

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0602/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	13.08.2007
		Verfasser:	FB 61/20 // Dez. III
Aufstellung eines Bebauungsplanes - Rombachstraße - im Stadtbezirk Aachen-Brand für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahntrasse			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.08.2007	B-1	Anhörung/Empfehlung	
06.09.2007	PLA	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt den Bericht der Verwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplanes - Rombachstraße - zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss zur Neuordnung des Einzelhandelsstandortes und zur Entwicklung eines Wohngebietes die Aufstellung des Bebauungsplanes - Rombachstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahntrasse.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplanes - Rombachstraße - zur Kenntnis. Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Neuordnung des Einzelhandelsstandortes und zur Entwicklung eines Wohngebietes die Aufstellung des Bebauungsplanes - Rombachstraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Brand für den Bereich zwischen Trierer Straße, Heussstraße, Rombachstraße und Vennbahntrasse.

Erläuterungen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich eine 4,85 ha große Fläche, die im Norden begrenzt wird durch die Trierer Straße, im Westen durch die Heussstraße, im Süden durch die Rombachstraße und im Osten durch den Vennbahnweg. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der I. und II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 678 - Brander Feld -, der hier Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet festsetzt. Weiterhin wurde für Teilbereiche des Gebietes ein Umlegungsverfahren durchgeführt (Umlegungsverfahren Aachen 32 - Brander Feld, Teilgebiet III -), um eine Erschließung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 678 zu ermöglichen. Diese Erschließung - eine Fortführung der Straße An der Schmiede - kann nun realisiert werden und das Gebiet somit einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich entlang der Trierer Straße mehrere, separat erschlossene Einzelhandelsbetriebe, zwei Discounter (Plus, Aldi) sowie ein Markt für Garten- und Tierbedarf. Diese werden ergänzt durch einen Vollsortimenter (Edeka) an der Heussstraße.

Im Rückbereich liegen entlang des Vennbahnweges 4 Wohnhäuser, die über die Straße An der Schmiede von der Trierer Straße aus erschlossen werden. Der südlich Bereich ist derzeit noch unbebaut.

Außerhalb des Geltungsbereich prägt die für die Trierer Straße typische gemischte, heterogene Bebauung das Umfeld. Westlich und südlich schließt die Wohnbebauung des Brander Feldes an sowie das Schulzentrum an der Rombachstraße. Von der Heussstraße werden über eine aufgeweitete Verkehrsfläche, die als Parkplatz genutzt wird, Wohn- und Geschäftshäuser erschlossen.

Der nun aufzustellende Bebauungsplan verfolgt das Ziel den Einzelhandelsstandort an der Trierer Straße neu zu ordnen sowie die Entwicklung eines Wohngebietes im südwestlichen Bereich.

Die Einzelhandelssituation an der Trierer Straße ist sowohl aus gestalterischer wie auch aus Sicht der Erschließung derzeit unbefriedigend. Da nun der Vollsortimenter an der Heussstraße eine Betriebserweiterung und Verlagerung beabsichtigt, besteht der Anlass die Gesamtsituation neu zu ordnen. Langfristiges Ziel ist, die Einzelhandelsbetriebe an einem Standort zu konzentrieren, mit einer gemeinsamen Nutzung der Stellplatzanlagen sowie einer gemeinsamen Erschließung. Diese Form der Zusammenlegung von Discountern und Vollsortimenter wird sowohl von Kunden gut angenommen, da sich die Sortimente ergänzen als auch von den Betreibern gewünscht, da sie Synergieeffekten nutzen können.

Um den vorhandenen Discounter einen Investitionsanreiz für eine Betriebsverlagerung zu geben, wird eine maßvolle Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 800 m² auf künftig 900 m² vorgeschlagen. Der Vollsortimenter soll einschließlich eines Getränkemarktes über eine Verkaufsfläche von ca. 2000 m² verfügen. Die Gesamtverkaufsfläche an nahver-sorgungsrelevanten Sortimenten einschließlich der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt somit an diesem Standort 3.800 m². Weitere ca. 1.000 m² Verkaufsfläche werden durch nicht-zentrenrelevanten Sortimente (Tier- und Gartenbedarf) geschaffen.

Der Standort ist dem Stadtteilzentrum Brand zuzuordnen, das mit ca. 16.00 Einwohner über eine ausreichende Kaufkraft verfügt. Auch nach Darstellung des Nahversorgungskonzeptes ist dieser Bereich für eine derartige Ansiedlung geeignet.

Eine sinnvolle Anordnung der Baukörper sowie der Stellplätze und Erschließung ist langfristig nur dann möglich, wenn die bestehenden Wohngebäude an der Vennbahntrasse aufgegeben werden. Entsprechende Verhandlungen wurden bereits eingeleitet. Zur Unterstützung dieser Maßnahme wird für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 BauGB vorgeschlagen.

Im südlichen Geltungsbereich soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Wohngebietes sowohl mit Einfamilienhäusern als auch mit Geschosswohnungsbau schaffen. Diese Zielsetzung entspricht der Entwicklung des Brander Feldes als Wohnstandort insbesondere für Familien.

Die Erschließung des Wohngebietes soll über die Rombachstraße erfolgen.

Das Sondergebiet für den Einzelhandel kann über die Rombachstraße und Heussstraße erfolgen sowie über die Trierer Straße.

Die Vennbahntrasse wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert in ihrer Funktion als übergeordnete Wege- und Grünverbindung.

Anlage/n:

Lageplan

Luftbild