

Vorlage	
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung	Vorlage-Nr: FB 61/0809/WP18
Beteiligte Dienststelle/n: FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalstadt und Europa	Status: öffentlich
	Datum: 03.06.2024
	Verfasser/in: Dez. III / FB 61/300
Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen	
Ziele:	Klimarelevanz nicht eindeutig
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
19.06.2024	Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung
20.06.2024	Planungsausschuss
	Zuständigkeit
	Kenntnisnahme
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beschließt die Verwaltung mit der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes zu beauftragen und die Ausschreibungsunterlagen zur Fortschreibung entsprechend vorzubereiten.

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

PSP-Element 4-090101-926-1 Einzelhandelskonzept

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2024	Fortgeschrieb ener Ansatz 2024	Ansatz 2025 ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 2025 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	150.000	150.000	15.000	15.000	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	150.000	150.000	15.000	15.000	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			

Deckung ist gegeben Deckung ist gegeben

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 unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Hintergrund und Zielsetzung

Innenstädte und Stadtteilzentren müssen als lebendige Mittelpunkte des geschäftlichen und gesellschaftlichen Lebens erhalten und gestärkt werden. Die Weiterentwicklung von (multi-)funktionalen, dynamischen und attraktiven Zentren gehört in gleicher Weise zu den künftigen Herausforderungen der Stadt Aachen wie die Neuausrichtung des Zentren- und Einzelhandelsgefüges vor dem Hintergrund des gesellschaftlichen und demographischen Wandels. Ein leistungsfähiges und städtebaulich zielführendes Nahversorgungsangebot kann durch eine differenzierte und standortspezifische Einzelhandelssteuerung ermöglicht werden. Das Zentren- und Nahversorgungskonzept dient diesbezüglich unter Einbeziehung der gesetzlichen Vorgaben als maßgebliche Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungsanfragen großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Es handelt sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches für eine Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung herangezogen werden muss. Eine regelmäßige Fortschreibung sorgt dafür, dass es als adäquate Entscheidungsgrundlage fungieren kann und trägt somit zu einer Planungs- und Investitionssicherheit bei

Das Baugesetzbuches bietet den Städten umfassende rechtliche Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels. Am 10.09.2008 hat der Rat der Stadt Aachen, aufbauend auf dem Positionspapier zum Einzelhandel (2003), das Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen (2004) sowie das StädteRegionale Einzelhandelskonzept - STRIKT (10/2008) und dessen Fortschreibung (12/2019) beschlossen. Eine regelmäßige Überarbeitung des Konzeptes auf Grundlage eines aktuellen Datenbestandes stellt eine unerlässliche Voraussetzung für eine rechtssichere Anwendung dar. Aus diesem Grund wurde das Konzept bereits in den Jahren 2011 und 2015 aktualisiert, um unter anderem die Einzelhandelssituation in Aachen zum Zeitpunkt vor Fertigstellung des Shoppingcenters "Aquis Plaza" abzubilden. Darauffolgend ist durch den Ratsbeschluss vom 06.05.2020 die Aachener Sortimentsliste aufgrund landesplanerischer Vorgaben sowie aufgrund von Bedenken der Bezirksregierung Köln angepasst worden. Seit der letzten Überarbeitung des Konzeptes haben insbesondere der demografische Wandel, die Globalisierung, die Digitalisierung (Online-Handel) und die Aus-/Nachwirkungen der Corona-Pandemie vielerorts zu einer Schwächung etablierter Strukturen beigefügt. Die daraus resultierten Veränderungen in der Aachener Einzelhandelslandschaft sind im aktuellen Zentren- und Nahversorgungskonzept nicht berücksichtigt, weshalb es hier einer zeitgemäßen Aktualisierung bedarf. Dies gilt ebenso vor dem Hintergrund, dass die wohnortnahe Versorgung sowie der Schutz der Zentren von besonderer stadtplanerischer Bedeutung sind.

Aufgabenerstellung

Die Weiterentwicklung der Aachener Einzelhandelsstruktur soll aus einem rechtlich belastbaren, städtebaulich-funktionalen Gesamtkonzept hergeleitet werden. Um den Prozess der Fortschreibung zielorientiert sowie fachlich und zeitlich stringent durchführen zu können, soll das städtische Team durch eine Auftragsvergabe an ein externes Gutachterbüro in seiner fachlichen Expertise und Personalressource verstärkt werden. Hierfür sollen zeitnah durch die Abteilung Stadtentwicklung und Stadtplanung die Ausschreibungsunterlagen inklusive Leistungsbeschreibung erarbeitet und der

Vergabeprozess angestoßen werden. Die bisherigen konzeptionellen Bausteine des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen sollen geprüft, überarbeitet, zusammengefasst und gemäß ihrer Aktualität angepasst werden.

Folgende Aspekte sollen dabei enthalten sein:

- Ausführlicher Abgleich mit den Zielen und Grundsätzen der landes- und regionalplanerischen Vorgaben
- Umfassende Aktualisierung der angebots- und nachfrageseitigen Datenbasis
- Markt- und Standortanalyse der Einzelhandelssituation (Hauptzentrum, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentrum)
- Neubewertung der sich daraus ergebenden Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Aachen
- Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die Bauleitplanung sowie Grundlagen für die Beratung von Projektentwickler*innen, Investor*innen und Immobilieneigentümer*innen

Leistungsbausteine zur Vergabe an ein externes Büro

Teil 1: Bestandserhebung und Analyse

- Angebotsanalyse
Bestandserhebungen
Sekundärstatistiken
Befragungen (Haushalt + Passanten)
- Nachfrageanalyse
Sekundärstatistiken
Kundenherkunftserhebungen
- Markt- | Branchenanalyse
Entwicklungsperspektiven des Handels (Trends im Aachener Stadtgebiet)
Übergeordnete Tendenzen
Lokale Stärken, spezifische Innovationskraft
Rolle und Kompetenzen der Akteur*innen des Einzelhandels
- Städtebauliche Analyse
Bestandsanalyse
Sekundärstatistiken
Frequenzanalysen

Teil 2: Leitlinien

- Entwicklungspotenziale, -perspektiven, -strategien und -ziele
Unterscheidung der Ergebnisse nach räumlichen und absatzwirtschaftlichen Aspekten

Teil 3: Konzeption

- Erstellung des räumlich-funktionalen Einzelhandelskonzeptes
Zentrum
Nahversorgung
Sonderstandorte/ Agglomerationen
Sortimentsliste
Steuerungsleitsätze
- Handlungs- und Umsetzungsempfehlungen für die Baugenehmigungspraxis und die Bauleitplanung
- Schnell zu erzielende Resultate (Quick Wins) und langfristige Ziele

Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Das Projekt wurde unter dem PSP-Element 4-090101-926-1 „Einzelhandelskonzept“ in den Haushalt aufgenommen. Für das Haushaltsjahr 2024 sind Mittel in Höhe von 150.000 €, für die Folgejahre 2025 bis 2027 jeweils 5.000 € eingeplant. Die Höhe des Ansatzes in 2024 ergibt sich aus einer Eigenkalkulation zur Beauftragung eines externen Büros und beruht auf einer vorangegangenen Marktbeobachtung sowie aus Erfahrungswerten aus vergleichbaren Einzelhandelskonzepten anderer Kommunen.

Darstellung der ökologischen und sozialen Auswirkungen

Mit der Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Aachen wird eine planungsrechtliche Grundlage zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtgebiet geschaffen. Durch die Sortimentsliste in Verbindung mit der Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche wird eine nachhaltige, wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung gesichert, die dem demografischen Wandel Rechnung trägt.

Anlage/n:

Anlage 1 - Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015