

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0260/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 05.11.2021
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße/ Henricistraße - hier: Offenlagebeschluss		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.11.2021	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
02.12.2021	Planungsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Sie empfiehlt sie dem Planungsausschuss, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - in der vorgelegten Fassung.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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

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

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input checked="" type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Am 06.02.2020 wurde für das Plangebiet - Roermonder Straße / Henricistraße - der Aufstellungsbeschluss A-297 gefasst (Vorlage: FB 61/1342/WP17). Dieser überlagert einen Aufstellungsbeschluss A-229 vom 14.01.2010 (Vorlage: FB 61/0079/WP16). Beide Aufstellungsbeschlüsse erfolgten mit dem Ziel, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss wurde 2020 erneuert, um die Ziele an die aktuellen Entwicklungen im Plangebiet anzupassen. Anlass der Planung ist die Absicht des im Plangebiet angesiedelten Lebensmitteldiscounters, die Verkaufsfläche von 783 m² auf 1.375 m² zu vergrößern. Anlass ist weiterhin die Umsetzung der Maßnahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bzw. zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Gegen die Ablehnung des Vorbescheides über die oben genannte Erweiterung des Marktes auf 1.375 m² wurde am 11.02.2020 Klage eingereicht. Das Verfahren beim Verwaltungsgericht Aachen ist auch weiterhin noch anhängig. Durch den weiteren Verfahrensschritt zur Aufstellung des Bebauungsplanes bekräftigt die Stadt Aachen ihren Willen zur Umsetzung der vorgenannten Planungsziele.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - wird auf Grundlage des § 9 (2a) Baugesetzbuch (BauGB) als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Hierdurch wird ermöglicht, dass auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden kann.

2. Klimanotstand

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 5 BauGB, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Da es bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ausschließlich um die Steuerung des Einzelhandels zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche geht, sind klimatische Belange nicht direkt betroffen. Der Erhalt und Schutz zentraler Versorgungsbereiche trägt jedoch zum Klimaschutz bei, indem eine wohnortnahe Versorgung gesichert wird.

3. Offenlagebeschluss

Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, gemäß § 9 (2a) BauGB 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 auszuschließen bzw. zuzulassen. Zum Schutz, zur Stärkung,

zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten Versorgungszentren insbesondere des Nahversorgungszentrums „Laurensberg“ ist es erforderlich, eine weitere Entwicklung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu vermeiden. Aus diesen Gründen sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Die Versorgung der umgebenden Wohngebiete ist durch den im Plangebiet vorhandenen Betrieb sowie durch die im Umfeld liegenden Lebensmittelmärkte gewährleistet.

Betriebe mit nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und der mit der Nutzung verbundenen Emissionen in der Regel auf Gewerbeflächen angewiesen und sollen deshalb weiterhin zulässig sein.

Um den vorhandenen, am Standort etablierten Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand zu sichern, soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass der Betrieb unter Wahrung des derzeitigen genehmigten bzw. bestehenden Sortimentsangebots und Verkaufsfläche weiterhin zulässig ist. Dabei wird bei dem Lebensmitteldiscounter Henricistraße 68 die genehmigte Verkaufsfläche von 783 m² bis zur Grenze der Großflächigkeit auf 799 m² aufgerundet. Zum Schutz des innerstädtischen Zentrums soll der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf 20 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.

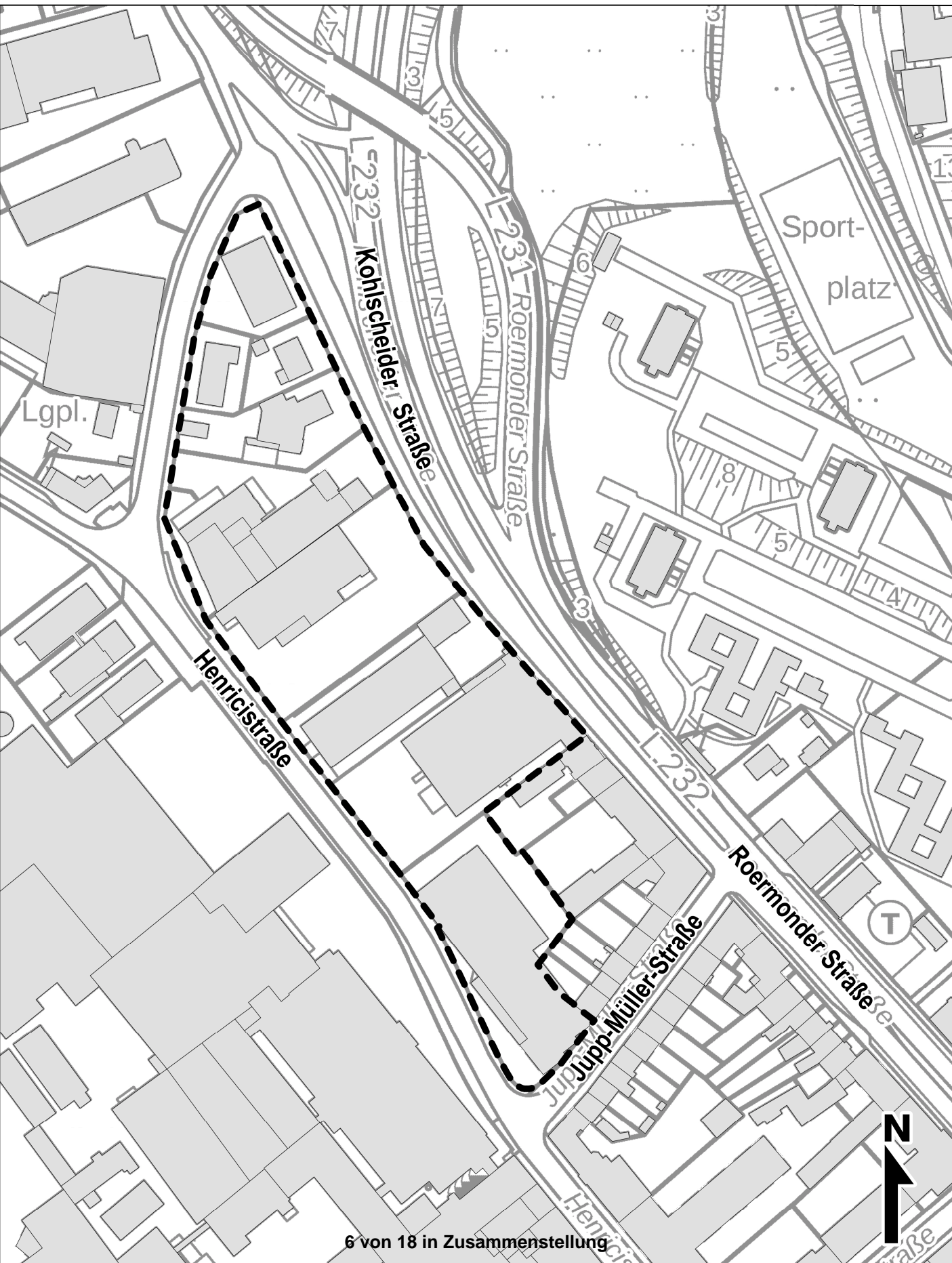
Im Bebauungsplan werden nur Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels getroffen, ansonsten erfolgt die weitere Beurteilung von Vorhaben wie bisher auf Grundlage des § 34 BauGB. Umweltbelange sind nicht betroffen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan Nr. 1007 – Roermonder Straße / Henricistraße - in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Anlage/n:

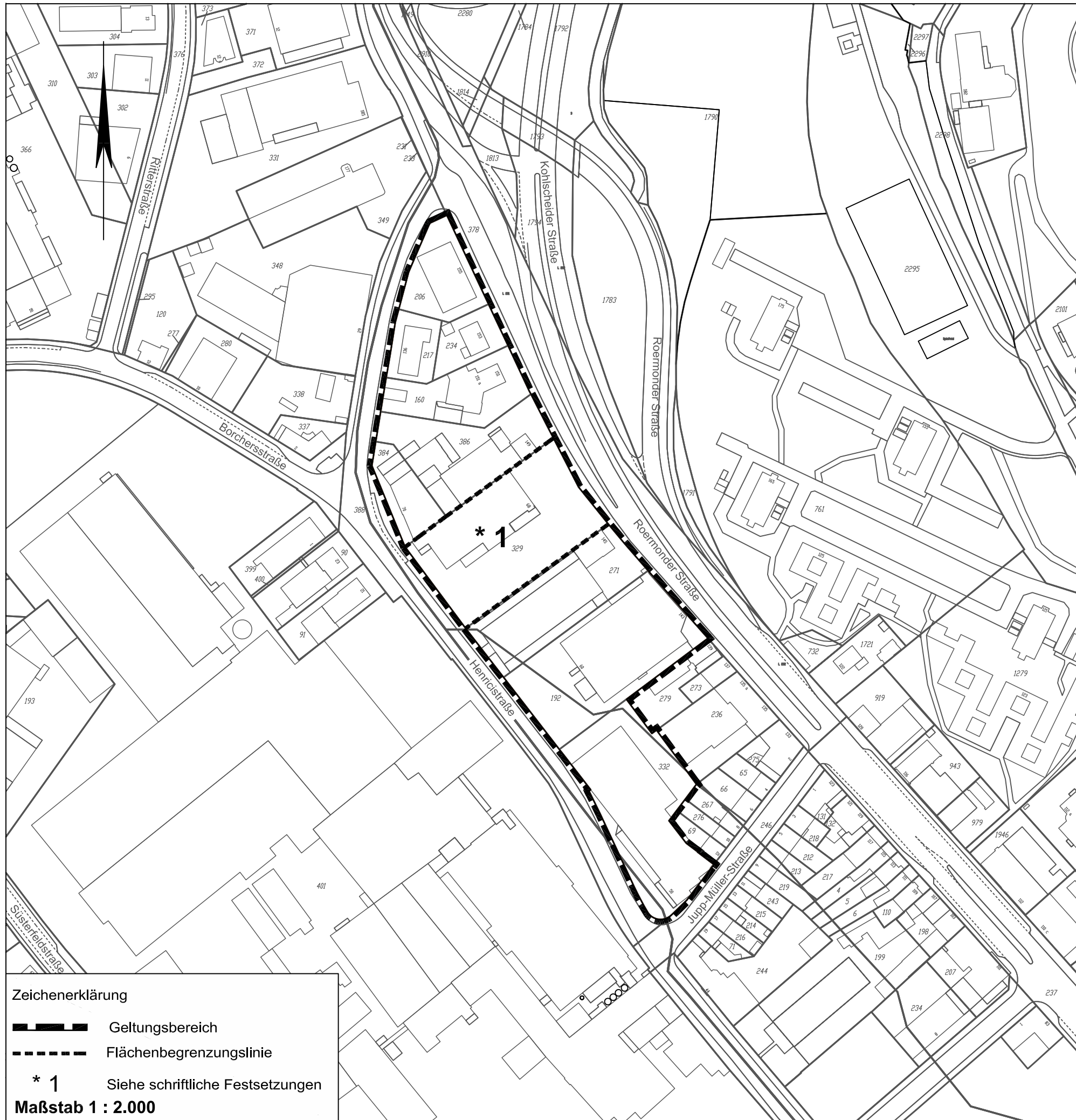
1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
5. Entwurf der Begründung

Bebauungsplan - Roermonder Straße / Henricistraße





Bebauungsplan - Roermonder Straße / Henricistraße





Zeichenerklärung

 Geltungsbereich
 Flächenbegrenzungslinie
 * 1 Siehe schriftliche Festsetzungen

Maßstab 1 : 2.000

Bebauungsplan Nr. 1007

Roermonder Straße / Henricistraße

(nur schriftliche Festsetzungen)

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
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 ausgelegt.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung:

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

Aachen, den
Oberbürgermeisterin

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

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag:

Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße -

für den Bereich zwischen Roermonder Straße, Henricistraße und Jupp-Müller-Straße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Offenlagebeschluss



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 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	1	329	799 m ²	nahversorgungsrelevante Sortimente mit einem Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten von maximal 20%

Die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Aachen (2020) und die Klassifikation der Wirtschaftszweige nach dem Statistischen Bundesamt (WZ 2008) sind als Anlage beigefügt.

3. Ausnahmsweise zulässig sind Handwerksbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn
 - die Art der Waren in einem betrieblichen und räumlichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
 - der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und 200 m² nicht überschreitet.
4. Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen sowie die Aufstellflächen für Einkaufswagen, sofern sie innerhalb des Gebäudes oder unmittelbar daran angrenzend untergebracht sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

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)

Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan Nr.1007 - Roermonder Straße / Henricistraße -

für den Bereich zwischen Roermonder Straße, Henricistraße und Jupp-Müller-Straße
im Stadtbezirk Aachen-Mitte
zum Offenlagebeschluss



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Regionalplan	3
1.2	Flächennutzungsplan AACHEN*2030.....	3
1.3	Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen und Neuaufstellung des Landschaftsplans.....	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Klimaschutz und Klimaanpassung	5
4.	Einzelhandelskonzepte	6
5.	Begründung der Festsetzungen	6
6.	Umweltbelange	7
7.	Auswirkungen der Planung	8
8.	Kosten	8
9.	Plandaten	8

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden und Osten durch die Kohlscheider Straße und Roermonder Straße, im Süden durch die Jupp-Müller-Straße und im Westen durch die Henricistraße. Das Plangebiet ist geprägt durch eine heterogene Bau- und Nutzungsstruktur. Es überwiegt die gewerbliche Nutzung. Im Einzelnen befinden sich im Gebiet ein Fitnesscenter mit Parkgarage, ein Boxclub, Büro- und Lagerflächen, ein Möbelgeschäft, ein Lebensmitteldiscounter, vereinzelte Wohnnutzung sowie Gebäude, die derzeit leer stehen.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, eine Beurteilung erfolgt derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB. Am 06.02.2020 wurde für das Plangebiet - Roermonder Straße / Henricistraße - der Aufstellungsbeschluss A-297 gefasst. Dieser überlagert einen Aufstellungsbeschluss A-229 vom 14.01.2010. Beide Aufstellungsbeschlüsse erfolgten mit dem Ziel, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. Bei Abgrenzung des Geltungsbereiches wurden die Grundstücke einbezogen, die aufgrund ihrer Größe und ihrer Struktur für die Entwicklung von Einzelhandel in Frage kommen. Der Aufstellungsbeschluss wurde 2020 erneuert, um die Ziele an die aktuellen Entwicklungen im Plangebiet anzupassen. Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 1007 - Roermonder Straße / Henricistraße - wird auf Grundlage des § 9(2a) BauGB als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

1.1 Regionalplan



Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage, eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan. Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der derzeit gültige Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich als ASB - Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Eine bauliche Entwicklung wäre hier konform mit den Zielsetzungen des Regionalplans.

1.2 Flächennutzungsplan AACHEN*2030

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



Der genehmigte Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt den angefragten Bereich weitestgehend als **Gewerbliche Baufläche** dar. Ein kleiner Teilbereich im Süden wird als **Gemischte Baufläche** dargestellt. Zudem wird der angefragte Bereich z.T. von der Klimasignatur Belüftungsbahn Stadtklima überlagert. Hier gilt es gemäß der Anlage zum Flächennutzungsplan AACHEN*2030 entsprechende Maßnahmen bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes muss den **Grundzügen der vorbereitenden Bauleitplanung** gemäß des **Entwicklungsgebotes** nach §8 Abs. 2 BauGB entsprechen. Gemäß §1a Abs. 5 BauGB ist dem Erfordernis des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der

Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Eine Steuerung des Einzelhandels zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche für den Bereich Roermonder Straße, Henricistraße und Jupp-Müller-Straße kann aus den oben genannten Darstellungen und der Begründung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 als entwickelt betrachtet werden. „Großflächiger Einzelhandel“ (> 800qm Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nur innerhalb des Hauptzentrums oder der Stadtteilzentren angesiedelt werden. Kleinere

Betriebe können im gesamten Stadtgebiet angesiedelt werden, [...]“ Nach der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 ist keine Darstellung als Sondergebiet EH für eine Verkaufsfläche unter 800qm notwendig. Die Planung gilt somit als aus diesen Zieldarstellungen entwickelt.

1.3 Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen und Neuaufstellung des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den Textlichen Darstellungen und Textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht.

Der Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans 1988 als auch außerhalb des sich in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplans (Vorentwurf 2018).

Hieraus gehen keine Anforderungen an zukünftige Planungen hervor.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Planung ist die Absicht des im Plangebiet angesiedelten Lebensmitteldiscounters, die Verkaufsfläche von ca. 783 m² auf 1.375 m² zu vergrößern. Anlass ist weiterhin die Umsetzung der Maßnahmen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche bzw. zur Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Dementsprechend ist das Ziel der Planung die Steuerung des Einzelhandels zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen. Der im Plangebiet vorhandene Markt ist derzeit noch nicht als großflächig einzustufen. Eine Erweiterung in die Großflächigkeit hinein würde in einem nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilendem Bereich eine Vorbildfunktion darstellen für weitere großflächige Einzelhandelsvorhaben. Es ist aber gesamtstädtisches Ziel, Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in integrierten Bereichen bzw. in zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Der Bebauungsplan verfolgt allein das Ziel, Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels zu treffen, ansonsten erfolgt die weitere Beurteilung von Vorhaben wie bisher auf Grundlage des § 34 BauGB.

Nach Art der baulichen Nutzung entspricht die Eigenart der näheren Umgebung keinem der Gebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Die angrenzende Roermonder Straße ist als Hauptausfallstraße von sehr hohem Verkehrsaufkommen geprägt. Während stadteinwärts ab der Jupp-Müller-Straße noch verdichtete innerstädtische Bereiche mit einem hohen Wohnanteil vorherrschen, lösen sich stadtauswärts, auf Höhe des Plangebietes, diese geschlossenen, homogenen Strukturen zunehmend auf und gehen in offene gewerbliche Strukturen über. Westlich des Plangebietes schließt das Firmengelände des Schokoladenherstellers Lindt & Sprüngli an. Nördlich befinden sich weitere Gewerbeflächen. Der hier bereits vorhandene Einzelhandel (Baumarkt, Autohandel, Möbelgeschäft, Motorradhändler) ist mit seinen Sortimenten als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Im Plangebiet sind derzeit folgende Nutzungen anzutreffen:

Straße	Hausnr.	Flurstk.Nr.	Nutzung
Roermonder Straße	143	192	Fitnesscenter
Roermonder Straße	145	271	Parkgarage, Boxclub
Roermonder Straße	149	386	Büro- und Lagerflächen
Roermonder Straße	151, 151a	160	Gewerbe (Büro, Lager) Wohnen im OG
Roermonder Straße	153	234	Leerstand

Roermonder Straße	155	206	Leerstand (ehem. KFZ-Handel)
Henricistraße	50	332	Bürogebäude und Halle (Leerstand)
Henricistraße	60	192	Möbelhandel
Henricistraße	62	271	Parkgarage
Henricistraße	68	329	Lebensmittel - Discounter
Henricistraße	70	384	Wohnen
Henricistraße	136	217	Fahrzeugausstattung (Werkstatt / Verkauf), Wohnen im OG

Betriebe mit nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und der mit der Nutzung verbundenen Emissionen in der Regel auf Gewerbeflächen angewiesen. Da diese Sortimente zudem keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben, soll Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten auch künftig zulässig sein.

Der vorhandene Lebensmitteldiscounter wurde 2001 mit einer Verkaufsfläche von 783 m² genehmigt. Obwohl sich der Standort in einer nicht-integrierten, autoorientierten Lage befindet, soll der Markt, der seit 20 Jahren an der Henricistraße etabliert ist, in seinem Bestand gesichert werden. Der nahe gelegene, ebenfalls nicht-integrierte Standort des Discounters an der Süsterfeldstraße wurde bereits planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 923 - Campus West - in seinem Bestand gesichert. Beide Standorte tragen zwar zur Versorgung benachbarter Wohngebiete, insbesondere in Laurensberg sowie in der Innenstadt bei, sollen aber die hier festgelegten zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden. Innerhalb des ca. 1.200 m entfernten Nahversorgungszentrum „Laurensberg“ befindet sich ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Die nächstgelegenen, ca. 900 bis 1.200 m entfernten Lebensmittelmärkte im Hauptzentrum „City Aachen“ befinden sich an der Lousbergstraße (Lebensmittelgeschäft, ca. 90 m²), am Marienbongard (Discounter, ca. 650 m²) und am Pontdriesch (Vollsortimenter, ca. 650 m²). Aufgrund des derzeit beschränkten Angebotes in den benachbarten Zentren ist festzustellen, dass die beiden bestehenden Discounter an der Süsterfeldstraße und an der Henricistraße zur Versorgung beitragen. Deshalb ist es Ziel des Bebauungsplanes, auch künftig den Discounter an der Henricistraße in seinem Bestand zu sichern.

Es ist nicht beabsichtigt, die in der Umgebung vorhandenen Märkte vor Konkurrenz zu schützen. Es entspricht aber der gesamtstädtischen Zielsetzung, einer Verfestigung von Einzelhandelsstrukturen an nicht integrierten Standorten entgegenzuwirken und insbesondere in Gewerbegebieten Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten weitgehend auszuschließen.

3. Klimaschutz und Klimaanpassung

In Bezug auf das globale Klima formuliert § 1a Abs. 5 Nr. 5 BauGB, „den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.“ Mit diesem ergänzenden Hinweis wird der Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Abwägung besonders hervorgehoben und gestärkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima zu berücksichtigen. In Bezug auf das Lokalklima sind stadtklimatische Aspekte und Vorbelastungen zu berücksichtigen. Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belastungsräume aufzuwerten und das Entstehen stadtklimatisch problematischer Situationen zu vermeiden.

Da es bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ausschließlich um die Steuerung des Einzelhandels zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche geht, sind klimatische Belange nicht direkt betroffen. Der Erhalt und Schutz zentraler Versorgungsbereiche trägt jedoch zum Klimaschutz bei, indem eine wohnortnahe Versorgung gesichert wird.

4. Einzelhandelskonzepte

Als übergeordnetes Konzept empfiehlt das städtereionale Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT, Stadt und Handel 12/2019, Link: <https://www.staedtereion-aachen.de/de/navigation/aemter/umweltamt-a-70/regionalentwicklung-2/staedtereionales-einzelhandelskonzept>), großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur noch in den Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren anzusiedeln, alternativ auch in großen Wohngebieten. Dies entspricht auch den landesplanerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Entsprechend dieser Vorgaben wurde für die Stadt Aachen ein Zentren- und Nahversorgungskonzept erstellt; der aktuelle Stand (2015, Link: https://aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/stadtentwicklung/stadt/einzelhandelskonzept/index.html) wurde vom Rat der Stadt Aachen am 29.06.2016 beschlossen. Im Anschluss wurde nochmals die Aachener Sortimentsliste aktualisiert, die vom Rat am 22.04.2020 beschlossen wurde.

Ziel des Konzeptes ist, zur generellen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Aachen und zur Sicherung der gewachsenen Nahversorgungsstandorte der Stadtteile, Maßnahmen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu ergreifen. Eine dieser Maßnahmen stellt dieses Bauleitplanverfahren dar.

Nach diesem Konzept ist der Ansiedlungsraum für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten das Hauptzentrum Aachens (Innenstadt) sowie die Stadtteilzentren Burtscheid, Elsassstraße und Brand.

Ansiedlungsort für (großflächige) Lebensmittelmärkte sind neben dem Haupt- und den Stadtteilzentren die Nahversorgungszentren. Darüber hinaus können großflächige Nahversorgungsbetriebe außerhalb von Zentren auch in Wohngebieten angesiedelt werden, die über ein entsprechendes Kaufkraftpotential verfügen. Dies ist durch eine Tragfähigkeitsberechnung nachzuweisen.

In Bezug auf das Plangebiet sind die nächstgelegenen Zentren das Nahversorgungszentrum „Laurensberg“ und das Hauptzentrum „City Aachen“.

Ziel des Konzeptes ist weiterhin, dass Gewerbeflächen vor dem Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben geschützt werden. Diese Bereiche sind in der Regel nicht integriert und autoorientiert, da sie außerhalb der Wohnbereiche liegen. Im Konzept sind anhand einer Karte die Flächen gekennzeichnet, in denen Einzelhandelsbetriebe vor allem mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment ausgeschlossen werden sollen. Auch der Bereich zwischen Roermonder Straße und Süsterfeldstraße, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist als Ausschlussfläche gekennzeichnet.

Bestandteil des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist außerdem eine Sortimentsliste für die Stadt Aachen. Diese dient als Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente.

5. Begründung der Festsetzungen

Das Baugesetzbuch bietet die Möglichkeit, gemäß § 9 (2a) BauGB 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 auszuschließen bzw. zuzulassen. Zum Schutz, zur Stärkung, zum Erhalt und zur Entwicklung der benachbarten Versorgungszentren insbesondere des Nahversorgungszentrums „Laurensberg“ ist es erforderlich, eine weitere Entwicklung von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet zu vermeiden.

Aus diesen Gründen sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Die Versorgung der umgebenden Wohngebiete ist durch den im Plangebiet vorhandenen Betrieb sowie durch die im Umfeld liegenden Lebensmittelmärkte gewährleistet.

Betriebe mit nicht-zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind aufgrund ihres Flächenbedarfs und der mit der Nutzung verbundenen Emissionen in der Regel auf Gewerbeflächen angewiesen und sollen deshalb weiterhin zulässig sein. Um den vorhandenen, am Standort etablierten Einzelhandelsbetrieb in seinem Bestand zu sichern, soll im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass der Betrieb unter Wahrung des derzeitigen genehmigten bzw. bestehenden Sortimentsangebots und Verkaufsfläche weiterhin zulässig ist. Dabei wird bei dem Lebensmitteldiscounter Henricistraße 68 die genehmigte Verkaufsfläche von 783 m² bis zur Grenze der Großflächigkeit auf 799 m² aufgerundet. Zum Schutz des innerstädtischen Zentrums soll der Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf 20 % der Verkaufsfläche beschränkt werden.

Ausnahmen vom Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente können zugelassen werden 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.

Die Festsetzung zur Definition der Verkaufsfläche dient der Klarstellung, welche Grundrissflächen bei der Berechnung der Verkaufsfläche heranzuziehen sind.

Durch diese Festsetzungen wird die Einzelhandelsentwicklung derart gesteuert, dass für die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche ausreichende Potentiale zur Ansiedlung tragfähiger Nahversorgungsbetriebe verbleiben und insbesondere älteren, nicht motorisierten Einwohner*innen und Familien die Nahversorgung zentral sichert. Somit dient der Bebauungsplan der Erhaltung bzw. Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde.

Die Erweiterungsabsicht des im Plangebiet vorhandenen Discounters, die vorhandene Verkaufsfläche auf 1.375 m² zu erhöhen, würde zu einer voraussichtlichen Umsatzerwartung von ca. 12,5 Mio €/Jahr führen. Hierdurch würde nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Umfang von ca. 4.400 Einwohnern gebunden werden. Bei der Berechnung der Umsatz-/Kaufkraftrelation können entsprechend des Aachener Konzeptes nur 35 % der Kaufkraft in einem Radius von 700 m in Anspruch genommen werden. Auch, wenn in der weiteren Umgebung zum geplanten Vorhaben derzeit neue Wohnbebauung entsteht, kann trotz alledem nicht davon ausgegangen werden, dass hier eine ausreichende Kaufkraft nachgewiesen werden könnte. Insofern ist zu erwarten, dass bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche zumindest das benachbarte Nahversorgungszentrum „Laurensberg“ geschädigt würde. Ziel der kommunalen Einzelhandelssteuerung ist eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung. Deshalb sind der Erhalt und Schutz des Lebensmittelmarktes im Zentrum von Laurensberg von großer Bedeutung. Dieser Markt ist bereits heute aufgrund seiner Verkaufsflächenausstattung in seiner Wettbewerbsfähigkeit eingeschränkt und somit gefährdet.

6. 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.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass sich im Plangebiet im Bereich Roermonder Straße 143 und 155 sowie Henricistraße 68 und 70 vier Altlastenverdachtsflächen befinden. Der Altlastenverdacht kann für die Wirkungspfade Boden-Mensch für die aktuelle Nutzung ausgeschlossen werden, da sich auf allen Grundstücken eine fast vollständige Versiegelung befindet.

7. Auswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird allein die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet auf Grundlage des § 9 (2a) BauGB gesteuert. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter wird in seiner Verkaufsfläche begrenzt, eine Erweiterung ist nur in einem sehr begrenzten Umfang möglich. Weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden ausgeschlossen. Der Bebauungsplan trägt hierdurch zum Schutz, zur Erhaltung und Entwicklung der benachbarten zentralen Versorgungsbereiche bei.

Die Beurteilung aller Vorhaben im Plangebiet erfolgt ansonsten wie bisher über den § 34 BauGB.

Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen.

8. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

9. Plandaten

Plangebiet: 2,4 ha