

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0271/WP17
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	25.09.2015
		Verfasser:	Dez. III / FB 61/201
<b>Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen hier: Vorstellung des aktualisierten Konzeptes, Beschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
28.10.2015	B-1	Kenntnisnahme	
28.10.2015	B 2	Kenntnisnahme	
28.10.2015	B 4	Kenntnisnahme	
28.10.2015	B 6	Kenntnisnahme	
04.11.2015	B 0	Kenntnisnahme	
04.11.2015	B 3	Kenntnisnahme	
04.11.2015	B 5	Kenntnisnahme	
19.11.2015	PLA	Entscheidung	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, für dieses die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Brand nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, für dieses die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, für dieses die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Haaren nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, für dieses die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, für dieses die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, für dieses die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, für dieses die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und beschließt, für dieses die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

**Erläuterungen:****Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen**

**hier: Vorstellung des aktualisierten Konzeptes, Beschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**1. Anlass / Aufgabe**

Aufgabe des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist insbesondere die Umsetzung der Zielsetzung, großflächigen Einzelhandel nur noch in den Innenstädten und Stadtteilzentren anzusiedeln. Vorhandene Zentren sollen benannt und räumlich definiert werden. Bei Anfragen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben ist das Zentren- und Nahversorgungskonzept unter Einbeziehung der gesetzlichen Vorgaben eine Entscheidungsgrundlage.

Am 10.09.2008 hat der Rat der Stadt Aachen das Zentren- und Nahversorgungskonzept beschlossen. Eine regelmäßige Aktualisierung des Konzeptes auf Grundlage eines neu erhobenen Datenbestandes ist für eine rechtssichere Anwendung Voraussetzung. Deshalb erfolgte 2011 eine Überarbeitung, die am 08.06.2011 vom Rat beschlossen wurde.

Aus Sicht der Verwaltung ist es erforderlich, das Konzept erneut zu aktualisieren, um zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Shoppingcenters „Aquis Plaza“ die Einzelhandelssituation in Aachen darzustellen. Dies ermöglicht eine vergleichende Betrachtung der Auswirkungen in den nächsten Jahren. Weiterhin sollen die zentralen Versorgungsbereiche und die Datengrundlagen an die heutige Situation angepasst werden. Darüber hinaus erfolgte eine Gesetzesänderung auf Landesebene (Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel), die bei der Überarbeitung des Konzeptes berücksichtigt wird.

Die Anpassung des Aachener Konzeptes erfolgt dieses Mal unabhängig von einer Überarbeitung des Städtereionalen Einzelhandelskonzept „STRIKT“. In der Städtereion wird das STRIKT nach wie vor angewendet. Die Anwendung der gemeinsam vereinbarten Regeln führte in der Vergangenheit immer wieder zu kontroversen Diskussionen. Es besteht nun die Absicht, vor der eigentlichen Anpassung des STRIKT zunächst durch einen Gutachter eine grundsätzliche Bewertung sowie Handlungsempfehlungen zu erarbeiten.

Das Ergebnis dieser Untersuchung sollte aus Aachener Sicht nicht abgewartet werden. Ein aktuelles, rechtssicheres Konzept ist für die Stadt Aachen von großer Bedeutung. Die Steuerung des Einzelhandels, ob durch Bauleitplanung oder auf Basis des § 34 BauGB, verlangt eine belastbare Grundlage. Auch vor Gericht muss das Konzept standhalten, wenn gegen die Ablehnung von Bauanträgen oder gegen Bebauungspläne geklagt wird.

## 2. Konzept 2015

Grundlage des Konzeptes ist eine Erfassung des Einzelhandelsbestandes im gesamten Stadtgebiet sowie die Angaben der daraus resultierenden Daten zu Verkaufsflächen, Umsätzen und Kaufkraft. Hierzu hatte die Stadt den Gutachter Dr. Kummer, Futura Consult (Eschweiler) beauftragt.

Die erneute detaillierte Bestandserfassung zeigt teilweise erhebliche Abweichungen von den bisherigen Daten. Insbesondere die Gesamtverkaufsfläche (2011: 479.013 qm, 2015: 408.910 qm) und die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe (2011: 2.075, 2015: 1.562 Betriebe) ist deutlich geringer geworden.

Als Ursache wurde festgestellt, dass einerseits Fehler in den bisherigen Bestandsaufnahmen vorlagen, die in der Summe zu teils erheblichen Abweichung führen. Andererseits entspricht diese Entwicklung dem allgemeinen Trend, dass bei steigenden oder auch stagnierenden Verkaufsflächen, die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe zurückgeht. Dieser Trend ist deutschlandweit zu verzeichnen, in Aachen ist er sehr ausgeprägt.

Immer größere Betriebsformen an verkehrsgünstigen Standorten verdrängen die kleineren Einzelhandelsbetriebe und auch der Internethandel entzieht dem Einzelhandel mittlerweile ca. 10 % der Kaufkraft – mit zunehmender Tendenz.

Dementsprechend ist die Abnahme der Verkaufsfläche (- 14 %) nicht so deutlich wie der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe (- 24 %). Großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel vergrößern weiterhin ihre Verkaufsfläche, jedoch der kleinteilige Einzelhandel, vor allem in Randlagen - aber auch in zentralen Versorgungsbereichen, geht zurück. Teilweise tragen auch überhöhte Mietforderungen oder Nachfolgeprobleme dazu bei. Leerstand wird zunehmend umgewandelt in Dienstleistungen oder in Wohnraum.

Dennoch ist festzustellen, dass das Oberzentrum Aachen über eine insgesamt hohe Einzelhandelszentralität verfügt. Der Umsatz im Einzelhandel (ca. 1.502,8 Mio. EUR) erreicht eine Größenordnung von ca. 128,5 % des im Stadtgebiet verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (ca. 1.169,8 Mio. EUR). Kaufkraftabflüsse sind allein im Baumarktsegment zu verzeichnen. Per Saldo generiert der in Aachen ansässige Einzelhandel somit einen Kaufkraftzufluss von ca. 333 Mio. EUR. Es ist auch zu berücksichtigen, dass im aktuellen Konzept nur die Einwohner berücksichtigt wurden, die in Aachen ihren Hauptwohnsitz haben.

Die Systematik des Konzeptes wurde nicht geändert. Die Einstufung in Hauptzentrum, Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren wird beibehalten.

Beim **Hauptzentrum** wurde die Abgrenzung unverändert übernommen. Diese besteht im Wesentlichen aus dem Bereich innerhalb des Alleenringes sowie den Übergangsbereichen an den Ausfallstraßen.

Bei den **Stadtteilzentren** sind folgende Änderungen vorgesehen:

Burtscheid: Das bislang zweigeteilte Zentrum (Krugnofen / Burtscheider Markt) wurde in einem Zentrum zusammengefasst. Der Bereich Kasinostraße wurde aufgrund des fehlenden

Einzelhandelsbesatzes nicht mehr in die Abgrenzung einbezogen. Der Krugenofen bleibt dagegen im Versorgungsbereich, obwohl hier der Einzelhandelsbesatz in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist. Der Standort des großflächigen Rewe-Marktes im Stadtteilzentrum sollte aber sichergestellt werden.

Brand: Die Abgrenzung des Stadtteilzentrums Brand wurde im Nordwesten um die Fläche des ehemaligen Tankstellengrundstückes erweitert. Hier ist die Ansiedlung eines Discounters (Lidl) beabsichtigt, dessen Standort durch die Aufnahme in den Versorgungsbereich gesichert werden soll.

Elsassstraße: Die Abgrenzung wurde unverändert übernommen.

Das bisherige Stadtteilzentrum Eilendorf verfügt nicht mehr über die Mindestanforderungen eines Stadtteilzentrums. Der kleinteilige Einzelhandelsbesatz entlang der Von-Coels-Straße hat in den letzten Jahren stetig abgenommen. Deshalb werden nun die beiden zentralen Lagen des Stadtteils (Von-Coels-Straße/Severinstraße und Von-Coels-Straße/Eilendorfer Markt) als Nahversorgungszentren eingestuft.

Bei den **Nahversorgungszentren** sind folgende Änderungen vorgesehen:

Frankenberger Viertel: Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgte die Änderung, dass beide Schwerpunkte in einem Versorgungsbereich zusammengefasst wurden. Darüber hinaus wurden zur Klarstellung und Vereinfachung die Grenzen des Versorgungsbereiches in Randbereichen angepasst.

Trierer Straße/Schönrathstraße (ehem. Trierer Straße 1): Hier bewirkte die Schließung des Supermarktes Kaisers, dass die umgebenden Einzelhandelsbetriebe ebenfalls aufgaben, sodass kein ausreichender Einzelhandelsbesatz mehr gegeben ist. Auch wenn noch ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (Lux) vorhanden ist, reicht der Besatz nicht mehr aus, um die bisherige Einstufung als Nahversorgungszentrum aufrechtzuerhalten.

Trierer Platz (ehem. Trierer Straße 2): Hier wurde die Fläche des vorhandenen Discounters (Lidl) aufgrund der räumlichen Nähe des Einzelhandelsstandortes in den Versorgungsbereich einbezogen.

Driescher Hof: Aufgrund des nicht mehr ausreichenden Einzelhandelsbesatzes sind die Voraussetzungen für eine Einstufung als Nahversorgungszentrum nicht mehr gegeben.

Soers: Die Abgrenzung wurde unverändert übernommen.

Von-Coels-Straße/Severinstraße: Die Abgrenzung entspricht dem 1. Teil des ehemaligen Stadtteilzentrums. Hier befindet sich ein Discounter (Aldi), der die Nahversorgung gewährleistet. Ein ursprünglich vorhandener Vollsortimenter (Kaisers) hat inzwischen seinen Standort aufgegeben.

Von-Coels-Straße/Markt: Die Abgrenzung entspricht dem 2. Teil des ehemaligen Stadtteilzentrums.

Hier sichert insbesondere der neue Einzelhandelsschwerpunkt (Rewe/dm) die Nahversorgung. Darüber hinaus befindet sich ein Discounter (Netto) am Eilendorfer Markt, der aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.

Haaren: Die Abgrenzung wurde unverändert übernommen. Bislang ist die Einzelhandelsausstattung in Haaren relativ stabil. Die beiden Vollsortimenter Edeka sowie die Ergänzungsstandorte (Discounter) an der Jülicher Straße sichern die Nahversorgung. Eine Gefahr für den Stadtteil Haaren bzw. für das Nahversorgungszentrum bedeutet jedoch die Ansiedlung des Kauflandmarktes in Würselen am Aachener Kreuz mit ca. 4900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Walheim: Die Abgrenzung wurde unverändert übernommen.

Laurensberg: Die Abgrenzung wurde unverändert übernommen.

Steppenberg / Kullen: Die Abgrenzung wurde unverändert übernommen.

Richterich: Die Abgrenzung wurde unverändert übernommen.

Auch bei der **Sortimentsliste** erfolgten lediglich redaktionelle Änderungen.

Die aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente entsprechen den Sortimenten, die bereits heute in der Innenstadt vertreten sind und deren Angebot für die Attraktivität der Aachener Innenstadt von Bedeutung sind. Darüber hinaus ist das Entwicklungspotential vorhanden, diese jederzeit in der Innenstadt anzusiedeln (z.B. "Aquis-Plaza").

Großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt oder der Stadtteilzentren führen demnach zu einer Schwächung der Zentren und sollten deshalb vermieden werden.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente sind in den Zentren nur ausnahmsweise anzutreffen. Es handelt sich meist um flächenintensive Betriebe mit großem Stellplatzbedarf. Zudem rufen sie nur geringe Synergieeffekte in Bezug auf das innerstädtische Angebot hervor.

Als nahversorgungsrelevant werden die Sortimente bezeichnet, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen. Hierzu gehören die Sortimente Lebensmittel und Getränke (außerhalb von Fachmärkten), Drogerie, Kosmetik, Schreibwaren, Zeitschriften, Schnittblumen sowie Apotheken.

In Bezug auf die **Umsetzung** des Konzeptes gelten im Wesentlichen die gleichen Ansiedlungskriterien wie bisher.

Beim großflächigen Einzelhandel (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ein Standort nur innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches zulässig. Eine Ausnahme gilt für den (großflächigen) Lebensmitteleinzelhandel. Dieser ist auch innerhalb von Wohngebieten zulässig, falls die Tragfähigkeit des Marktes nachgewiesen wird. Durch diese Regelung können auch Standorte entwickelt werden (z.B. in Kornelimünster), die zwar nicht im Zentrum liegen, aber die für die Versorgung des Stadtteils wichtig sind. Die zentralen Lagen bieten oft keine geeigneten Grundstücke, um einen tragfähigen Markt anzusiedeln zu können.

Beim großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bau- / Gartenmarkt) sind Standorte auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig. Diese Märkte sind auf große Flächenangebote und ausreichende Stellplätze angewiesen. Diese stehen meist nur außerhalb der Zentren zur Verfügung. Wichtig ist, den Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente zu begrenzen (maximal 10 %). Denn auch das Randsortiment - beispielsweise eines großen Möbelmarktes - kann eine erhebliche Konkurrenz für innerstädtische Geschäfte bedeuten.

Kleinflächiger Einzelhandel (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) kann grundsätzlich überall im Stadtgebiet angesiedelt werden, falls sich die Vorhaben einfügen bzw. diese nicht durch einen Bebauungsplan ausgeschlossen werden (z.B. im Gewerbegebiet).

Zur Umsetzung gehört auch, dass die Entwicklung von unerwünschten bzw. nicht geeigneten Standorten zum Schutz der Zentren verhindert wird. Oft kann dies nur durch Aufstellung von Bebauungsplänen erreicht werden. Ziel der Planung kann sein, dass bestehende Standorte „eingefroren“ werden oder dass in Bereichen Einzelhandel ausgeschlossen oder eingeschränkt wird. Dies wurde z.B. bei den Standorten „Hirschcenter“ und „Real“ umgesetzt.

Auch wenn im Einzelfall die Erweiterung der Verkaufsfläche eines einzelnen Discounters an einem nicht-integrierten Standort unerheblich erscheint, führen diese Erweiterungen in der Summe doch dazu, dass kleinere Märkte in Nahversorgungszentren der Konkurrenz nicht standhalten und aufgeben müssen. Dass dies nach wie vor der Fall ist, kann auch in Aachen festgestellt werden.

Zum Konzept gehören die Karten, mit den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche. Für die Prüfung von Einzelhandelsansiedlungen ist außerdem die Karte mit den „Einwohnereinzugsbereichen“ von Bedeutung. Hier werden den einzelnen Zentren die jeweiligen Einwohner zugeordnet. Bei einer Standortanfrage wird geprüft, ob die Umsatzerwartung eines Marktes nicht die (sortimentsbezogene) Kaufkraft der Einwohner übersteigt. So kann vermieden werden, dass benachbarten Zentren Kaufkraft entzogen wird.

### **3. Beschlussempfehlung**

Im Anschluss an die Beratung sollen eine Beteiligung der Behörden sowie eine Offenlage erfolgen, um der Öffentlichkeit Gelegenheit zu geben, sich über die Inhalte des Konzeptes zu informieren. In diesem Rahmen soll auch Arbeitskreis STRIKT über die Aktualisierung informiert werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss für die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf Grundlage des Entwurfes des „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen – 2015“ zu fassen.

#### **Anlage/n:**

Entwurf Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015