

Vorlage Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0170/WP17 Status: öffentlich AZ: 35040-2013 Datum: 07.04.2015 Verfasser: Dez. III / FB 61/200									
I. Änderung Bebauungsplan Nr. 896 Weststraße 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 - vereinfachte Änderung - Empfehlung zum Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>06.05.2015</td> <td>B 0</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>07.05.2015</td> <td>PLA</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	06.05.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung	07.05.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung
Datum	Gremium	Kompetenz								
06.05.2015	B 0	Anhörung/Empfehlung								
07.05.2015	PLA	Anhörung/Empfehlung								

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 den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Plangebiet ist auf der im Bebauungsplan mit *3 markierten Fläche Antiquitätenhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig.

Außerdem empfiehlt sie dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Sie empfiehlt dem Rat, die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße 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 den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 wie folgt vereinfacht zu ändern:

- Im Plangebiet ist auf der im Bebauungsplan mit *3 markierten Fläche Antiquitätenhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zulässig.

Außerdem empfiehlt er dem Rat, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er empfiehlt dem Rat, die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 896 wurde aufgestellt, um die Verkaufsflächen und Sortimente im Plangebiet zu steuern bzw. zu reglementieren und den vorhandenen Gewerbestandort zu sichern. Dieses Ziel verfolgt auch weiterhin die I. Änderung des Bebauungsplanes. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen soll jedoch der Erweiterungsspielraum der vorhandenen Discounter auf 1000 m² Verkaufsfläche vergrößert werden.

Der Planungsausschuss fasste am 25.09.2014 den Änderungs- und Offenlagebeschluss nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 24.09.2014.

Der Entwurf der I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 – Weststraße – einschließlich Begründung und schriftlicher Festsetzungen lag aus in der Zeit vom 27.10.2014 bis einschließlich 28.11.2014.

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

Während der Öffentlichen Auslegung gingen seitens der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen von Bürger/innen ein.

In der ersten Stellungnahme wurde angeregt, auf Verkaufsflächenerweiterungen zu verzichten, um die Verkehrssituation im Bereich Weststraße nicht weiter zu verschlechtern. Die Verwaltung schlägt vor, dieser Anregung nicht zu folgen. Die Gründe sind in der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt.

In der zweiten Stellungnahme wurde darauf hingewiesen, dass eine seit langem bestehende Einzelhandelsnutzung (Antiquitätenhandel) im Bebauungsplan nicht berücksichtigt wurde. Da dieses Sortiment zentrenrelevant ist, wäre dieser Betrieb über den Bestandsschutz hinaus nicht mehr zulässig. Nach Prüfung der Genehmigungslage, schlägt die Verwaltung vor, dieser Anregung zu folgen. Der Betrieb befindet sich seit Jahrzehnten im Plangebiet und sollte deshalb auch künftig gesichert werden. Aufgrund des speziellen Sortimentes sind negative Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche nicht zu befürchten. Die Gründe sind ebenfalls in der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt.

Da durch diese Änderung der schriftlichen Festsetzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Dem von der Änderung betroffenen Eingabesteller bzw. Eigentümer wurde der Änderungsvorschlag zugeschickt und zur Stellungnahme innerhalb einer Frist aufgefordert.

Es wurde erneut eine Stellungnahme eingereicht. Diese enthält die Forderung, keine Einschränkungen bezüglich des Sortiments vorzunehmen, sondern grundsätzlich für das betreffende Grundstück Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzulassen. Die Verwaltung schlägt vor, dieser Anregung nicht zu folgen. Die Gründe sind in der Abwägung der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt.

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

Parallel wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, zwei davon haben eine Anregung zur Planung abgegeben.

Beide Eingaben kritisieren die durch die Bebauungsplanänderung ermöglichte Erweiterung der beiden Discounter, da diese über einen zur Sicherung des Bestandes notwendigen geringfügigen Erweiterungsspielraum hinausgehe.

Die Verwaltung schlägt vor, diesen Anregungen nicht zu folgen. Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag Behörden) beigefügt.

4. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße soll der vorhandene Gewerbestandort an der Weststraße gesichert werden. Darüber hinaus soll eine weitere Zunahme von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Betrieben vermieden werden zum Schutz der benachbarten Versorgungszentren. Der Erweiterungsspielraum der beiden im Plangebiet vorhandenen Discounter soll erhöht werden, da diese wesentlich zur Versorgung der angrenzenden Wohngebiete beitragen.

Als Ergebnis der Offenlage empfiehlt die Verwaltung, die schriftlichen Festsetzungen durch nachfolgende Ergänzung der im Plangebiet zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente wie folgt vereinfacht zu ändern:

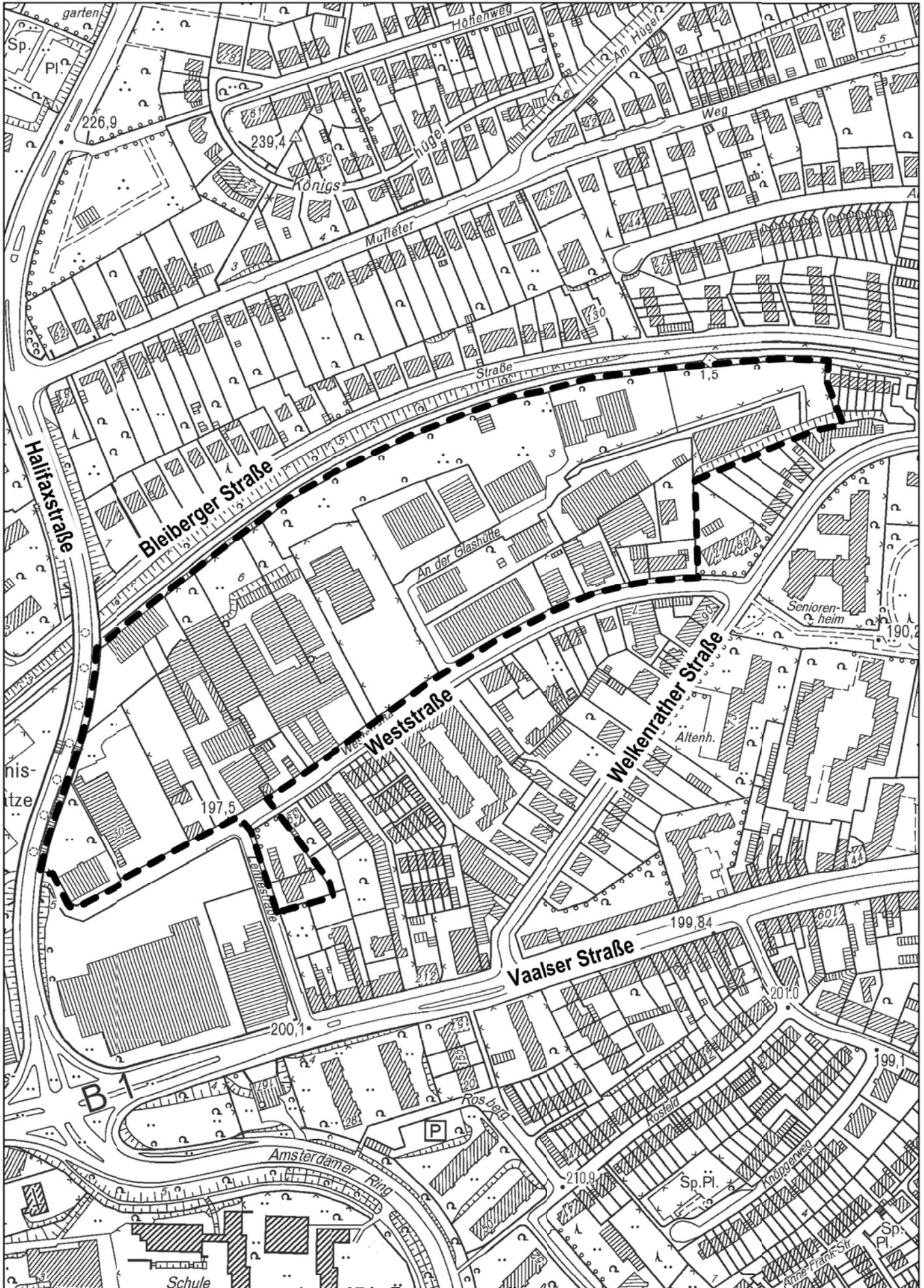
Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkaufsfläche (maximal)	zulässige Sortimente
*3	Aachen	10	467, 190, 184, 548, 824	400 m ²	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (WZ 47.78.3) Antiquitäten und Gebrauchsgüter (WZ 47.79)

Die Verwaltung empfiehlt, für die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 – Weststraße - den Satzungsbeschluss zu fassen.

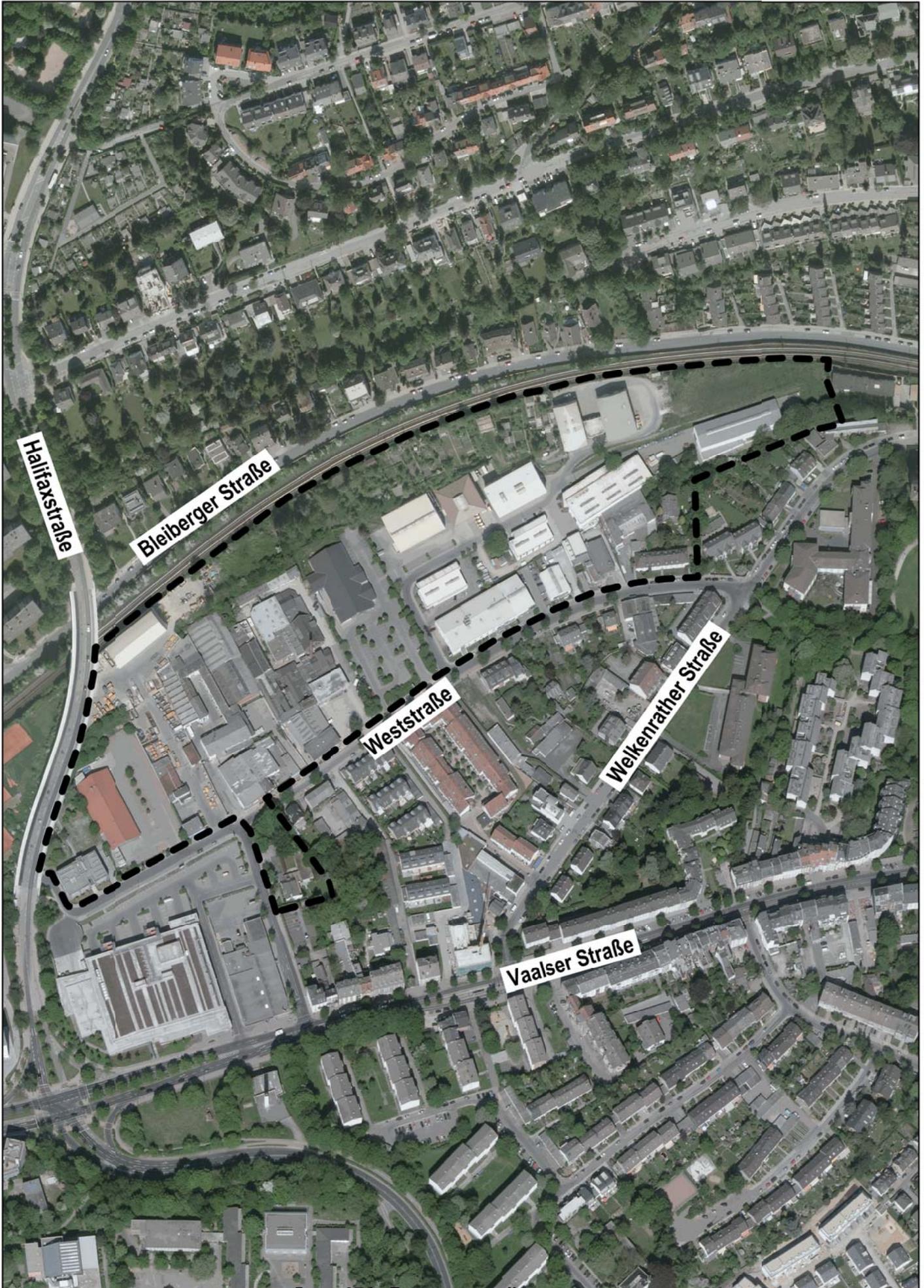
Anlage/n:

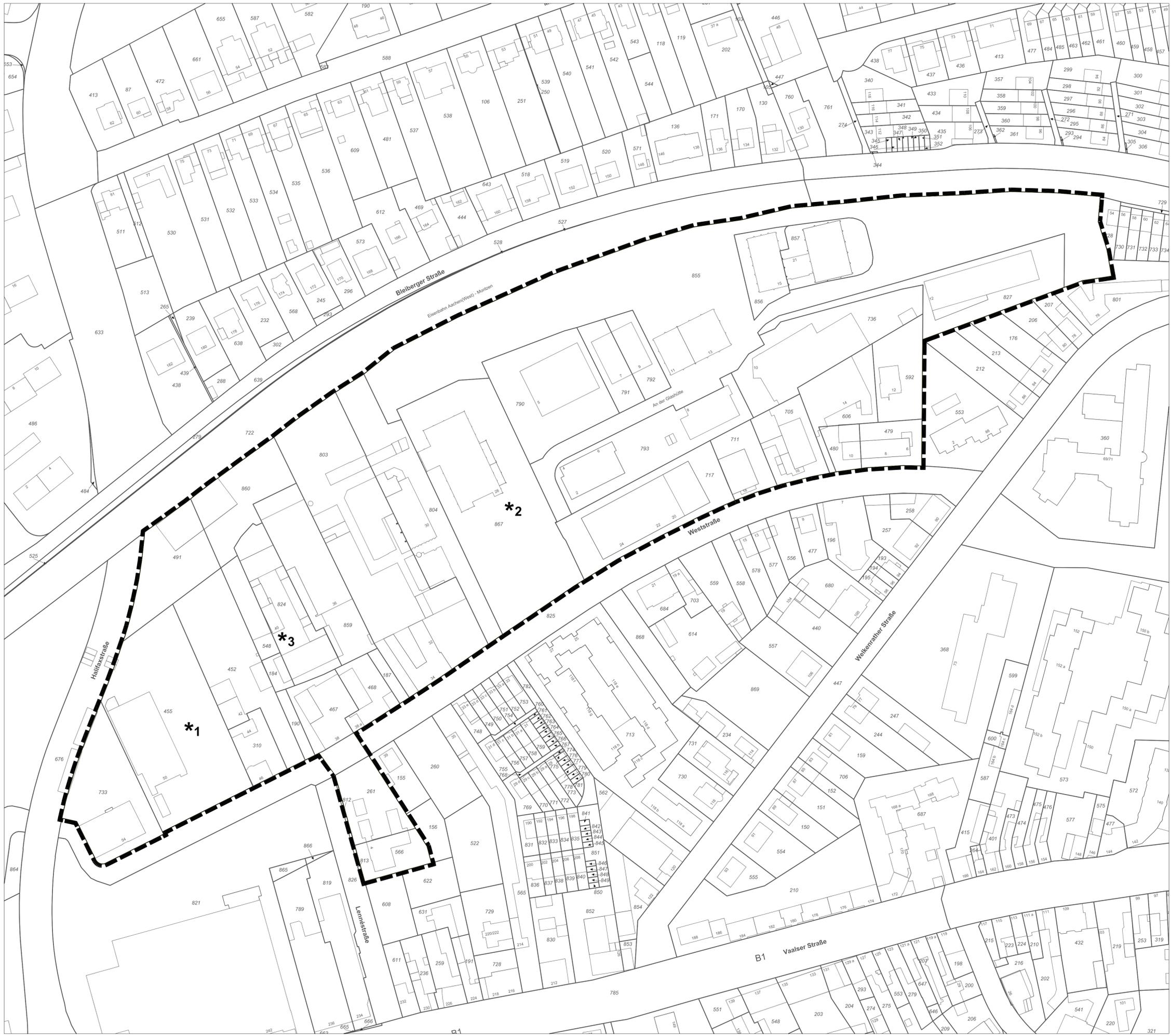
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Schriftliche Festsetzungen
5. Begründung
6. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Abwägungsvorschlag Behörden

I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße



I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße





I. Änderung Bebauungsplan Nr. 896

Weststraße
(nur schriftliche Festsetzungen)

M 1:1000

Geltungsbereich
*** 1** siehe schriftliche Festsetzungen

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) und § 1 (8) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 896 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern und die Änderung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

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

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
In Vertretung:

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

Aachen, den

Oberbürgermeister

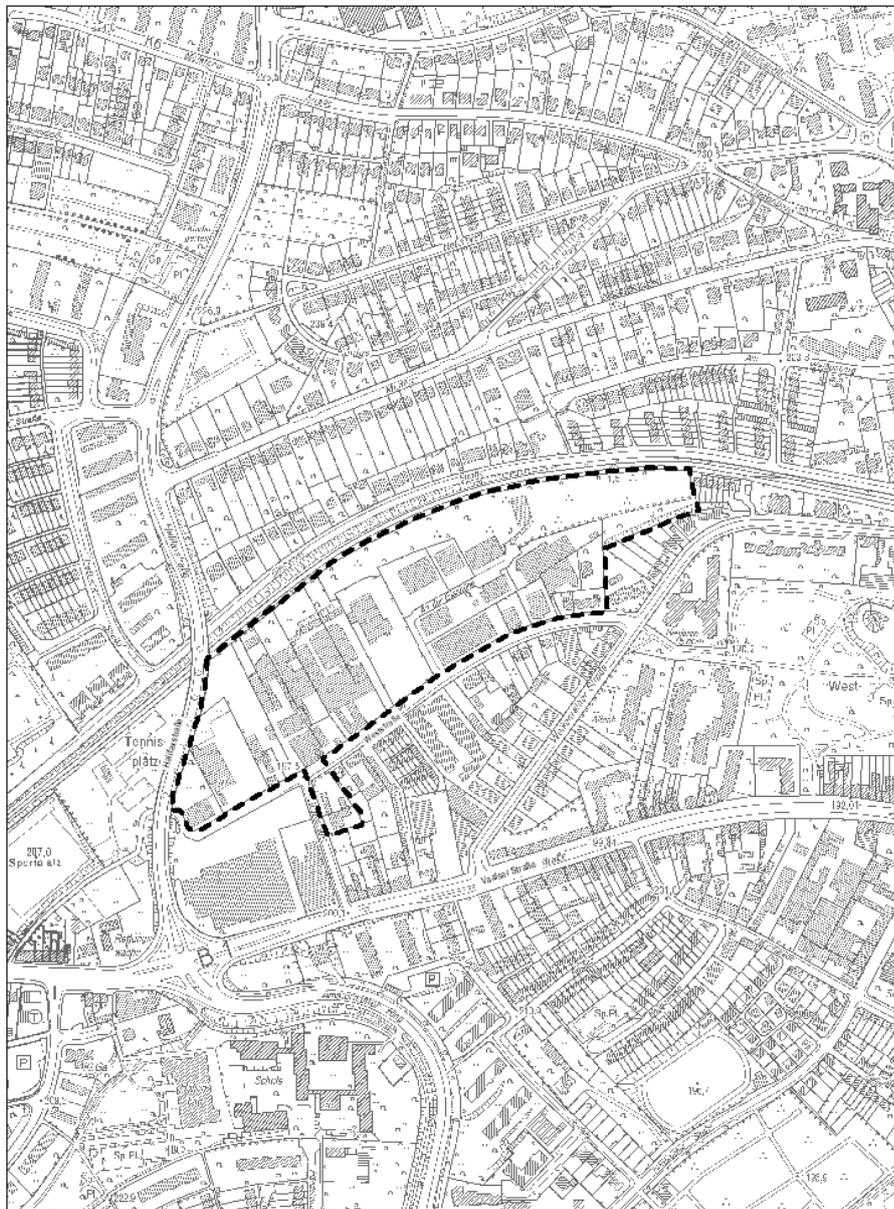
Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den

Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Schriftliche Festsetzungen Zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahnanlagen



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:**

1. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der Aachener Sortimentsliste (März 2011) **nicht zulässig**.
2. Gemäß § 9 (2a) BauGB werden für die mit *(Ziffer) markierten und durch Lagebezeichnung definierten Teile (Grundstücke) des räumlichen Geltungsbereiches abweichende Festsetzungen getroffen. Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten und den jeweils zugeordneten maximalen Verkaufsflächen sind zulässig:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Verkaufsfläche (maximal)	zulässige Sortimente
*1	Aachen	10	455	1.000 m ²	nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 20% (WZ-Nr. 47.11)
*2	Aachen	10	867	1.000 m ²	nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 20% (WZ-Nr. 47.11)
*3	Aachen	10	467, 190, 184, 548, 824	400 m ²	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (WZ 47.78.3) Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)

Die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Aachen (2011) und die Klassifikation der Wirtschaftszweige nach dem Statistischen Bundesamt (WZ 2008) sind in der Anlage beigefügt.

3. Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht- zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
4. Im Plangebiet können gem. § 1 (9) BauNVO Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen **ausnahmsweise zulässig** sein, wenn
 - die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen, die Lage im räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und
 - der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20 % der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und 200 m² nicht überschreitet.

Hinweis

Im Plangebiet befinden sich im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen die Altstandorte AS 291 bis AS 295 sowie AS 903 und AS 2895. Weiterhin findet sich noch die Eintragung von zwei Altablagerungen AA 9754 und AA 9947. Hier sind bei baulichen Veränderungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Untersuchungen vorzunehmen.

Anlagen zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 896

1. Einzelhandel

- 1.1 Sortimentsliste der Stadt Aachen (6/2008)
- 1.2 Auszug Klassifikation der Wirtschaftszweige (Statistisches Bundesamt, WZ 2003)

Anlage 1.1

Sortimentsliste Aachen - nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

In Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- **Lebensmittel, Getränke**
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke* und Tabakwaren (WZ 47.11)
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke* und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ 47.2)
- **Drogerie, Kosmetik**
Drogerieartikel (WZ 47.75)
Hygieneartikel (WZ 47.75), einschließlich Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)
- **Apotheken** (WZ 47.73)
- **Schnittblumen und kleine Topfpflanzen** (WZ 47.76.1)
- **Grundbedarf Schreibwaren** (WZ 47.62.2)

* Das Sortiment Getränke ist in Form eines Getränkemarktes nicht nahversorgungsrelevant.

Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher** (WZ 47.61)
- **Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf** (WZ 47.62)
- **Bekleidung, Wäsche** (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)
- **Schuhe, Lederwaren** (WZ 47.72)
- **Medizinische und orthopädische Artikel** (WZ 47.74)
- **Bespielte Ton- und Bildträger** (WZ 47.63)
- **Keramische Erzeugnisse und Glaswaren** (WZ 47.59.2)
- **Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel** (47.59.9)

- **Haushaltsgegenstände**
Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)
- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren**
Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
Kommunikationselektronik (WZ 47.42)
Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)
Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)
- **Foto, Optik**
Augenoptiker (WZ 47.78.1)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- **Kunst, Antiquitäten**
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)
- **Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel),**
Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)
Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
- **Spielwaren, Bastelartikel** (WZ 47.65)
- **Musikalienhandel**
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- **Uhren, Schmuck** (WZ-Nr. 47.77)
- **Sportartikel**
Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten) (WZ 47.64.2)

Anlage 1.2

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen)	
47.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen)	
47.11	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	4711
47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt	
47.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	
47.19	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art	4719
47.19.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel)	
47.19.2	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nicht-Nahrungsmittel	
47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)	
47.21	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln	4721*
47.21.0	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln	
47.22	Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	4721*
47.22.0	Einzelhandel mit Fleisch und Fleischwaren	
47.23	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	4721*
47.23.0	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen	
47.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	4721*
47.24.0	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren	
47.25	Einzelhandel mit Getränken	4722
47.25.0	Einzelhandel mit Getränken	
47.26	Einzelhandel mit Tabakwaren	4723
47.26.0	Einzelhandel mit Tabakwaren	
47.29	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	4721*
47.29.0	Sonstiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln	

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.3	Einzelhandel mit Motorenkraftstoffen (Tankstellen)	
47.30	Einzelhandel mit Motorenkraftstoffen (Tankstellen)	4730
47.30.1	Einzelhandel in fremdem Namen mit Motorenkraftstoffen (Agenturtankstellen)	
47.30.2	Einzelhandel in eigenem Namen mit Motorenkraftstoffen (Freie Tankstellen)	
47.4	Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik (in Verkaufsräumen)	
47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	4741*
47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software	
47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	4741*
47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten	
47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	4742
47.43.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	
47.5	Einzelhandel mit sonstigen Haushaltsgeräten, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf (in Verkaufsräumen)	
47.51	Einzelhandel mit Textilien	4751
47.51.0	Einzelhandel mit Textilien	
47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	4752
47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g.	
47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf	
47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	4753
47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten	
47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	4759*
47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten	
47.59	Einzelhandel mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen und sonstigem Hausrat	4759*
47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln	
47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g.	

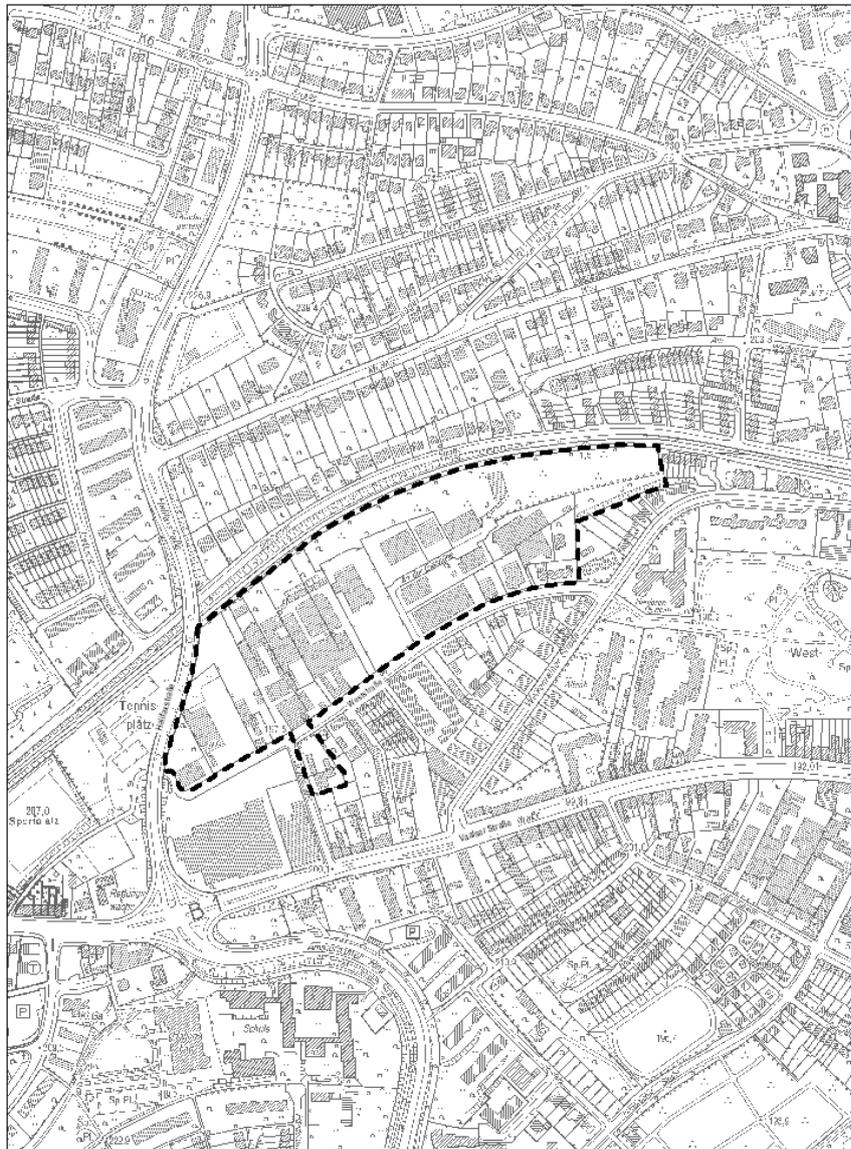
WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.6	Einzelhandel mit Verlagsprodukten, Sportausrüstungen und Spielwaren (in Verkaufsräumen)	
47.61	Einzelhandel mit Büchern	4761*
47.61.0	Einzelhandel mit Büchern	
47.62	Einzelhandel mit Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf	4761*
47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen	
47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	
47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	4762
47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern	
47.64	Einzelhandel mit Fahrrädern, Sport- und Campingartikeln	4763
47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör	
47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
47.65	Einzelhandel mit Spielwaren	4764
47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren	
47.7	Einzelhandel mit sonstigen Gütern (in Verkaufsräumen)	
47.71	Einzelhandel mit Bekleidung	4771*
47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung	
47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	4771*
47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen	
47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck	
47.73	Apotheken	4772*
47.73.0	Apotheken	
47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	4772*
47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln	
47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	4772*
47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.76	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemitteln, zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	4773*
47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln	
47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	
47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	4773*
47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck	
47.78	Sonstiger Einzelhandel in Verkaufsräumen (ohne Antiquitäten und Gebrauchtwaren)	4773*
47.78.1	Augenoptiker	
47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	
47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen)	
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren	4774
47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen	
47.79.2	Antiquariate	
47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren	
47.8	Einzelhandel an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.81	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren an Verkaufsständen und auf Märkten	4781
47.81.0	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.82	Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen an Verkaufsständen und auf Märkten	4782
47.82.0	Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung und Schuhen an Verkaufsständen und auf Märkten	
47.89	Einzelhandel mit sonstigen Gütern an Verkaufsständen und auf Märkten	4789
47.89.0	Einzelhandel mit sonstigen Gütern an Verkaufsständen und auf Märkten	

WZ 2008 Kode	WZ 2008 - Bezeichnung (a. n. g. = anderweitig nicht genannt)	ISIC Rev. 4
47.9	Einzelhandel, nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten	
47.91	Versand- und Internet-Einzelhandel	4791
47.91.1	Versand- und Internet-Einzelhandel mit Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren	
47.91.9	Sonstiger Versand- und Internet-Einzelhandel	
47.99	Sonstiger Einzelhandel, nicht in Verkaufsräumen, an Verkaufsständen oder auf Märkten	4799
47.99.1	Einzelhandel vom Lager mit Brennstoffen	
47.99.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (nicht in Verkaufsräumen)	

Begründung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße

im Stadtbezirk Aachen-Mitte
für den Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahnanlagen



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
1.5. Einzelhandelskonzepte.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3. Begründung der Festsetzungen	6
4. Umweltbelange	7
5. Auswirkungen der Planung	7
6. Kosten	7
7. Plandaten	7

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche, die im Norden begrenzt wird durch die Bahntrasse, im Süden durch die Weststraße und im Westen durch die Halifaxstraße. Das Gebiet ist geprägt durch eine heterogene Nutzungs- und Baustruktur mit gewerblicher Nutzung, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und einem geringen Wohnanteil. Das Gebiet ist erschlossen über die Weststraße, die über die Lennéstraße und die Welkenrather Straße an die Vaalser Straße angebunden ist. Dabei bildet die Weststraße eine deutliche Zäsur zwischen dem gewerblich geprägten Bereich entlang der Bahntrasse und der mischgebietstypischen Nutzung entlang der Vaalser Straße. Im Kreuzungsbereich Vaalser Straße / Weststraße / Halifaxstraße befindet sich ein großflächiger Verbrauchermarkt und weitere Fachmärkte. Die Bahnlinie bildet eine Grenze zum nördlich gelegenen Wohngebiet Hörn.

1.2. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 mit Ergänzungen (Stand April 2013) wird der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

1.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Aachen 1980 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche sowie als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Der Vorentwurf des derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (Stand 2014) stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar; entlang der Bahnlinie ist eine Grünfläche (Kleingartenanlage) dargestellt.

1.4. Bestehendes Planungsrecht

Seit 2008 besteht für das Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 896 - Weststraße -. Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage des § 9 (2a) BauGB zur Steuerung des Einzelhandels aufgestellt.

1.5. Einzelhandelskonzepte

Als übergeordnetes Konzept empfiehlt das Städtereionale Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT; BBE 2007; aktualisiert 2010), großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Außerhalb der Zentren ist ein ausreichender Einwohnerbesatz bzw. Kaufkraft nachzuweisen, um eine Schädigung benachbarter Zentren ausschließen zu können.

Dies entspricht auch der landesplanerischen Zielsetzung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, 2013).

Entsprechend dieser Vorgaben wurde für die Stadt Aachen ein Zentren- und Nahversorgungskonzept erstellt, das der Rat der Stadt Aachen am 10.09.2008 beschlossen hat. 2011 wurde das Konzept aktualisiert. Der Ratsbeschluss erfolgte am 08.06.2011.

Inhalt des Konzeptes ist es, zur generellen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Aachen und zur Sicherung der gewachsenen Nahversorgungsstandorte in den Stadtteilen, Maßnahmen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu ergreifen. Eine dieser Maßnahmen stellt dieses Bebauungsplanverfahren dar.

Nach diesem Konzept ist der Ansiedlungsraum für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten das Hauptzentrum Aachen (City-Aachen) sowie die Stadtteilzentren Burtscheid, Elsasstraße, Brand und Eilendorf.

Ansiedlungsorte für (großflächige) Lebensmittelmärkte sind neben dem Hauptzentrum und den Stadtteilzentren die Nahversorgungszentren. In Bezug auf das Plangebiet sind die nächstgelegenen Zentren das Aachener Hauptzentrum und das Nahversorgungszentrum Steppenberg / Kullen.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept sind weiterhin die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche festgelegt. Bedingung ist, dass eine ausreichende

Kaufkraft im Einzugsbereich vorliegt sowie der Einzugsbereich sich nicht wesentlich mit den Einzugsbereichen der nächstgelegenen Zentren überschneidet.

Im Konzept sind außerdem die Umgrenzungen der Zentren sowie deren Einzugsbereiche festgelegt. Bestandteil des Konzeptes ist weiterhin eine Sortimentsliste für die Stadt Aachen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 Antiquitätenhandel, 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%. Der Antiquitätenhandel verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 390 m².

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, wird die Verkaufsfläche auf die im Einzugsbereich lebenden Einwohnern bzw. deren Kaufkraft abgestimmt.

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 Steppenberg / 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 Steppenberg / 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.

Darüber hinaus besteht das Ziel, auch den seit 1959 im Plangebiet vorhandenen Antiquitätenhandel planungsrechtlich zu sichern. Dieser war im Bebauungsplan bislang nicht berücksichtigt worden.

Jugend- und Familienfreundlichkeit :

Da dieses Verfahren ausschließlich der Steuerung des Einzelhandels dient, sind die Belange der Kinder und Familien nur in untergeordnetem Maße berührt. Dennoch wirkt sich die Planung positiv gerade auf Familien aus, da die Zielsetzung verfolgt wird, eine verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten.

3. Begründung der Festsetzungen

Gemäß § 9 (2a) BauGB können für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, bestimmte Nutzungsarten ausgeschlossen bzw. zugelassen werden. Auf dieser Grundlage wurde 2008 der Bebauungsplan Nr. 896 – Weststraße – aufgestellt. Da die I. Änderung dieses Bebauungsplanes dieser Intention entspricht, erfolgt die Änderung auf der gleichen gesetzlichen Grundlage.

Zum Schutz der benachbarten Versorgungszentren (Steppenbergr / Kullen, City Aachen) soll die Entwicklung weiterer Einzelhandelsstandorte im Plangebiet vermieden werden. Da schädliche Auswirkungen insbesondere von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgehen, wird Einzelhandel mit diesen Sortimenten ausgeschlossen. Anhand der oben ausgeführten Tragfähigkeitsberechnung kann nachgewiesen werden, dass die Versorgung der umgebenden Wohngebiete bei einer Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente von 800 m² gewährleistet werden kann. Die bei Discountern üblichen zentrenrelevanten Randsortimente werden auf 20 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Bei einem Anteil von maximal 200 m² Verkaufsflächen kann davon ausgegangen werden, dass sich hierdurch keine schädlichen Auswirkungen auf benachbarte Zentren ergeben.

Der Erweiterungsspielraum für die Verkaufsfläche der beiden im Plangebiet ansässigen Discounter wird deshalb von heute 800 m² bzw. 900 m² auf künftig 1000 m² erhöht werden. Bei dieser Größenordnung können schädliche Auswirkungen aufgrund des oben ausgeführten Tragfähigkeitsnachweises ausgeschlossen werden und außerdem eine Gleichbehandlung beider Standorte erreicht werden.

Der im Plangebiet vorhandene Antiquitätenhandel verfügt über eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 390 m². Dieser Handel mit dem zentrenrelevantem Sortiment „Antiquitäten“ besteht bereits seit 55 Jahren. Angegliedert ist eine Werkstatt mit Lager. Um diesen Handel auch künftig in seinem Bestand zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Handel mit Antiquitäten bzw. den Sortimenten dieser Warengruppe auf maximal 400 m² Verkaufsfläche stattfinden kann. Das Grundstück des Eigentümers besteht aus mehreren Flurstücken, die teilweise flurstücksübergreifend bebaut sind. Um die Verkaufsfläche flexibel anordnen zu können, bezieht sich die Festsetzung auf das gesamte Grundstück des Eigentümers.

Darüber hinaus dient der Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im übrigen Gebiet dem Schutz der gewerblichen genutzten Flächen. Einzelhandel mit nicht- zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten erzeugen dagegen weniger Verdrängungseffekte. Diese Vorhaben haben in der Regel einen hohen Flächenbedarf und sind auf einen autoorientierten Standort angewiesen. Deshalb sind diese Sortimente weiterhin zulässig. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, wird der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Diese Größenordnung entspricht auch den Zielen der Landesplanung.

Ausnahmen vom Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente werden zugelassen bei Verkaufsflächen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die nur in Gewerbegebieten zulässig sind und einen Verkauf von Produkten, die im Zusammenhang mit ihrer gewerblichen Tätigkeit stehen, auf einer untergeordneten Betriebsfläche anstreben. Eine Unterordnung kann als gegeben angesehen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht größer als 20 % der gesamten Nutzfläche des Betriebsgeländes ist und eine maximale Größe von 200 m² nicht übersteigt.

Beurteilungsgrundlage bei der Einstufung der Sortimente ist die Sortimentsliste der Stadt Aachen (2011) und die Klassifikation der Wirtschaftszweige nach dem Statistischen Bundesamt (WZ 2008).

Ansonsten erfolgt die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Im Plangebiet befinden sich die im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen aufgeführten Altlastenverdachtsflächen Nr. 291 bis 295 sowie Nr. 903. Hier sind bei baulichen Veränderungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens entsprechende Untersuchungen vorzunehmen.

4. Umweltbelange

Da das Verfahren nach § 9 (2a) BauGB in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung bzw. die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Umweltbelange sind von der I. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen; es erfolgt lediglich ein Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet.

5. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 896 bzw. die I. Änderung des Bebauungsplanes wird festgelegt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig sind. Ausnahmen stellen die beiden Lebensmitteldiscounter dar, deren Standorte gesichert werden und deren maximal zulässige Verkaufsflächen durch die I. Änderung des Bebauungsplanes erhöht wird. Eine weitere Ausnahme ist der Antiquitätenhandel, der in seinem Bestand gesichert wird.

Einzelhandelsbetriebe nicht- zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind dagegen zulässig.

Da alle übrigen Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt werden und Umweltbelange nicht betroffen sind, bestehen ansonsten keine weiteren Auswirkungen.

6. Kosten

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 entstehen keine Kosten.

7. Plandaten

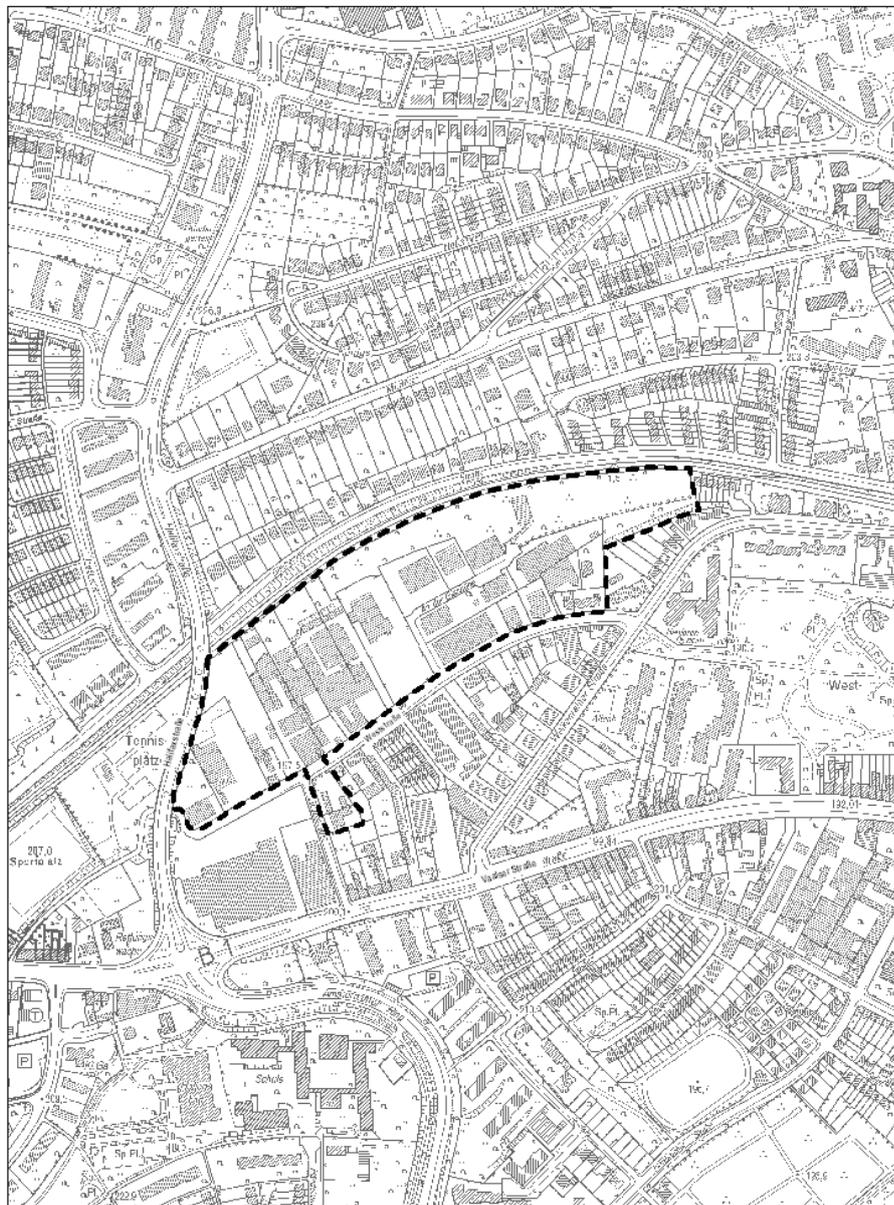
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha.

Der Oberbürgermeister
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen



Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Öffentlichkeit zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße

Für den Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahnanlagen
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(Stand 10.03.2015)



Lage des Plangebietes

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. (12.11.2014)

52074 Aachen

12.11.14

Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsbereich
per Fax 0241/4135416125



Änderung des Bebauungsplans Weststraße (896 etc)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Erweiterung der ortsnahen Verkaufsfläche auf 1000 Quadratmeter bestehen von Seiten der Bewohner auch südlich der Gleisanlage (Bleibergerstr./ Muffeter Weg etc.) erhebliche Bedenken.

Die starke Verkehrsbelastung der Vaalser Str. bedingt eine erhebliche Lärmbelastung des angrenzenden Wohngebiets, da der Schall hangseitig aufsteigt. Der Lärm, der von dem Verkehr von Kaufland, Aldi und Lidl ausgeht ist so groß, dass die Gärten des Wohngebietes schon heute bis 22 Uhr nicht mehr gebraucht werden können. Unverändert besteht trotz Lärmschutzwall eine erhebliche Lärmbelastung durch die Bahn, deren Verkehr massiv zunimmt.

Die aktuelle Verkaufsfläche ist für die umliegenden Aachener mehr als ausreichend. Durch die lange Öffnungszeit von Kaufland wird aus der ganzen Stadt und aus dem angrenzenden niederländischen Raum ein überproportionaler Verkehr angezogen. Viele angrenzende Straßen wie der Muffeter Weg werden durch den Verkehr massiv gestört.

Außerdem ist unweit von Kaufland ein großer Hitladen, der zur ortsnahen Versorgung desselben Gebiets beiträgt. Viele Anwohner südlich des Gleiskörpers meiden bereits aufgrund des massiv stockenden Verkehrs das Einkaufsgebiet und weichen auf Discounter in der Süsterfelder Str. aus.

Zudem findet sich um Kaufland wegen der langen Öffnungszeit teilweise ein kritisches Publikum mit wenig umgänglichen Formen.

Die Stadt hat dem Westviertel mit der Universität schon viel zugemutet, das Stadtviertel wurde durch den Campus massiv in seinem Wohnwert eingeschränkt. Die versprochenen 30 KM/h wurden nicht eingeführt, die Verkehrsberuhigung der Halifaxstr. durch die CDU trotz aller Versprechungen verhindert.

Es wird Zeit, dass der Verkehr aus den Wohnvierteln verbannt wird und dass die Stadt ihr Interesse an der Kaufkraft der Holländer zugunsten der Lebensqualität einschränkt. Nichts anderes als das finanzielle Interesse der Stadt steht bei der Erweiterung der Einkaufsfläche im Vordergrund. Keiner der Anwohner unseres Viertels hat sich in den letzten Jahren über mangelnde Einkaufsmöglichkeiten beklagt. Sie wurden immer als sehr gut eingeschätzt.

Zu bemängeln ist auch die massive Abgasbelastung der Vaalser Str. Sollte der Bebauungsplan umgesetzt werden, werden wir erneut eine Beschwerde bei der EU über die massive Luftbelastung in Aachen einreichen.

Der Bebauungsplan enthält nicht einen Ansatz zur Verkehrsberuhigung. Die katastrophale Verkehrssituation an der Vaalser Str. in Höhe von Kaufland ist mit vernünftigem Menschenverstand nicht mehr hinzunehmen. Lange hat die Stadt seinerzeit wegen der miserablen Verkehrssituation gegen die Baupläne von Kaufland gekämpft, jetzt wird sie zum Induktor einer Verkehrsbelastung an einer der kritischsten Verkehrssituationen der Stadt. Verkehrsbelastung gegen das Wohl der Bürger und für den Profit der Stadt wird billigend in Kauf genommen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1

Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 werden Erweiterungsmöglichkeiten bei den beiden im Plangebiet ansässigen Discounter in Höhe von 300 m² geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkaufsfläche nicht zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führt. Neben den Discountern sind im Plangebiet weiterer Einzelhandel (u.a. ein Getränkemarkt und eine Tierfachhandlung) ansässig. In unmittelbarer Umgebung an der Vaalser Straße ist ein großflächiger Kaufland-Markt angesiedelt, dessen einkaufsbezogenes Verkaufsaufkommen das Verkehrsgeschehen im Bereich deutlich mitprägt. Die Erfahrung und Beobachtung vor Ort zeigt, dass die räumliche Nähe der verschiedenen Einzelhändler deutliche Mitnahmeeffekte bei den einzelnen Verkehrserzeugungen bzw. Kunden bewirken. Eine Erhöhung der Verkaufsflächen um 300 m² wird deshalb keinen nennenswerten Effekt auf die Verkehrssituation haben.

2. RA Dr. Schidlowski

(28.11.2014)

FRE-28-NOV-2014 13:41

P. 001

STEIN & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

STEIN & PARTNER RECHTSANWÄLTE, Postfach 101455, 52014 Aachen

Telefax: 432-6899

Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung
Lagerhausstr. 20
52064 Aachen



28.11.2014 FS/st
PR - Nr.: 01502/14

Sekretariat: Sabine Senst
Durchwahl: -214, Fax: -264
e-mail: senst@steinundpartner.de

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße
hier: Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und kraft nachzureichender Vollmacht vertreten wir die rechtlichen Interessen des Weststraße 40, 52074 Aachen.

Namens und im Auftrag unseres Mandanten dürfen wir zu der derzeit offenliegenden ersten Änderung des Bebauungsplanes Weststraße wie folgt Stellung nehmen:

Helmut Wicke

Dr. jur. Edgar Stein

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Thomas Schmitz

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Dr. jur. Frank Schidlowski

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht
Lehrbeauftragter an der FH Aachen für Bau- und Vergaberecht

Dr. jur. Irene Gombert

Fachanwältin für Steuerrecht

Dr. jur. Alexander Martius LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der FH Aachen für Wirtschaftsprivat- und Baurecht

Dr. jur. Frank Neuß

Dr. jur. Wolfgang Leister

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ferdy Braun

Hans-Peter Girkens

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dorothea Mast

Fachanwältin für Familienrecht
Mediatorin

Simone Jacobs

Fachanwältin für Arbeitsrecht

Dr. jur. Wilfried Böms

Dr. jur. Michael Berger

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. jur. Nils Ahrens

David Baker-Price

Partnerschaft
AG Essen PR 1646

In Zusammenarbeit mit
Prof. Dr. Winfried Mischke

/..

Unser Mandant ist Eigentümer der Grundstücke Weststraße 38 und 40, Aachen. Der Vater unseres Mandanten erwarb die Grundstücke in den 1970er Jahren zur Errichtung eines Antiquitätenhandels. Dieser Antiquitätenhandel wurde auf einer Fläche von beinahe 4.000 m² (einschließlich Restaurationswerkstatt) sodann betrieben. Vor ca. 20 Jahren wurde der Betrieb verkleinert und auf einer Fläche von ca. 600 m² fortgeführt. In dieser Form wird das Unternehmen heute noch von _____ geführt. Die Gebäude werden derzeit wie folgt genutzt:

Auf dem Grundstück Weststraße 40 ist neben dem Antiquitätenhandel von _____ ein Messebaubetrieb auf einer Fläche von 1.940 m² sowie eine Sportnutzung mit einer Fläche von ca. 450 m² ansässig. Außerdem befindet sich dort das Lager einer Schreinerei mit einer Fläche von ca. 70m². Das Gebäude Weststraße 38 wird von einem Textileinzelhandelsunternehmen (Lager und Bürofläche. 778 m²) genutzt.

In der Begründung zu dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 896 vom 29.10.2008 heißt es, dass die vorhandenen, am Standort etablierten Einzelhandelsbetriebe in Ihrem Bestand gesichert werden sollen. Eine Sicherung des Betriebes unseres Mandanten erfolgte jedoch nicht. Vielmehr wird gem. Ziffer 1 der textlichen Festsetzung Einzelhandel ausgeschlossen. Dabei wird Bezug genommen auf das städtereionale Einzelhandelskonzept Aachen. Dieses sehe großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den Haupt- oder Stadtteilzentren vor. Die vorhandenen Discounter sollen mit der bestehenden Verkaufsfläche zzgl. eines geringfügigen Erweiterungsspielraums zulässig bleiben. Für zwei Grundstücke wird daher Einzelhandel mit Nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche von maximal 800 und 900 m² zugelassen. Durch die geplante erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 soll diese Verkaufsfläche auf 1.000 m² erhöht werden.

Im Rahmen der Abwägung beim Ausschluss nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Einzelhandels sind die Eigentümerinteressen besonders in den Blick zu nehmen (OVG Münster, Urteil vom 14.10.2013, 2 D 103/13.NE). Die von unserem Mandanten ausgeübte und beabsichtigte Nutzung wird bei dem beabsichtigten Ausschluss von Einzelhandel nicht berücksichtigt. Auf der anderen Seite ist eine tragfähige Begründung für die Zulassung großflächigen Einzelhandels nicht erkennbar.

Der Handel mit Antiquitäten ist gem. der Anlage zu den schriftlichen Festsetzungen der Planänderung zentrenrelevant. _____ kann aufgrund des Einzelhandelsausschlusses seinen

Betrieb nur im Rahmen des derzeit genehmigten Bestandes fortführen. Eine Betriebserweiterung scheidet aus. Ebenso können die Gebäudeteile, die derzeit nicht von unserem Mandanten für seinen Antiquitäteneinzelhandel genutzt werden, einer Nutzung durch Einzelhandelsbetriebe nicht zugeführt werden. Die Begründung zur Planänderung verweist auf die Nutzung durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Diesen solle die Lagegunst des Plangebietes zugutekommen. Für das Grundstück von [redacted] ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieses mit einem Gebäude für Einzelhandel bebaut wurde. Eine Umnutzung stößt auf bauliche Schwierigkeiten. Die für Handwerksbetriebe notwendigen Stellplätze sind nicht nachweisbar. Der Messebaubetrieb beabsichtigt, den mit [redacted] geschlossenen Mietvertrag zu beenden und die genutzte Fläche aufzugeben. Für unseren Mandanten stellt sich daher konkret die Problematik der weiteren Nutzungsmöglichkeiten. Die Fa. Lauer Oberbekleidung, die derzeit im Gebäude von [redacted] nur ein Lager und Büro betreibt, möchte sich auf einer Teilfläche (ca. 450 m²) der derzeit vom Messebauunternehmen genutzten Fläche erweitern und einen Verkauf einrichten. Vor ca. einem Jahr äußerte die Firma Rossmann Interesse an dem Gesamtkomplex. Aufgrund der seinerzeit noch ungeklärten Nutzungssituation bzw. deren Fortentwicklung nahm unser Mandant Abstand von einer Veräußerung oder Vermietung an das Unternehmen. Aufgrund der geschilderten Umstände stellt sich die Frage der Nutzung zu Einzelhandelszwecken jedoch derzeit konkret erneut.

Die Planbegründung verweist darauf, dass zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig seien, da im Einzugsbereich ausreichende Kaufkraft vorhanden sei. Die maßgebliche Einwohnerzahl ergebe sich unter Anlegung eines 700-m-Radius um das Plangebiet. Eine nördlich angrenzende Bahnlinie wirke als Barriere. Gleichwohl orientiere sich die Bevölkerung zu dem im Plangebiet gelegenen Nahversorgungsschwerpunkt hin. In den umliegenden Bereichen seien keine Lebensmittelmärkte vorhanden. Gegen diese Annahme spricht jedoch die in der Planbegründung angenommene Barrierewirkung der Bahnlinie. Von den nördlich dieser Bahnlinie gelegenen Wohngebieten aus ist das Plangebiet nicht mehr fußläufig erreichbar. Die der Kaufkraftermittlung zugrundeliegenden Annahmen tragen diese Berechnung daher nicht.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Schidlowski
Rechtsanwalt

/..

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2:

In der Eingabe wird darauf hingewiesen, dass der im Plangebiet vorhandene Antiquitätenhandel bislang nicht in der Planung berücksichtigt wurde. Das Sortiment „Antiquitäten“ gehört gemäß der Aachener Sortimentsliste zu den zentrenrelevanten Sortimenten und wäre bislang im Plangebiet über den Bestandsschutz hinaus nicht mehr zulässig.

Nach Prüfung der Bauakten wurde festgestellt, dass der Betrieb seit 1959 ansässig ist. Aus den damaligen Unterlagen geht hervor, dass die Verkaufsräume eine Fläche von ca. 390 m² umfassen. Ansonsten befinden sich auf dem Grundstück verschiedene Lager-, Büroräume und Werkstätten. Um den Betrieb über den Bestandsschutz hinaus auch künftig zu sichern, empfiehlt die Verwaltung, der Eingabe zu folgen und die Verkaufsfläche für den Antiquitätenhandel auf maximal 400 m² einschließlich der zugehörigen Warengruppe im Bebauungsplan festzusetzen. Aufgrund des speziellen Sortimentes sind negative Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche nicht zu befürchten.

Über den vorhandenen Antiquitätenhandel hinaus soll auf diesem Grundstück entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes weiterer Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig sein. Der Eigentümer hat ausreichende Möglichkeiten, seine Immobilien für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, Gewerbe oder Dienstleistung zu nutzen bzw. zu vermieten.

Weiterhin wird in der Eingabe Bedenken geäußert, dass der in der Begründung aufgeführte Einzugsbereich im Widerspruch steht zu der Barrierewirkung der Bahnstrecke.

Es ist richtig, dass die nördlich angrenzende Bahnlinie, die westlich gelegene Halifaxstraße und die südlich gelegene Vaalserstraße als Barrieren wirken. Wie in der Begründung aufgeführt sind aber in den umliegenden Bereichen „Hörn“, „Westpark“ und „Kronenberg“ 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.

Anregung aus der eingeschränkten Beteiligung der Öffentlichkeit (nach der Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB zum Bebauungsplan mit der entsprechenden Stellungnahme der Verwaltung

RA Dr. Schidlowski

(13.02.2015)

STEIN & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

STEIN & PARTNER RECHTSANWÄLTE, Postfach 101455, 52014 Aachen

Per Telefax: 432-6199

Stadt Aachen
FB Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
Lagerhausstr. 20
52064 Aachen



Helmut Wicke

Dr. jur. Edgar Stein

Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Thomas Schmitz

Fachanwalt für Handels- und
Gesellschaftsrecht

Dr. jur. Frank Schidlowski

Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Medizinrecht
Lehrbeauftragter an der FH Aachen
für Bau- und Vergaberecht

Dr. jur. Irene Gombert

Fachwältin für Steuerrecht
Fachwältin für Erbrecht

Dr. jur. Alexander Martius LL.M.

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Lehrbeauftragter an der FH Aachen
für Wirtschaftsprivat- und Baurecht

Dr. jur. Frank Neuß

Dr. jur. Wolfgang Leister

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Ferdy Braun

Hans-Peter Girkens

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dorothea Mast

Fachwältin für Familienrecht
Mediatorin

Simone Jacobs

Fachwältin für Arbeitsrecht

Dr. jur. Wilfried Borns

Dr. jur. Nils Ahrens

David Baker-Price

Sabine Orschler

Partnerschaft
AG Easen PR 1646

in Zusammenarbeit mit
Prof. Dr. Winfried Mischke

13.02.2015 FS/ko
PR - Nr.: 01502/14

Sekretariat: Sabine Senst
Durchwahl: -214, Fax: -264
e-mail: senst@steinundpartner.de

I. Änderung des Bebauungsplan Nr. 896 Weststraße

Ihr Zeichen: Fb 61/620-35040-2013

Ihr Schreiben vom 20.01.2015

Sehr geehrte Frau Hergarten,
sehr geehrter Herr Kriesel,

zunächst dürfen wir uns für das mit Ihnen, sehr geehrte Frau Hergarten,
geführte konstruktive Gespräch bedanken. Sodann dürfen wir zu der
beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanentwurfes Stellung nehmen:

Der Vollständigkeit halber dürfen wir darauf hinweisen, dass auch die
als Sportschule genutzte Fläche baurechtlich genehmigt ist. Eine Bau-
genehmigung wurde mit Datum vom 06.08.2013 erteilt,
diese trägt das Az. FB 63/321-01844-2013.

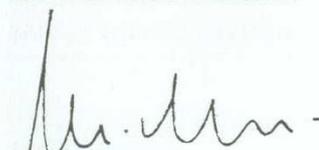
/..

In unserer Stellungnahme vom 28.11.2014 sowie in unserem persönlichen Gespräch hatten wir darauf hingewiesen, dass die Firma Lana in dem von _____ gemieteten Gebäude Einzelhandel betreiben möchte. Neben der zurzeit als Lager genutzten Fläche soll eine Erweiterung um ca. 450 m² erfolgen.

Die Firma Lana befindet sich in einem unmittelbar an der Weststraße gelegenen Gebäude, das eine Fläche von ca. 600 m² besitzt. Die von Ihnen in Aussicht gestellte Änderung des Planentwurfes ist daher zwar hilfreich, jedoch für _____ nicht ausreichend. Zum einen ist das von der Firma Lana vertriebene Sortiment, nämlich Bekleidung, nicht umfasst. Zum anderen ist die Flächengröße von 400 m² nicht ausreichend. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude lassen sich ohnehin nur schwierig verschiedenen Nutzungen zuführen. Auf die Erschließungs- und Stellplatzproblematik hatten wir hingewiesen. Des Weiteren lässt sich das vordere Gebäude nur schwierig auf verschiedene Nutzer aufteilen, so denn eine Einzelhandelsnutzung von 600 m² erforderlich wäre.

Wir dürfen daher bitten, für das Grundstück unseres Mandanten Einzelhandel auch mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in der beschriebenen Größe von ca. 600 m² zuzulassen. Nach der neueren Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster sind beim Ausschluss dieses Einzelhandels die Eigentümerinteressen besonders in den Blick zu nehmen. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, weshalb das Grundstück von _____ anders behandelt wird als die Flurstücke 455 und 867.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Schidlowski
Rechtsanwalt

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Plangebiet Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen. Bereits im Plangebiet vorhandener Einzelhandel mit diesen Sortimenten wird im Bebauungsplan gesichert über eine Festsetzung des zulässigen Sortiments und der maximalen Verkaufsfläche. Nach der Offenlage wurde auf Anregung des Eingabestellers der vorhandene Antiquitätenhandel ebenfalls gesichert (s. Stellungnahme zu 2.). Zum Satzungsbeschluss soll der Bebauungsplan entsprechend vereinfacht geändert werden.

Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung erfolgte eine erneute Anregung, nun auch den im Plangebiet vorhandenen Wollhandel, Weststraße 38 (Lana) zu berücksichtigen und hier zwecks besserer bzw. flexibler Ausnutzung des Grundstücks, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Fläche von 600 m² planungsrechtlich zu sichern.

Nach Prüfung der Genehmigungslage kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass nur der Antiquitätenhandel als Einzelhandelsfläche gesichert werden kann. Bei dem Betrieb „Lana“ handelt es sich um einen Groß- bzw. Versandhandel und nicht um einen Einzelhandelsbetrieb. Dieser würde voraussetzen, dass Einzelhandel stattfindet, mithin Waren an den Letztverbraucher verkauft werden. Es muss eine Verkaufsstätte vorhanden sein, in der der Kaufvorgang stattfindet und dies ist bei dem betreffenden Betrieb nicht der Fall. Es findet lediglich an wenigen Tagen im Jahr ein Lagerverkauf statt. Die eigentliche Verkaufsstätte des Betriebs befindet sich in der Jakobstraße 108.

Die ursprüngliche Baugenehmigung für diesen Betrieb stammt aus dem Jahr 1975. Genehmigt wurde eine Nutzung für Büro, Ausstellung, Lager und Verkauf von Kunststoffen auf PVC-Basis. 1984 wurden die Räume durch den „Freymark Wollhandel“ übernommen, laut Betriebsbeschreibung als Versandhandel für Wolle. Mit Schreiben vom 07.05.1987 wurde die Nutzung des Wollgroßhandels seitens der Bauaufsichtsbehörde akzeptiert.

Eine Ungleichbehandlung gegenüber den in der Eingabe genannten Discounter-Grundstücken (Flurstk.Nr. 455 und 867) wird nicht gesehen, da bei diesen entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes der vorhandene und genehmigte Einzelhandelsbestand gesichert wird.

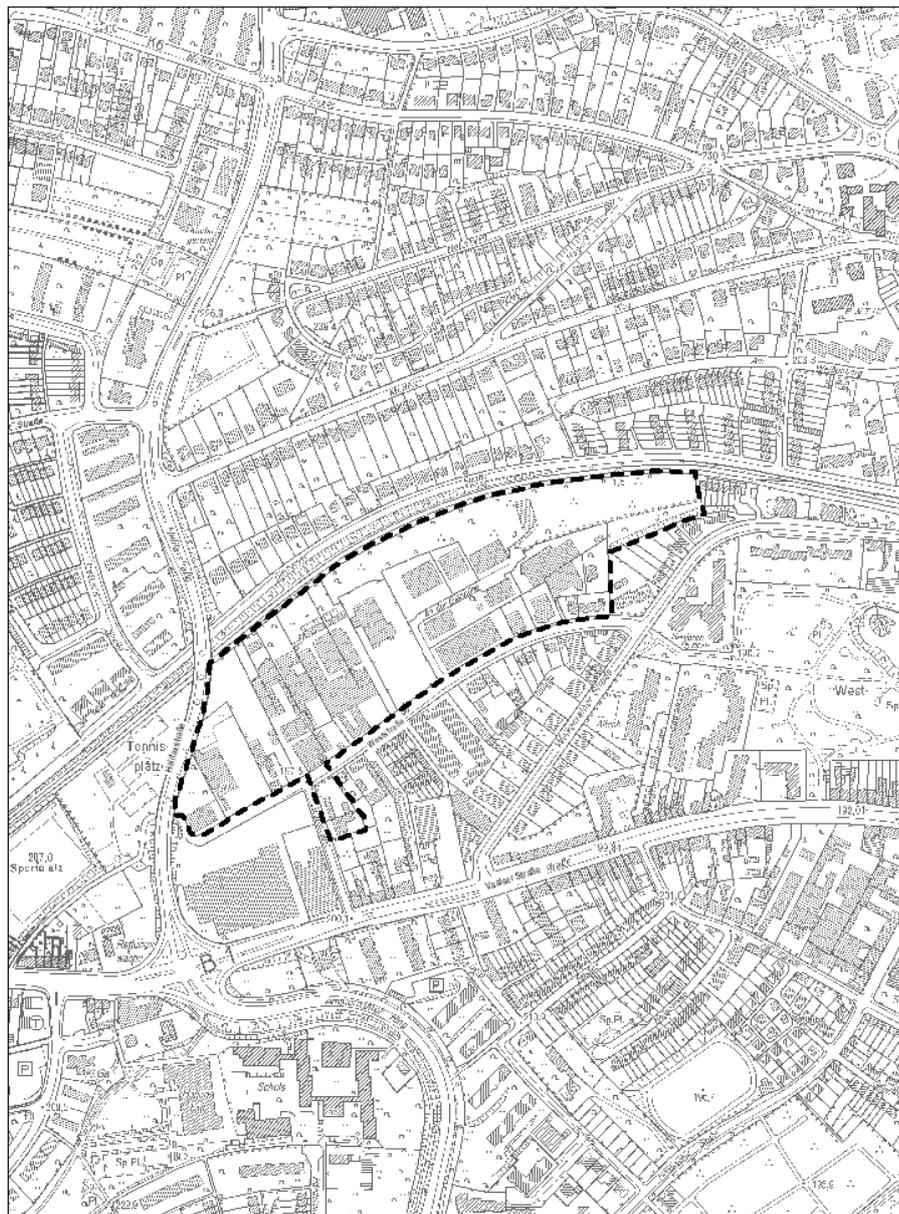
Aus den genannten Gründen sieht die Verwaltung keinen Anlass, über die momentan ausgeübte Nutzung hinaus Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu ermöglichen, weil dieses der Zielsetzung des Bebauungsplans entgegensteht, und empfiehlt, die Eingabe zurückzuweisen.

Der Oberbürgermeister
Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen



Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße

Für den Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahnanlagen
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
(Stand 10.03.2015)



Lage des Plangebietes

Zusammenstellung der Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1. EHDV (Einzelhandels- und Dienstleistungsverband Aachen-Düren-Köln)

(27.11.2014)

EHDV Aachen-Düren-Köln e.V.
Postfach 10 20 04, 52020 Aachen

Stadtverwaltung Aachen
zu Hd. Frau Hergarten
FB 61/20
52058 Aachen



EHDV
Einzelhandels- und
Dienstleistungsverband
Aachen-Düren-Köln e.V.
- Geschäftsstelle Aachen -

27.11.2014
p/sg

I. Änderung Bebauungsplan Nr. 896 nach § 9 (2a) BauGB Weststraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahnanlagen
Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Hergarten,

vorab begrüßen wir die vorgesehene Überplanung des oben beschriebenen Gebietes.

Da es sich hierbei jedoch nicht um einen zentralen Versorgungsbereich handelt stellt sich die Frage, ob es sich bei den Erweiterungen der beiden ansässigen Discounter noch um geringfügige Erweiterungen handelt. Es ist daher zu befürchten, dass durch diese Erweiterungen eine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche bzw. Nahversorgungszentren gegeben ist, zumal das in den Unterlagen im 700m-Radius angegebene Kaufkraftvolumen und die angegebene Einwohnerzahl in unseren Augen zu hoch angesetzt sind.

Weiter erlauben wir uns den Hinweis, dass entgegen den Ausführungen in den Unterlagen, Getränke unabhängig von der Art des Verkaufs, zentrenrelevant sind.

Wir bitten dies bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Geschäftsführung


Manfred Piana

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1:

Der Erweiterungsspielraum für die Verkaufsfläche der beiden im Plangebiet ansässigen Discounter soll von heute 800 m² bzw. 900 m² auf künftig 1000 m² erhöht werden. Da es sich hier um einen Erweiterung handelt, die über den reinen Bestandsschutz hinausgeht, wurden die Auswirkungen geprüft. Der in der Begründung aufgeführte Tragfähigkeitsnachweis weist nach, dass schädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Die Tragfähigkeitsberechnung basiert auf der Annahme, dass in fußläufiger Entfernung (ca. 700 m) eine ausreichende Kaufkraft vorhanden ist. Es ist richtig, dass die Erreichbarkeit der beiden Standorte insbesondere durch die Barrierewirkung der Bahn eingeschränkt ist. Bewohner des Stadtteils „Hörn“ können nur über die Brücke Halifaxstraße und der von dort abzweigenden Treppe den Einzelhandelsstandort fußläufig erreichen. Realistisch ist die Annahme, dass diese Bewohner eher den PKW nutzen. Dennoch wurden diese Einwohner in die Berechnung einbezogen, da der Stadtteil Hörn über keinen eigenen Nahversorgungsstandort verfügt und sich die dort lebende Bevölkerung tatsächlich zum Standort Weststraße hin orientiert. Dies trifft nicht nur auf den Bereich „Hörn“ zu, sondern auch auf die südlich angrenzenden Bereich „Kronenberg“ und „Westpark“ zu.

Von einer Gefährdung des nächstgelegenen Nahversorgungszentrums „Steppenbergl / Kullen“ ist nicht auszugehen, da in diesem Bereich ca. 9300 Einwohner leben und somit eine ausreichende Tragfähigkeit für den Standort sichergestellt ist. Darüber hinaus war Ziel, beiden Discountern die gleiche Verkaufsfläche zuzuordnen, um eine Gleichbehandlung zu erreichen.

In Bezug auf den Hinweis, dass das Sortiment „Getränke“ zentrenrelevant ist, wird auf das Aachener Zentren- und Nahversorgungs-konzept (2011) hingewiesen. Hier ist aufgeführt, dass Getränke, die in Fachmärkten angeboten werden, aufgrund der angebotenen Mengen und Verpackungen einen hohen Flächen- und Stellplatzbedarf benötigen und somit auf eine gute Anfahrbarkeit mit dem PKW angewiesen sind. Im Einzelfall ist sinnvoll, hier Standorte auch außerhalb der zentralen Lagen zu ermöglichen. In diesem Fall ist gemäß der Aachener Sortimentsliste das Sortiment Getränke nicht zentrenrelevant.

2. IHK (Industrie- und Handelskammer Aachen)

(27.11.2014)

IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Aachen
FB 61
52058 Aachen

Industrie- und Handelskammer
Aachen



Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>

Auskunft erteilt
Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Telefax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de

Unser Zeichen
jg/fs

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
FB 61/620-35040-2013
21.10.2014

Aachen,
27. November 2014

Bauleitplanung

hier: I. Änderung Bebauungsplan Nr. 896 nach § 9 Abs. 2a BauGB Weststraße im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahnanlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer (IHK) Aachen begrüßt die Überplanung des oben genannten Plangebiets zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung. Allerdings bestehen gegen die geplanten Festsetzungen bzw. deren Begründung im Detail Bedenken.

Mit dem oben genannten Plan sollen auch die bestehenden Discountmärkte Aldi und Lidl planerisch gesichert werden. Dazu wird den beiden Betrieben eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf jeweils 1.000 qm Verkaufsfläche eingeräumt – von bisher 900 qm (Lidl) bzw. 834 qm (Aldi).

Für bestehende Einzelhandelsstandorte außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche gibt es die landesplanerische Regelung des Ziels 7 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans NRW, in der jedoch nur die Ausweisung von Sondergebieten in Ausnahmefällen ermöglicht wird. Nach unserer Auffassung ist jedoch diese Regelung analog auch für textliche Bebauungspläne gemäß § 9 Abs. 2a BauGB anzuwenden.

Gemäß dem Ziel 7 des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ kommen für bestehende Betriebe außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ausnahmsweise geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt. In den weiteren Erläuterungen zu dem Ziel 7 ist dabei ausgeführt, dass die Entscheidung, was "geringfügig" ist, vom Einzelfall abhängig ist. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden wesentlichen Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

Einer Erweiterung der Verkaufsfläche des LIDL-Marktes um 100 qm (11,1 Prozent) ist nach unserem Verständnis noch als geringfügig einzustufen, die Erweiterung des Aldi-Marktes um 164 qm (19,6 Prozent) stellen wir dagegen in Frage.

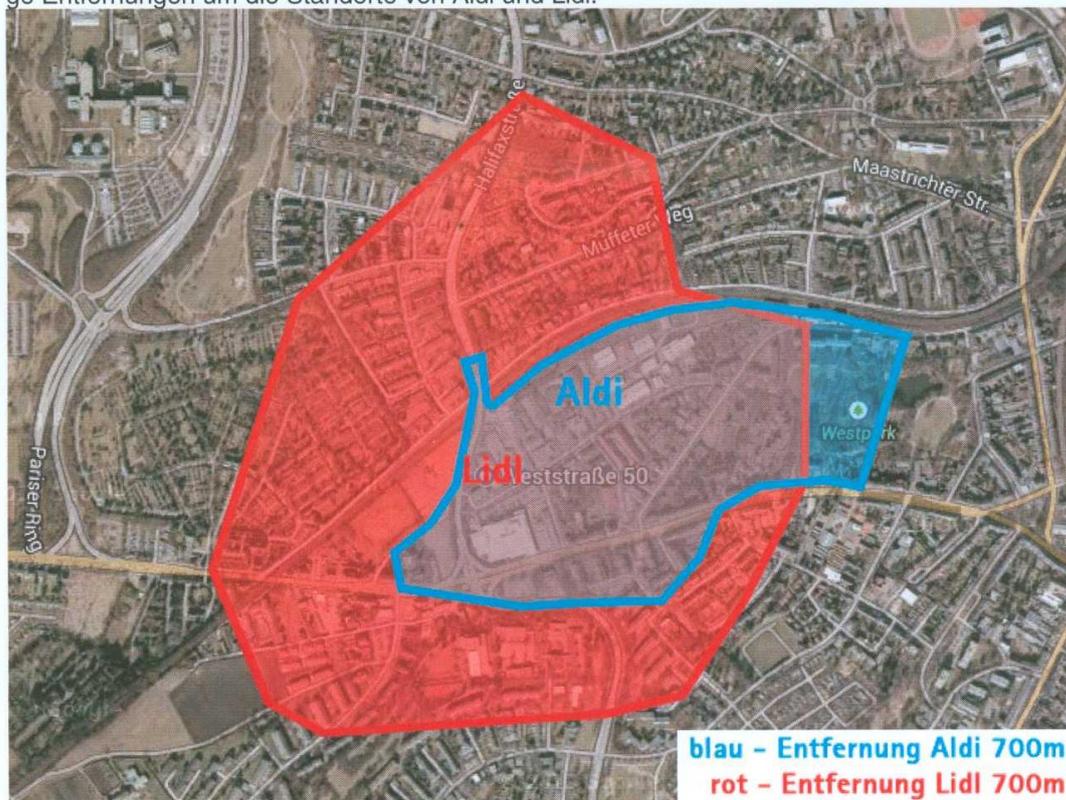
Die Frage, ob von den erweiterten Betrieben wesentliche Beeinträchtigungen ausgehen, wurde im Rahmen der Begründung anhand der Aussage geprüft, ob die Erweiterungen – entsprechend dem Einzelhandelserlass NRW und den Regelungen des STRiKts – der wohnortnahen Versorgung dienen.

Industrie- und Handelskammer Aachen
Aachen, 27. November 2014

Blatt 2 zum Schreiben an die Stadt Aachen

Dies ist laut Einzelhandelserlass der Fall, wenn der voraussichtliche **Gesamtumsatz** des geplanten Supermarkts 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Es ist dabei davon auszugehen, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs i. d. R. noch in einer Gehzeit von 10 Minuten möglich sein soll. Dies entspricht in etwa einer fußläufigen Entfernung von 700 – 1.000 m. Aufgrund der Topographie, des autoaffinen Standorts und der Lage in einem verdichteten Raum ist in dem konkreten Fall eine fußläufige Entfernung von 700 m anzusetzen.

Setzt man diese Entfernung an, ergeben sich nach unserem Kenntnisstand folgende fußläufige Entfernungen um die Standorte von Aldi und Lidl.



Wie viele Einwohner in diesen Bereichen leben, entzieht sich unserer Kenntnis. Wir zweifeln jedoch an, dass innerhalb der oben gekennzeichneten Flächen 9.000 Einwohner leben, wie in der Begründung aufgeführt. In der Konsequenz ist somit auch die vorhandene Kaufkraft niedriger als angesetzt.

Darüber hinaus ist auch der voraussichtliche Umsatz der Betriebe nach der Erweiterung nicht korrekt ermittelt worden. Wie oben bereits hervorgehoben, soll dabei der **Gesamtumsatz** des Vorhabens angesetzt werden – in der Begründung wird jedoch nur der Umsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugrunde gelegt. Selbstverständlich muss, wenn der Gesamtumsatz des Vorhabens zugrunde gelegt wird, auch die anteilige Kaufkraft für die „nicht-nahversorgungsrelevanten“ Sortimente berücksichtigt werden.

Zusammenfassend müssen wir feststellen, dass der Nachweis, dass die vorhandene Kaufkraft in einer Entfernung von 700 m nicht 35 Prozent durch die Erweiterungen gebunden werden, nicht abschließend erbracht worden ist.

Wir regen daher an, dem bestehenden Aldi-Markt nur eine Erweiterung in einem vergleichbaren relativen Umfang wie dem Lidl-Markt (10 bis 11 Prozent) einzuräumen.

Industrie- und Handelskammer Aachen
Aachen, 27. November 2014

Blatt 3 zum Schreiben an die Stadt Aachen

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass in Kapitel 2 der Begründung steht, dass ein Getränkemarkt nicht zu den zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen zählt. Dies ist nicht korrekt, da Getränke gemäß dem Anhang zum Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel grundsätzlich immer als nahversorgungsrelevant gilt. Insofern gibt es für diesen nach Rechtskraft des Bebauungsplans keine Erweiterungsoptionen, ohne eine Verträglichkeit gemäß Ziel 7 des Sachlichen Teilplans in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass nachzuweisen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer
Aachen



Nils Jagnow
Referatsleiter

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2.:

Die IHK äußert Bedenken, dass insbesondere die Erweiterung der Aldi-Filiale um ca. 20 % über einen angemessenen Entwicklungsspielraum hinausgeht, der gemäß den Zielen der Landesplanung (Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) bei bestandsichernden Festsetzungen nur „geringfügig“ sein sollte. Sie sieht einen Erweiterungsspielraum bei maximal 10 %.

In der Begründung zum Ziel Nr. 7 im Teilplan Großflächiger Einzelhandel wird aufgeführt, dass die Entscheidung, was „geringfügig“ ist, vom Einzelfall abhängig ist. Neben dem wichtigsten Kriterium der fehlenden Beeinträchtigung ist bei der Beurteilung auch darauf zu achten, dass die Erweiterung im Verhältnis angemessen ist.

Die Entscheidung, beiden Standorten eine Verkaufsfläche von 1000 m² - und somit aus Sicht der Stadt Aachen einen angemessenen Erweiterungsspielraum - zuzuordnen, erfolgte aus zwei Gründen. Zum einen soll eine Gleichbehandlung erreicht werden, da beide Standorte im Plangebiet gleichermaßen zur Versorgung der angrenzenden Stadtteile beitragen. Zum anderen deckt die in der Begründung vorgenommene Tragfähigkeitsberechnung eine Verkaufsfläche in dieser Größenordnung und stellt somit sicher, dass keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungszentren entstehen. Die Gründe für die Einbeziehung der Bewohner der angrenzenden Stadtteile wurden bereits in der Stellungnahme Nr. 1 dargestellt.

Die Ermittlung der Einwohneranzahl innerhalb des 700 m Radius erfolgte durch den Fachbereich Statistik, dem die entsprechenden Datengrundlagen zur Verfügung stehen. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Angaben zur Bevölkerungszahl korrekt ermittelt wurden.

Die von der IHK angesetzten Einzugsbereiche betrachten beide Standorte sehr unterschiedlich. Im Gegensatz zum Lidl-Standort wird beim Standort Aldi angenommen, dass Einwohner nördlich der Bahnlinie nicht anzusetzen sind. Diese beiden Standorte sind jedoch nur 200 m untereinander entfernt. Es ist nicht davon auszugehen, dass Einwohner des Stadtteils Hörn oder auch Kronenberg nur bei Lidl einkaufen und nicht bei Aldi. Deshalb ist aus Sicht der Stadt für beide Standorte der gleiche Einzugsbereich anzusetzen. Hinzu kommt, dass zwar grundsätzlich der fußläufige Einzugsbereich anzusetzen ist, in der Realität aber der Einkauf bei beiden Discountern überwiegend mit dem PKW erfolgt. Deshalb wurden, wie in der Be-

gründung zum Bebauungsplan dargestellt, trotz der Barrierewirkung der Bahnlinie, bei der Ermittlung des Einzugsbereiches auch diese Stadtteile einbezogen.

Weiterhin wies die IHK darauf hin, dass die Auswirkungen der Verkaufsflächenerweiterung in Bezug auf die zentrenrelevanten Randsortimente (Non-Food) nicht dargestellt sind.

In der Begründung wurden nur die Auswirkungen der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel) dargestellt, da diese mit 80 % der Verkaufsfläche das Kernsortiment darstellen.

Zentrenrelevante Randsortimente dürfen lediglich auf einer Fläche von maximal 200 m² angeboten werden. Die einzelnen Sortimente sind bei Discountern breit gestreut. Hierunter fallen Sortimente wie

- Papier-, Schreibwarenartikel
- Bekleidung, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren
- Gartenartikel
- Baumarktsortimente
- Glas, Porzellan, Keramik
- Spielwaren
- Sportartikel, Fahrradartikel, Campingbedarf
- Gardinen, Dekoration, Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche
- Bad-, Gartenmöbel etc.
- Elektro, Leuchten
- Haushaltsgeräte
- Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör
- Fotoartikel
- Uhren, Schmuckartikel.

Nach einer marktüblichen Einschätzung zur Umsatzbewertung eines Lebensmitteldiscounters in Bezug auf die Randsortimente kann von einer jährlichen Umsatzerwartung in Höhe von maximal 1,5 Mio. € ausgegangen werden. Durch die sehr große Spannweite an Non-Food-Angeboten kommt es zu dem Effekt, dass sich diese Umsätze nach einzelnen Non-Food-Waregruppen auf sehr viele – deutlich geringere - Einzelumsätze verteilen. Die sehr breite Streuung der angebotenen Non-Food-Waren auf einer Fläche von maximal 200 m² lässt den Schluss zu, dass städtebaulich relevante Wirkungen solcher kleiner Teilflächen, die auf eine Vielzahl von Sortimenten mit den entsprechenden Einzelumsätzen verteilt sind und zudem nach Einkaufswochen wechseln, nicht zu erwarten sind. Hinzu kommt eine ausreichende Einwohneranzahl im Einzugsbereich, sodass insgesamt nicht mit negativen Auswirkungen auf benachbarte Versorgungszentren zu rechnen sind.

Die IHK weist außerdem darauf hin, dass das Sortiment Getränke gemäß der in der Landesplanung enthaltenen Sortimentsliste (Anhang Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel) als zentrenrelevant einzustufen ist.

Aus Sicht der Stadt ist es jedoch nicht realistisch, dass sich Getränkefachmärkte nur in zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln. Hier stehen geeignete Flächen oft nicht zur Verfügung. Wie bereits in der Stellungnahme zu Nr. 1 dargestellt, haben diese Märkte aufgrund der angebotenen Mengen und Verpackungen einen hohen Flächen- und Stellplatzbedarf und sind somit auf eine gute Anfahrbarkeit mit dem PKW angewiesen. Der Einkauf von Getränken in Kästen erfolgt in der Regel mit dem PKW, dementsprechend sollten geeignete Standorte angeboten werden. Im Plangebiet befindet sich ein solcher Standort, der in Nachbarschaft zu den Lebensmittelmärkten eine sinnvolle Ergänzung darstellt.

Das Sortiment „Getränke“ innerhalb eines Lebensmittelmarktes bleibt dagegen nahversorgungsrelevant.