

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 61/0170/WP17-1
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	35040-2013
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	27.04.2015
		Verfasser:	FB 61/010 // Dez. III
I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 - Weststraße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahnanlagen hier: Satzungsbeschluss gem. §10 Abs. 1 BauGB			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
20.05.2015	Rat	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt nimmt den Bericht der Verwaltung zur I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 zur Kenntnis.

Er beschließt 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.

Weiterhin beschließt er, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Der Rat der Stadt beschließt die so geänderte I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 Weststraße für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich zwischen Weststraße, Halifaxstraße und Bahnanlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung hierzu.

Erläuterungen:

Der Inhalt der Vorlagen

FB 61/0041/WP17 – Änderungs- und Offenlagebeschluss und

FB61/0170/WP17 – Bericht über das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich aller Abwägungsmaterialien ist Gegenstand dieser Ratsvorlage.

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 beschloss daher auf Empfehlung der Bezirksvertretung Aachen-Mitte am 25.09.2014, den Bebauungsplan Nr. 896 zu ändern und diese I. Änderung öffentlich auszulegen.

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.

Parallel dazu wurden 12 Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Der Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 07.05.2015 mit dem Ergebnis der öffentlichen Auslegung beschäftigt und folgenden Beschluss gefasst:

„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.“

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte hatte am 06.05.2015 aus bezirklicher Sicht einen entsprechenden Empfehlungsbeschluss gefasst.

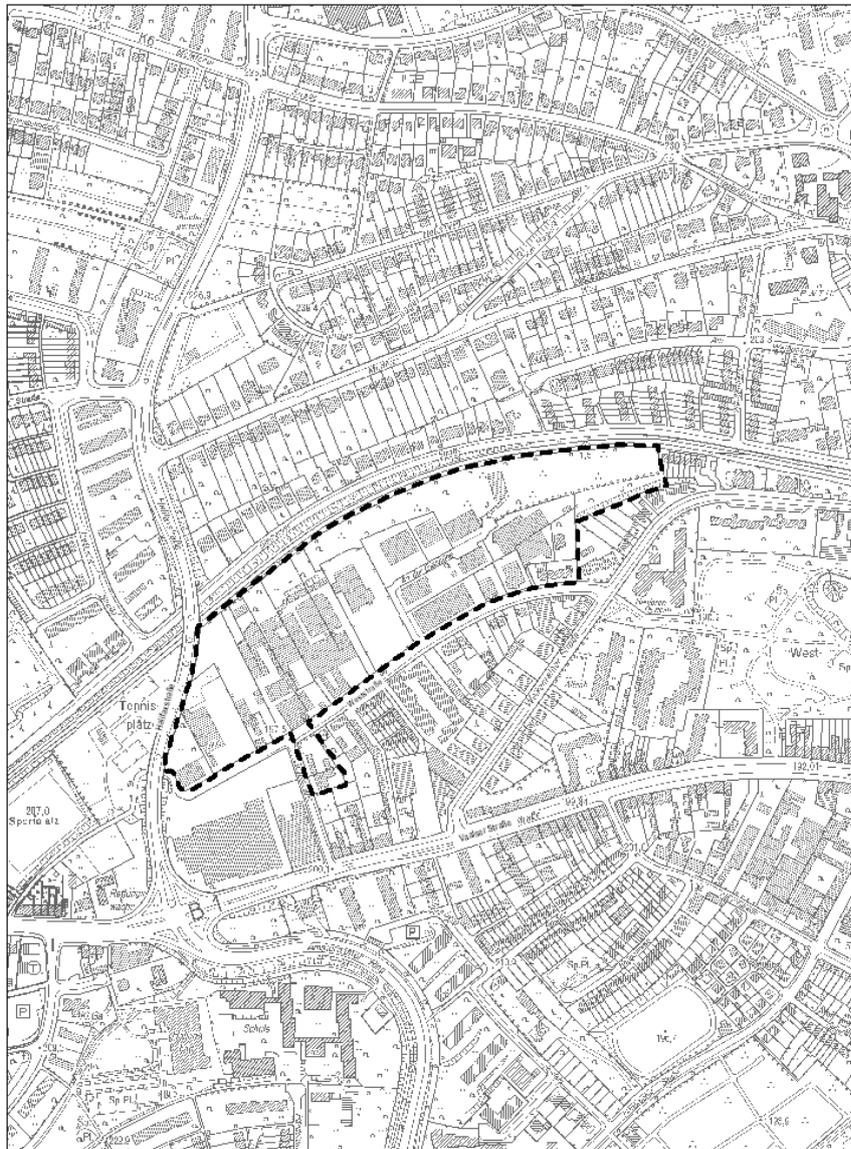
Anlage/n:

Begründung

Schriftliche Festsetzungen

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 (Steppenberg / 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

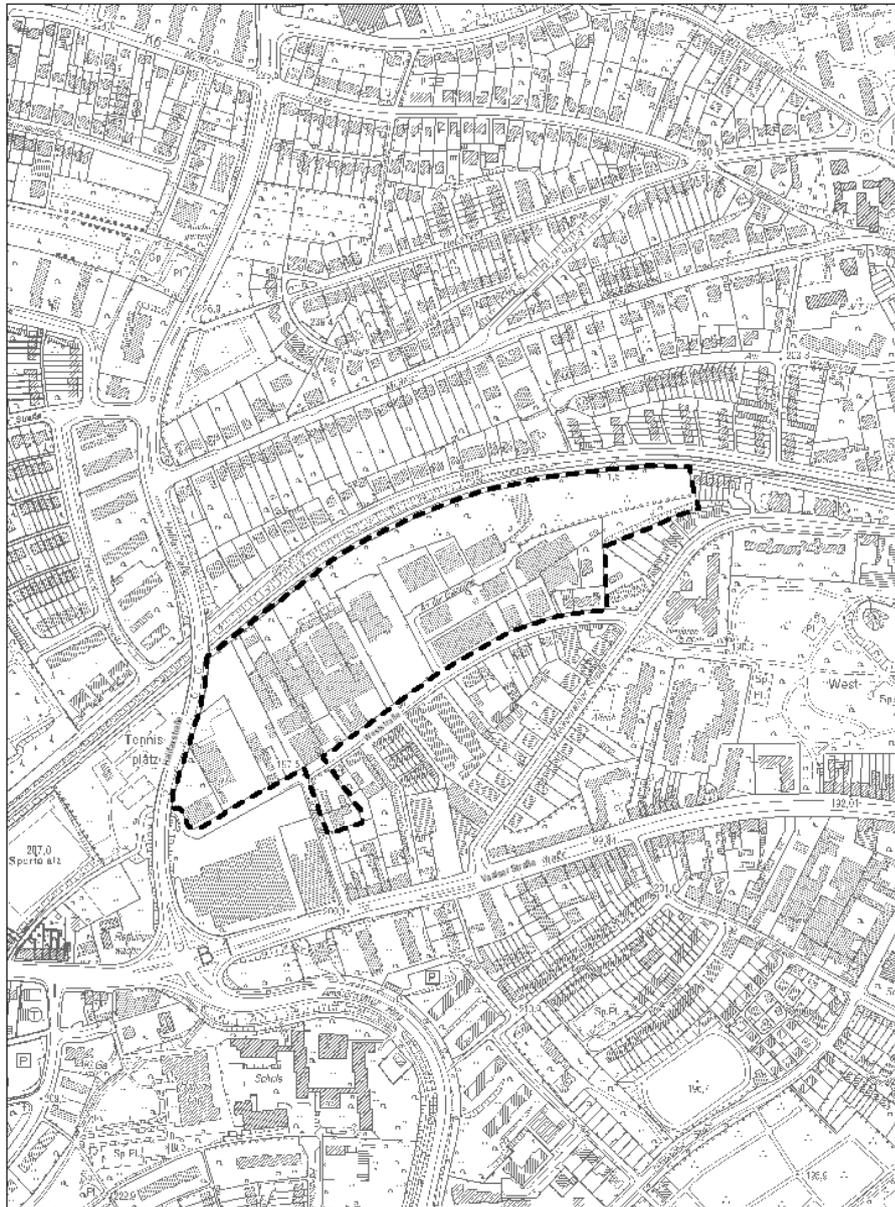
Durch die I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 896 entstehen keine Kosten.

7. Plandaten

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

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)	