

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0041/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 01.09.2014 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 896 Weststraße hier: - Änderungs- und Offenlagebeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>24.09.2014</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>25.09.2014</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	24.09.2014	B 0	Anhörung/Empfehlung	25.09.2014	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
24.09.2014	B 0	Anhörung/Empfehlung								
25.09.2014	PLA	Entscheidung								

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 – Weststraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung BauGB zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.8 BauGB die Änderung und gemäß § 3 Abs.2 BauGB die öffentliche Auslegung der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Bebauungsplan Nr. 896 – Weststraße - hier: Änderungs- und Offenlagebeschluss

Das Plangebiet ist ein überwiegend gewerblich orientierter Standort. Durch seine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz, ist der Standort zunehmend attraktiv geworden für Einzelhandelsnutzungen. Die Nähe zur holländischen Grenze ist ein zusätzlicher Standortvorteil. Demnach ist der Einzelhandelsstandort überwiegend autoorientiert.

Derzeit befinden sich im Plangebiet zwei Lebensmitteldiscounter (Lidl und Aldi), ein Möbel-, ein Parkett- und ein Maschinenhandel, ein Getränke- und ein Zoofachmarkt. Die übrigen Nutzungen setzen sich zusammen aus produzierendem Gewerbe, Handwerksbetrieben, Dienstleistungen und Großhandel.

Der Einzelhandelsstandort wird ergänzt durch den außerhalb des Plangebietes liegenden großflächigen Vollsortimenter an der Vaalser Straße mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.500 m². Dieser ist planungsrechtlich gesichert über den Bebauungsplan Nr. 859 – Vaalserstraße / Halifaxstraße -. Daneben befinden sich außerdem ein Sport- bzw. Outdoorfachmarkt mit ca. 700 m² Verkaufsfläche und ein Matratzenmarkt mit ca. 230 m² Verkaufsfläche.

Die beiden im Plangebiet ansässigen Discounter verfügen über eine Verkaufsfläche von 900 m² (Lidl) und 834 m² (Aldi).

Das Sortiment der Discounter ist überwiegend nahversorgungsrelevant. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente beträgt ca. 20%.

Die Sortimente der übrigen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sind nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant.

Der Möbelmarkt verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 180 m², der Getränkemarkt ca. 950 m², der Zoofachmarkt ca. 435 m², der Parketthandel ca. 50 m² und der An- und Verkauf von Werkzeugmaschinen ca. 600 m².

Der Bebauungsplan Nr. 896 wurde 2008 aufgestellt, um die Ziele des Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (letzter Stand 2011) umzusetzen. Anlass war auch, dass nach Ansiedlung des großflächigen Vollsortimenters an der Vaalser Straße in der damaligen Situation die Genehmigungsvoraussetzung auf Grundlage des § 34 BauGB für weitere großflächige Einzelhandelsansiedlungen bestand. Zum Schutz benachbarter Versorgungszentren und zum Schutz des Gewerbestandortes wurden die im Plangebiet vorhandenen Verkaufsflächen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Bestand gesichert und eine weitere Einzelhandelsentwicklung nur noch bei nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen.

Das Ziel, die Verkaufsflächen und Sortimente im Plangebiet zu steuern bzw. zu reglementieren, besteht weiterhin.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen, wird jedoch angestrebt, den Erweiterungsspielraum der vorhandenen Discounter auf 1000 m² Verkaufsfläche zu vergrößern.

Anlass ist einmal die veränderte Zentrenstruktur. Das 2008 noch vorhandene, nächstgelegene Nahversorgungszentrum „Kronenberg“ besteht nicht mehr. Nach Aufgabe des dort vorhandenen Lebensmittelmarktes, waren die Voraussetzungen für die Einstufung als Nahversorgungszentrum nicht mehr gegeben. Insofern kann das Plangebiet nicht mehr als Ergänzungsstandort des Nahversorgungszentrums angesehen werden, sondern als Standort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, bei dem die Tragfähigkeit nachzuweisen ist.

Um die Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu gewährleisten, sollte die Verkaufsfläche auf die im Einzugsbereich lebenden Einwohnern bzw. deren Kaufkraft abgestimmt werden.

Bei der Beurteilung wird davon ausgegangen, dass ein Lebensmittelmarkt der verbrauchernahen Versorgung dient, wenn der Gesamtumsatz 35% der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Diese Tragfähigkeitsberechnung entspricht den Vorgaben des STRIKT sowie dem „Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und Paragraph 11 Abs. 3 BauNVO“. Nach dem Aachener Konzept ist die Anzahl der Einwohner anzusetzen, die in einem Radius von 700 m um den Einzelhandelsstandort leben.

In einem Radius von 700 m um das Plangebiet bzw. um die dort vorhandenen Lebensmitteldiscounter, leben ca. 9000 Einwohner. Es ist vertretbar diese Einwohnerzahl anzusetzen, auch wenn die nördlich angrenzende Bahnlinie, die westlich gelegene Halifaxstraße und die südlich gelegene Vaalserstraße als Barrieren wirken. In den umliegenden Bereichen „Hörn“ (ca. 5500 EW), „Westpark“ (ca. 7400) und „Kronenberg“ (ca. 3400 EW) sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden, sodass das Plangebiet trotz der Einschränkungen für die fußläufige Erreichbarkeit, ein wichtiger Nahversorgungsschwerpunkt ist und die im Einzugsbereich lebende Bevölkerung sich auch tatsächlich zum Standort Weststraße hin orientiert. Durch die gute Verkehrsanbindung und die Nähe zur holländischen Grenze ist aber ein weitaus größeres Einzugsgebiet und Kaufkraftpotential realistisch.

Bei einer nahversorgungsrelevanten Kaufkraft von 2140 € je Einwohner pro Jahr (Quelle: IHK Aachen) liegt bei 9000 Einwohnern eine Kaufkraft von 19,3 Mio. € vor. 35 % hiervon bzw. 6,7 Mio. € stehen dem jeweiligen Standort im Plangebiet zur Verfügung.

Die Umsatzerwartung eines Discounters liegt zwischen 5500 bis 8000 € / m² Verkaufsfläche pro Jahr. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von 1000 m² entfallen 80 % (800 m²) der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente und 20 % (200 m²) auf zentrenrelevante Randsortimente. Wird der worst-case zugrunde gelegt, ist mit einer Umsatzerwartung bei einer Verkaufsfläche von 800 m² von 6,4 Mio. € zu rechnen. Demnach ist die Tragfähigkeit gegeben, da die Umsatzerwartung unterhalb der zur Verfügung stehenden Kaufkraft bleibt.

Eine Gefährdung benachbarten Versorgungsbereiche kann somit ausgeschlossen werden, zumal dem im benachbarten Nahversorgungszentrum Steppenbergr / Kullen gelegene Vollsortimenter ein Kaufkraftpotential von ca. 9300 Einwohner zur Verfügung steht. Die Bahntrasse, der Westfriedhof und der Pariser Ring bilden eine städtebauliche Zäsur, so dass diese ca. 1,7 km westlich vom Plangebiet liegenden Siedlungsbereiche sich als eigenständiges Stadtviertel mit separatem Einzugsbereich darstellen. Der Einzugsbereich des Standorte Weststraße überschneidet sich nur geringfügig mit dem des Nahversorgungszentrums Steppenbergr / Kullen und nur in einem Bereich, der nicht besiedelt ist (Friedhof), sodass hier die Vorgabe des Zentrenkonzeptes, dass sich Einzugsbereiche nicht überschneiden dürfen, eingehalten wird.

Da das Nahversorgungszentrum Kronenberg nicht mehr vorhanden ist, bestehen auch hier keine Bedenken mehr hinsichtlich negativer Auswirkungen und Überschneidung von Einzugsbereichen.

Auch wenn das Plangebiet ein Versorgungsschwerpunkt für die Umgebung ist, besteht weiterhin das Ziel, den Gewerbestandort zu schützen. Es sollen keine weiteren Einzelhandelsstandorte für zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente zugelassen werden, um Verdrängungseffekte zu vermeiden. Die Lagegunst des Plangebietes soll vielmehr Gewerbe- und Handwerksbetrieben zugutekommen, die aufgrund ihrer Emissionen integrierte Standorte aufgeben müssen bzw. dort keine Ansiedlungsmöglichkeiten haben. Es ist zu beachten, dass keine Verschiebungen im Bodenpreisgefüge auftreten, die zu Verdrängungseffekten führen können. In diesem Zusammenhang ist Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel weniger problematisch, da hier Renditeerwartungen geringer sind. Insofern besteht das Ziel, dass dieser weiterhin zulässig ist, unter der Beschränkung der Anteile zentrenrelevanter Randsortimente.

Die Verwaltung empfiehlt, für den Bebauungsplan 896 – Weststraße - den Änderungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

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