen.“ Gemeint ist die Nutzungsmischung aus Leerstand, Spielhalle, Ein-Euroshop und Großfilialisten wie oben dargelegt.

Dann geht es um Spielhallen, die es entgegen der obigen dort doch nicht mehr geben soll und ähnliche Betriebe, von denen es heißt, sie bewirkten „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.“ Der tägliche und mittelfristige Bedarf. Das sind der DM-Markt und vielleicht gerade noch das Schuhgeschäft. Es gibt sonst keine Geschäfte des „täglichen und mittelfristigen Bedarfs“ im Plangebiet. Auch hier zeigt sich wieder die mangelhafte Analyse- und Datenlage, die aus einer gänzlich unterlassenen Bestandsaufnahme herrührt, die seit 2016 längst hätte durchgeführt werden müssen.

Es ist die Rückwärtsgewandheit dieses Bebauungsplanentwurfs, der versucht eine Geschäftswelt zu konservieren, die es nach eigener Erkenntnis eigentlich gar nicht mehr gibt, die mich jeden positiven Zukunftsentwurf im Bebauungsplan 1003 vermissen lässt. Und das bleibt ein Widerspruch im Konzept des Planes an sich.

Und wieder heißt es in der Begründung: „Die Sicherung dieser Nutzungsmischung kann einen Entwicklungsimpuls bewirken und soll zu einer Belebung der innerstädtischen Fußgängerzone beitragen.“ Und wieder so ein Widerspruch: Ausschließlich durch Verbote und Nutzungseinschränkungen soll ein Zustand, der an sich als unbefriedigend wahrgenommen wird, eingefroren und gegen die unliebsame Konkurrenz zeitgemäßer Nutzungen abgeschottet werden.

Und welchen „Entwicklungsimpuls“ erwartet die Stadt davon, dass eine Vielzahl möglicher Nutzungen durch den Bebauungsplan unterbunden wird? Glaubt irgendjemand bei der Stadt Aachen im Ernst, ein Bauherr oder Projektentwickler lässt sich durch vielfältige Verbote und Untersagungen zu Vorhaben motivieren, die er vorher auch schon nicht unter den Bedingungen des § 34 BauGB unternommen hat, aus welchen Gründen auch immer? Ich glaube das nicht, und ich halte den Bebauungsplan 1003 angesichts der dort formulierten städtebaulichen Ziele für dysfunktional, weil er weder eine gewünschte gegenwärtige Nutzungsstruktur bewahren will, noch eine positive Zukunftsperspektive entwickelt, noch „Impulse“ setzt.

Zurück zur „Belebung der Fußgängerzone“. Nach eigenen Angaben der Stadt wird jeder zweite Euro, der in der Innenstadt ausgegeben wird, von auswärtigen Besuchern dort ausgegeben, nicht unwesentlich durch Touristen. (Erhebungen der IHK Aachen aus März 2006, danach „kamen etwa 45 % der in den wichtigsten Aachener City-Parkhäusern erfassten Besucher-Kfz von außerhalb der StädteRegion.“ (STRIKT Aachen BBE Unternehmensberatung, 2008, S.10) Die Folge: „Der Umsatz im Einzelhandel (ca. 1.502,8 Mio. Euro) erreicht eine Größenordnung von ca. 128,5 % des im Stadtgebiet verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens ... Per Saldo generiert der in Aachen ansässige Einzelhandel somit einen Kaufkraftzufluss von ca. 333 Mio. Euro.“ (Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen 2015, S. 5f.)

Was liegt näher als das Anlocken von noch mehr Touristen, um die Fußgängerzone zu beleben? Touristen haben Zeit, „weil Feriengäste oft einen anderen Tagesrhythmus haben“, wie es in der Vorlage heißt. Zeit zum Shoppen. Und sie haben Geld, Geld zum Shoppen, und sie wollen Dinge kaufen aus Spaß am Entdecken, aus Spaß am Erwerben, aus Spaß am Mitnehmen - ein perfektes Publikum für eine Einkaufsstraße wie die Großkölstraße.

Und Touristen, die in einer Ferienunterkunft wohnen, haben noch mehr Geld, weil sie nicht 80,- Euro pro Nacht für eine bessere Hotelkammer ausgeben müssen, denn: „Die Preise solcher Ferienwohnungen sind in der Regel deutlich niedriger als Hotelübernachtungen“, wie es in der Vorlage heißt. Mittlerweile entdecken Ökonomen über das übliche „Gelegenheitsshopping“ hinaus (Mensing, Mario (2010): „Das Produkt muss stimmen. Welchen Einzelhandel lieben die Touristen?“) sogar eine zielgerichtete Reiseplanung nach interessanten Einkaufsmöglichkeiten – Erlebnisshopping on Tour sozusagen. (Elgert, Alexandra (2006): „SHOPPINGTOURISMUS - Eine Chance für innerstädtische Einzelhandelsstandorte am Beispiel Berlins“).

Folgerichtig müsste man systematisch viele Touristen in viele Ferienwohnungen im Plangebiet locken, nur leider gibt es dort noch keine Ferienwohnungen. Und es soll sie nach dem Willen der Stadt dort nicht geben. So konterkariert die Stadt Aachen ihre eigenen Ziele.

„Eine Gemeinde darf mit ihrer Bauleitplanung verschiedene, teilweise gegenläufige Ziele verfolgen. Zu beanstanden ist eine derartige Planung nur dann, wenn der Widerspruch zwischen einzelnen Planungszielen so gravierend ist, dass die Erreichung eines Planungsziels durch einem anderen Ziel dienende Festsetzungen wesentlich erschwert oder sogar unmöglich gemacht wird.“ (Stürer, Bernhard, DVBL 11/2002, S. 381 mit VGH München, Urt. v. 03.08.2010 – 1 N 06.2438 / 1 N 07.1114)

Ich denke, sehr nah an dieser Grenze bewegt sich der Entwurf des Bebauungsplans 1003.

Die Aachener Innenstadt ist mittlerweile aus einem Flickenteppich kleiner und kleinster Bebauungspläne und Aufstellungsbeschlüsse gepflastert, die so etwas wie einen „Gebietszusammenhang“ kaum mehr erahnen lassen. Die Kleinteiligkeit hat System.

Fazit: Das Offenlagematerial weist erhebliche Defizite auf, der Begründungsentwurf zeigt erhebliche Widersprüche in sich und zum wirklichen Willen des Satzungsgebers. Er basiert z.T. auf falschen, z.T. auf fehlerhaften Festsetzungen und dient wesentlich Privatinteressen. Des Weiteren verkennt er die Gebietsstruktur als Folge einer seit 2016 unterlassenen Bestandsaufnahme und die Komplexität der Konsequenzen der dort vorgeschlagenen Festsetzungen. Von daher wäre der Bebauungsplan auch auf Dauer nicht durchführbar. Insgesamt wird die Ermächtigungsgrundlage des § 13a BauGB überdehnt und die dort geforderte Qualität der Vorlage zum Bebauungsplan und des zugehörigen Vorlagenmaterials zum Offenlagebeschlusses unterschätzt. Insgesamt ist das Ergebnis nach gut fünf Jahren Planerei nach dem ersten Aufstellungsbeschluss ein enttäuschendes.

Herzlichen Dank im Voraus für eine faire und sachgerechte Abwägung unserer Einwendungen!

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr.2:

In der Eingabe wird anhand zahlreicher Argumente dargestellt, dass der Ausschluss von Ferienwohnungen im Plangebiet nicht gerechtfertigt ist. Nachfolgend wird zu den relevanten Punkten Stellung genommen.

- Vollständigkeit der Unterlagen

Entgegen der Annahme, dass Unterlagen ausgetauscht wurden und nicht der Antrag auf Umnutzung eines Wohnhauses in eine Ferienwohnung Anlass der Planung sein kann, ging nachweislich am 15.05.2019 ein entsprechender Antrag bei der Stadt Aachen ein. Die Wahl des Begriffes „Einfamilienhaus“ ist nicht abwägungsrelevant. Eine öffentliche Auslegung von Antragsunterlagen ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich und für das Verfahren nicht erforderlich. Das Baugesetzbuch (BauGB) legt im § 3 Abs.2 fest, dass der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und den wesentlichen Umweltinformationen öffentlich auszulegen ist. Bauanträge, die Anlass für die Planung sein können, gehören nicht hierzu.

- Anlass der Planung (Willkürplanung)

Anlass der Planung ist nicht allein der Antrag auf Umnutzung eines Wohnhauses in eine Ferienwohnung, sondern vielmehr der Erhalt und die Stärkung der im Plangebiet vorhandenen vielfältigen Nutzungsmischung und hier insbesondere der Wohnnutzung. Die Umnutzung von Wohnungen zu Ferienwohnungen kann insofern Anlass sein, wenn hierdurch die im § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB angesprochene städtebauliche Ordnung gefährdet wird. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu ausgeführt, dass die Bildung von Nachbarschaft verhindert bzw. beeinträchtigt werden kann, da Feriengäste sich nur für sehr kurze Zeiträume hier aufhalten. Darüber hinaus führen auch unterschiedliche Lebensweisen zu Konflikten, weil Feriengäste oft einen anderen Tagesrhythmus haben. Der Ausschluss von Ferienwohnungen basiert zudem auf der vom Rat der Stadt am 10.07.2019 beschlossenen Wohnraumschutzsatzung, die dem Schutz und der Erhaltung von Wohnraum im Aachener Stadtgebiet dient. Ein Grund für den Beschluss dieser Satzung war der Anstieg von Ferienwohnungsnutzungen in der Stadt Aachen und die damit einhergehende Verdrängung von Wohnraum und Verringerung der Nutzungsvielfalt. Die Zweckentfremdung von Privatwohnungen zu touristischen Zwecken über Homesharing-Portale ist ein zunehmendes Problem auf den Wohnungsmärkten. Die Zahl dieser Unterkünfte in Aachen ist deutlich gestiegen. Angesichts der aktuellen Wohnraumsituation ist es dringend geboten, solchen Entzug von Wohnraum zukünftig zu vermeiden. Der Mietpreis solcher Ferienwohnungen ist in der Regel zwar deutlich niedriger als eine Hotelübernachtung, dennoch lässt sich für den Anbieter mehr Rendite erzielen als bei einer dauerhaften Vermietung. Dies führt zu einer Verdrängung von Dauerwohnungen und soll im Plangebiet vermieden werden. Diese Ziele werden in der Abwägung höher gewichtet als die gestiegene Nachfrage nach Ferienwohnungen.

Der Begriff der Steuerung wird verwendet, um durch die Zulässigkeit oder den Ausschluss bestimmter Nutzungen im Plangebiet eine geordnete Entwicklung erreichen zu können. Insofern kann durch den Ausschluss von Ferienwohnungen die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden.

- Umsetzung der Wohnraumschutzsatzung

Es ist richtig, dass durch die Anwendung der Wohnraumschutzsatzung unter bestimmten Voraussetzungen die Umnutzung in eine Ferienwohnung verhindert werden kann. Wohnraumschutzsatzung und Bauleitplanung sind aber zwei unterschiedliche Instrumente. Denn unabhängig von der Satzung ist bei Einreichen eines entsprechenden Bauantrags zu prüfen, ob diese Nutzung im Plangebiet zulässig ist. Da aber die Umnutzung zu einer Ferienwohnung nicht den städtebaulichen Zielen für diesen innerstädtischen Bereich entspricht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Nur so können die Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung eingesetzt werden und eine Entwicklung, die diesen Zielen zuwiderläuft, verhindert werden. Insofern stellt dies keinen Widerspruch dar.

Somit führt auch die Erteilung eines Negativattestes im Rahmen der Anwendung der Wohnraumschutzsatzung nicht zwin-

gend dazu, dass die baurechtliche (Um-)Nutzung hierdurch zwingend zu erlauben wäre. Ferienwohnungen werden als Räume oder Gebäude definiert, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. Wohnen und Ferienwohnen unterscheiden sich danach insbesondere unter dem Aspekt der dauerhaften Nutzung durch einen festen Benutzerkreis einerseits und einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zur vorübergehenden Nutzung andererseits. Eine kurzfristige Nutzung durch den Verfügungsberechtigten selbst hindert die Annahme einer Ferienwohnung nicht. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind aber die Einzelheiten in Bezug auf Art und Umfang der Nutzung als Ferienwohnung ohne Belang, da sich die Planungsziele auf das gesamte Plangebiet beziehen und nicht auf ein einzelnes Grundstück. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im § 13a BauNVO Ferienwohnungen als eigene Nutzungskategorie aufgeführt. Diese sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO besteht die Möglichkeit, die allgemein zulässigen Ferienwohnungen im Plangebiet für nicht zulässig zu erklären. Von dieser Möglichkeit hat die Stadt Aachen vorliegend Gebrauch gemacht.

- **Gebietscharakter**

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO bietet sich für das Plangebiet an, da diese Nutzungskategorie gerade für innerstädtische Bereiche geeignet ist, die insgesamt keine kerngebietstypischen Strukturen aufweisen. Wie auch der Bereich Großkölstraße sind diese Gebiete meist geprägt durch Bestandsbebauung mit einem Anteil von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sowie einem hohen Wohnanteil. Trotz kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen ist die Festsetzung eines Kerngebietes nicht geeignet, da diese vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Wohnen ist dagegen nur ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung eines Mischgebietes bietet sich ebenfalls nicht an, da hier ein ausgewogenes Verhältnis von Gewerbe und Wohnen vorherrschen muss. Auch dies ist im Plangebiet nicht der Fall.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen, Bordellen und Vergnügungsstätten dient dabei dem Erhalt und der Stärkung der Nutzungsmischung im Plangebiet und soll negativen Auswirkungen und Trading-Down Effekten entgegenwirken.

Die innerhalb von Urbanen Gebieten zulässigen höheren Lärm-Richtwerte sind nicht Anlass der Festsetzung dieser Gebietskategorie. Tagsüber sind im Gegensatz zu Kern- und Mischgebieten (60 dB(A)) zwar höhere Richtwerte möglich (63 dB(A)), nachts aber sind die Grenzwerte gleich und liegen bei 45dB(A). Dies dient der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.

- **Bebauungsplanverfahren**

Entgegen der in der Eingabe getroffenen Annahme wird der Bebauungsplan auf Grundlage des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt und nicht nach § 9 Abs. 2a oder 2b BauGB. Durch die §§ 9 Abs. 2a und 2b BauGB können nur Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden, die ausschließlich der Steuerung des Einzelhandels bzw. der Steuerung von Vergnügungsstätten dienen. Bei Verfahren nach § 13a BauGB können Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen einschließlich des neu errichteten Hotels eignen sich besonders für die Festsetzungen eines Urbanen Gebietes. Die vorhandene städtebauliche Situation ist in der Begründung ausreichend dargestellt und basiert auf einer vorangegangenen Bestandsaufnahme. Eine Nutzungsmischung innerhalb der einzelnen Parzellen im Plangebiet ist nicht erforderlich und auch nicht im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan wird eine Flexibilität in Bezug auf künftige Nutzungsänderungen auch nicht behindert. Der § 1 Abs. 5 BauNVO bietet die Grundlage für den Ausschluss einzelner Nutzungsarten, sofern der Gebietscharakter erhalten bleibt. Der Nutzungskatalog des Urbanen Gebiets bietet ein ausreichendes, vielfältiges Spektrum, auch wenn Ferienwohnungen, Bordelle und Vergnügungsstätten ausgeschlossen sind. Die besonderen städtebaulichen Gründe, die bei einer Feindifferenzierung gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO aufzuführen sind, werden in der Begründung ausführlich dargestellt. In

Bezug auf den Ausschluss von Ferienwohnungen ist dies der Erhalt von Wohnraum, um die im Plangebiet vorhandene Nutzungsmischung zu sichern und die Vermeidung von weiterem Wohnraumverlust entsprechend den Zielen der Wohnraumschutzsatzung.

- Gewinnerzielung

Der Bebauungsplan dient nicht dem Schutz des Hotelgewerbes. In der Begründung wird vielmehr richtigerweise darauf hingewiesen, dass die Mietpreise von Ferienwohnungen in der Regel deutlich niedriger als Hotelübernachtungen sind. Dennoch lässt sich bei der Vermietung von Ferienwohnungen mehr Rendite erzielen als bei einer dauerhaften Vermietung. Dies führt zu einer Verdrängung von Dauerwohnungen mit den bereits dargestellten städtebaulichen Auswirkungen.

- Wohnraum im Plangebiet

In der Eingabe wird dargestellt, dass im Plangebiet ausreichend Wohnraum vorhanden ist und weiterer Wohnraum, auch in der näheren Umgebung, neu geschaffen wird. Dennoch ist ein Ausschluss von Ferienwohnungen im Plangebiet gerechtfertigt. Aachen ist ein bedeutender Hochschul- und Forschungsstandort, der im Rahmen der Campus-Entwicklung zunehmend von Wachstum geprägt ist. Dies ist für den Aachener Wohnungsmarkt in Bezug auf das verfügbare Wohnungsangebot eine besondere Herausforderung. Die Wohnraumnachfrage hat in Aachen erheblich zugenommen. So studieren 20.000 Studierende mehr an den Aachener Hochschulen als noch im Jahr 2009, die Bevölkerung ist im selben Zeitraum um 12.500 Personen gewachsen. Eine im Jahr 2018 erfolgte Aktualisierung einer Wohnungsbedarfsprognose des Instituts Quaestio weist bis 2030 einen Neubaubedarf von insgesamt ca. 10.000 Wohneinheiten aus. In Reaktion auf diese Entwicklung wurde eine Vielzahl an wohnungspolitischen Grundsatzbeschlüssen gefasst, hierzu gehört auch die Wohnraumschutzsatzung. Auch hier wird ein erhöhter Wohnungsbedarf festgestellt. Mit der Satzung soll die Wohnraumversorgung der Aachener Bevölkerung zu angemessenen Bedingungen gewährleistet und Wohnraum vor ungenehmigter Zweckentfremdung geschützt werden. Auch der Bebauungsplan verfolgt diese Ziele. Gerade die innerstädtische Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe von Dom und Rathaus bietet eine attraktive Lage für Ferienwohnungen. Die Qualität der Aachener Innenstadt begründet sich in der Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Wohnen und Kultur. Diese im Plangebiet noch vorhandenen Qualitäten gilt es zu erhalten und zu fördern, auch wenn bereits Tendenzen für Trading-Down Effekte festzustellen sind.

- Tourismus und Einzelhandel

Es ist richtig, dass der Tourismus die Aachener Innenstadt belebt und auch der Einzelhandel und die Gastronomie hiervon profitieren. Eine Belebung der Innenstadt erfolgt aber ebenso durch eine ausgewogene Nutzungsmischung mit einem hohen Wohnanteil. Dieser für die Aachener Innenstadt typische Charakter ist auch für den Tourismus attraktiv. Dem Erhalt dieser Nutzungsmischung dient der Bebauungsplan.

Deshalb besteht auch kein Widerspruch zwischen den Planungszielen des Bebauungsplanes und den Zielen der Stadt Aachen, den Tourismus und den innerstädtischen Einzelhandel zu fördern. Zudem wurde in Aachen in den letzten Jahren ein ausreichendes Angebot für Übernachtungen durch die Errichtung von Hotels in unterschiedlichen Preissegmenten geschaffen. Eine Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen ist nicht erforderlich, um das Übernachtungsangebot in Aachen sicherzustellen.

Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in Bezug auf die oben genannten Punkte zurückzuweisen.