

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0284/WP18-1
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 05.01.2022
		Verfasser/in: FB 61/010 // Dez. III
Bebauungsplan Nr. 1003 - GroßkölInstraße / Minoritenstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen GroßkölInstraße, Minoritenstraße und Seilgraben hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 3 BauGB		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
26.01.2022	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zum Bebauungsplan Nr. 1003 zur Kenntnis. Er beschließt nach Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange, die zu sämtlichen Verfahrensschritten vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 1003 - GroßkölInstraße / Minoritenstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte zwischen GroßkölInstraße, Minoritenstraße und Seilgraben in der vorgelegten Fassung gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

(Sibylle Keupen)

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0109/WP18 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

FB 61/0284/WP18 Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeits-/ Behördenbeteiligung
einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

1. Planungsanlass und bisheriges Verfahren

Bereits im Jahr 2016 hatte der Planungsausschuss auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte zur Sicherung der städtebaulichen Ziele den Aufstellungsbeschluss A 265 gefasst.

Im Mai 2020 wurde anlässlich eines Antrags auf Nutzungsänderung eines Wohngebäudes in ein Ferienhaus für das im Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses liegende Grundstück Minoritenstraße 8a eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße – wird nun im beschleunigten Verfahren gem. §13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aufgestellt, um im Plangebiet die Sicherung kerngebietstypischer Nutzungen in den Erdgeschossen zu gewährleisten, aber auch um 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 Großkölstraße, Minoritenstraße und Seilgraben auszuschließen.

2. Aufstellungs-/ Offenlagebeschluss und öffentliche Auslegung

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.05.2021 gem. § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1003 – Großkölstraße/ Minoritenstraße – beschlossen. Er beschloss gleichzeitig gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung dieses Plans.

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte am 05.05.2021 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1003 einschließlich Begründung und schriftlichen Festsetzungen lag ab 12.07.2021 bis einschließlich 27.08.2021 öffentlich aus. Parallel dazu wurden 17 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

3. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte wird sich in ihrer Sitzung am 12.01.2022 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigen, der Planungsausschuss wird am 13.01.2022 darüber beraten. Über die Beratungsergebnisse wird in der Ratssitzung berichtet.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 1003 - Großkölstraße / Minoritenstraße – in der vorgelegten Fassung den Satzungsbeschluss zu fassen.

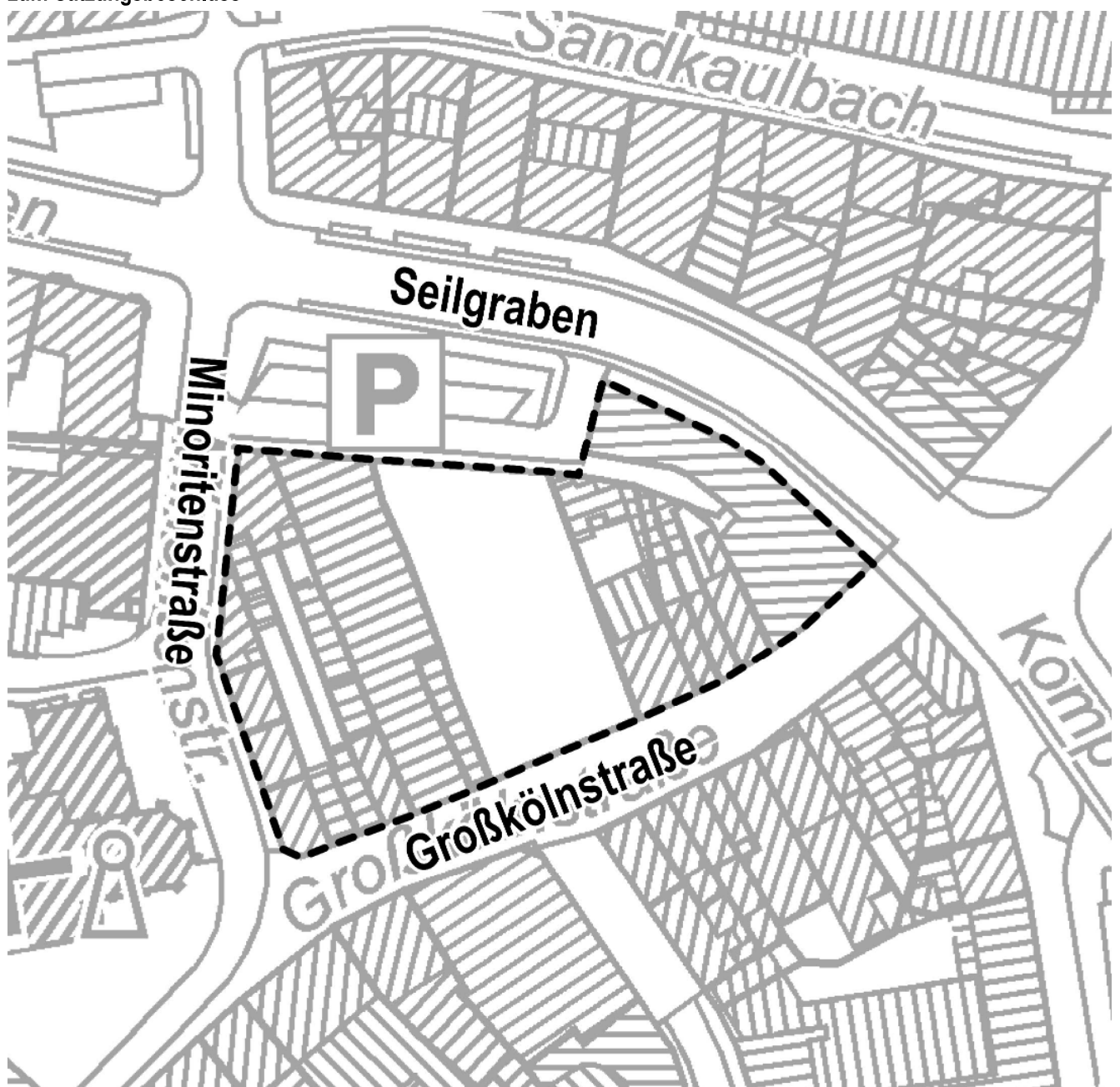
Anlage/n:

Begründung zum Bebauungsplan

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

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 Erdgeschosses 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 Campusentwicklung 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

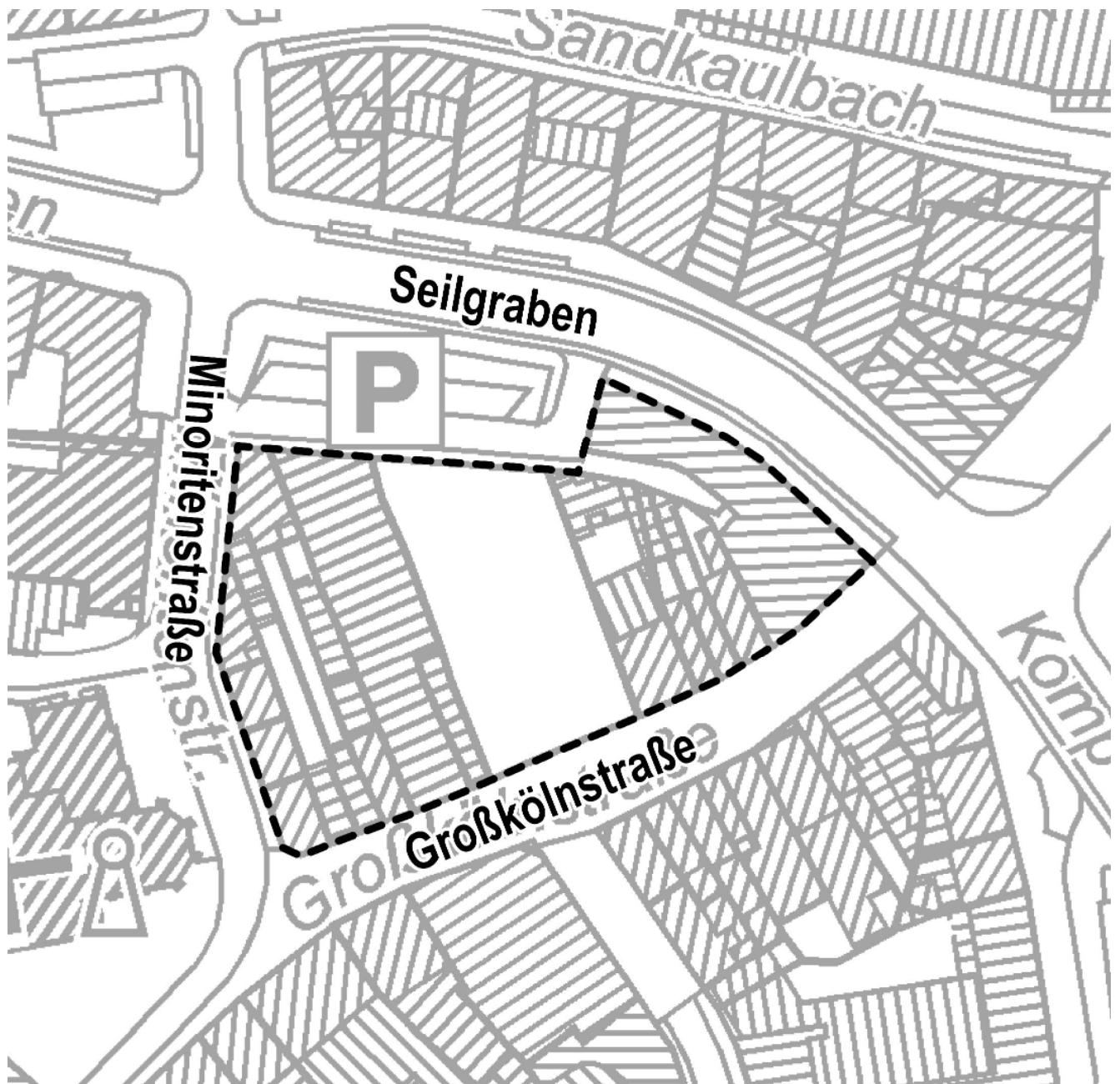
Durch den Bebauungsplan Nr. 1003 entstehen keine Kosten.

7. Plandaten

Urbanes Gebiet:	0.47 ha
Gesamtplangebiet:	0.47 ha

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.