

<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 Städteregionalen Einzelhandelskonzept „STRIKT“. In der Städteregion 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.

Steppenbergr / 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



# Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015

Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen





# Impressum

## **Stadt Aachen**

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen, Frau Melcher

Dipl. Ing. Harald Kriesel, Dipl. Ing. Gabi Hergarten

Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

Fon: 0241 / 6125

Fax: 0241 / 6199

Bebauungsplan@mail.aachen.de

# Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Aufgabenstellung.....	4
2. Vorliegende Gutachten.....	5
2.1 Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Aachen.....	5
2.2 Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen.....	5
2.3 Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen.....	5
3. Gesetzliche Vorgaben.....	6
3.1 Baugesetzbuch (BauGB).....	6
3.2 Landesentwicklungsplan.....	7
3.2 Einzelhandelserlass.....	7
3.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	7
4. Bestandsaufnahme Einzelhandel.....	8
5. Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Aachen.....	8
6. Konzept .....	14
6.1 Zentraler Versorgungsbereich - City Aachen (Hauptzentrum).....	14
6.2 Stadtteilzentren.....	16
6.3 Nahversorgungszentren.....	20
7. Sortimente.....	32
8. Umsetzung.....	33
9. Fazit.....	34

## Anhang

- I. Sortimentsliste
- II. Karte Hauptzentrum - City Aachen
- III. Karte Stadtteilzentrum - Burtscheid
- IV. Karte Stadtteilzentrum - Brand
- V. Karte Stadtteilzentrum - Elsassstraße
- VI. Karte Nahversorgungszentrum - Frankenberger Viertel
- VII. Karte Nahversorgungszentrum - Trierer Platz
- VIII. Karte Nahversorgungszentrum - Soers
- IX. Eilendorf, Von-Coels-Straße / Severinstraße
- X. Eilendorf, Von Coels-Straße / Markt
- XI. Karte Nahversorgungszentrum - Haaren
- XII. Karte Nahversorgungszentrum - Walheim
- XIII. Karte Nahversorgungszentrum - Laurensberg
- XIV. Karte Nahversorgungszentrum - Steppenberg / Kullen
- XV. Karte Nahversorgungszentrum - Richterich
- XVI. Karte Einwohner Einzugsbereiche
- XVII. Karte Ansiedlungsbereiche - Konzept

# 1. Einleitung und Aufgabenstellung

Der Einzelhandel ist nach wie vor ein zentrales Thema, das Städte und Gemeinden wie auch den Gesetzgeber beschäftigt. Der Wandel der Einzelhandelsstruktur hat in Aachen - wie im gesamten Bundesgebiet - zu Veränderungen geführt, die nicht nur die Versorgung der Bevölkerung betreffen, sondern sich auch auf die Entwicklung der Innenstädte auswirken.

Als Faktoren, die zu diesen Veränderungen führen, sind der Rückgang eigenständiger Betriebe, die Zunahme der Filialisierung und das Wachstum der Verkaufsflächen bei gleichzeitig stagnierenden Einzelhandelsumsätzen zu benennen. Neue Betriebsformen und das Bestreben nach immer größeren Einzelhandelsbetrieben an verkehrsgünstigen Standorten führen zu einem Verlust von Qualität und Vielfalt in den Innenstädten. Gleichzeitig gewinnt zunehmend der Internethandel an Bedeutung. Eine Entwicklung, die noch nicht abgeschlossen ist.

Als Reaktion erfolgten die Aufstellung von Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzepten durch die Städte und der Erlass von Gesetzen durch die Bundes- und Landesregierung mit dem Ziel, Steuerungs-möglichkeiten für den Einzelhandel zu erhalten. Die jüngsten Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzbuches bieten den Städten nun umfassende rechtliche Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels.

Am 10.09.2008 hat der Rat der Stadt Aachen das Zentren- und Nahversorgungskonzept beschlossen, aufbauend auf das bereits vorliegende Positionspapier zum Einzelhandel (2003), auf das Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen (2004) sowie das StädteRegionale Einzelhandelskonzept - STRIKT (10/2008) vor. 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.

2015 wurde das Konzept erneut aktualisiert, 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.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept 2015 baut auf dem vorangegangenen Konzept auf und schreibt dieses fort. Aufgabe des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist insbesondere die Umsetzung der Forderung, 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 künftig unter Einbeziehung der gesetzlichen Vorgaben eine Entscheidungsgrundlage. Weiterhin ist es Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungen von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

Wie auch bei den vorgenannten Konzepten und Gesetzesvorgaben wird das Ziel verfolgt, die Zentren als lebendige Mittelpunkte der Städte zu erhalten und die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels zu sichern.

Dies kann nur gelingen, wenn ein umfassendes und abwechslungsreiches Einzelhandelsangebot die Funktionsfähigkeit der Zentren gewährleistet.

## 2. Vorliegende Gutachten

### 2.1 Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Aachen

Seit November 2003 liegt das Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Aachen vor, das eine auf den Handel bezogene gesamtstädtische Sicht einnimmt. Außer einer Bestandsaufnahme und Analyse der Einzelhandelssituation verfolgt das Positionspapier insbesondere folgende Zielsetzung:

- Sicherung und Entwicklung der oberzentralen Funktion des Einzelhandelsstandortes Aachen
- Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren
- Sicherung der Nahversorgung

Zur Umsetzung dieser Ziele empfiehlt das Positionspapier u.a., großflächigen Einzelhandel in der Innenstadt und Stadtteilzentren anzusiedeln und zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung die Aufstellung eines Nahversorgungskonzeptes.

### 2.2 Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen

Das bis zum Jahr 2006 geltende Nahversorgungskonzept wurde im Juli 2004 vom Planungsausschuss beschlossen und wurde seitdem bei allen Anfragen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erfolgreich angewendet. Die im Konzept dargestellte Abgrenzung der Versorgungslagen einschließlich ihrer Entwicklungsbereiche entsprach jedoch nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung bzw. Gesetzeslage. Aus diesem Grund war es erforderlich, das Nahversorgungskonzept zu überarbeiten und eine parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen. Die wesentlichen Aussagen des Nahversorgungskonzeptes wurden in das Zentrenkonzept übernommen.

### 2.3 Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen

Für die StädteRegion Aachen (Stadt und Kreis Aachen) wurde ein regionales Einzelhandelskonzept (STRKT, BBE, Köln 2008) erstellt. Das Konzept legt eine detaillierte Verkaufsflächenerhebung vor und ermittelt die Kaufkraftbewegungen im Bereich der StädteRegion Aachen. Im Juni 2010 erfolgte ein Einzelhandelsmonitoring für die StädteRegion Aachen mit einer aktuellen Datenerfassung.

Ein Hauptziel des STRIKT ist die interkommunale Abstimmung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Region. Es wurde ein Prüfverfahren entwickelt, mit Hilfe dessen festgestellt werden kann, ob die gemeinsam vereinbarten Kriterien eingehalten werden und das Vorhaben interkommunal konsensfähig ist.

Dieses Verfahren wird angewendet bei großflächigen Vorhaben mit

- zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und
- nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Darüber hinaus wurden gemeinsame Ziele entwickelt für die Sicherung der Nahversorgung, für die Bestimmung von nahversorgungsrelevanten-, zentrenrelevanten- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und für die Abgrenzung von Zentren, in denen sich Einzelhandel künftig ansiedeln sollte.

Es wurde eine Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt, bei der die City Aachen (Innenstadt) als Oberzentrum (A-Zentrum) Versorgungsfunktion für die gesamte Städteregion übernimmt. Die jeweils größten zentralen Versorgungsbereiche

der verschiedenen kreisangehörigen Kommunen übernehmen als Hauptzentren (B-Zentren) Versorgungsfunktion für die eigene Kommune. Stadtteilzentren übernehmen Ergänzungsfunktionen auf Teilraumbene.

Um als Stadtteilzentren qualifiziert zu werden, müssen Ortsteile über folgende Voraussetzungen verfügen:

<b>Kaufkraftbasis</b>	mindestens 8.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich
<b>Städtebauliche Lage</b>	Lage im historischen Ortskern / zentrale Lage im Stadtteil
<b>Einzelhandelsdichte</b>	mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig
<b>Nahversorgungsfunktion</b>	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig
<b>ergänzende Einzelhandelsfunktionen</b>	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt 1.500 m <sup>2</sup>
<b>Einzelhandelszentralität des Zentrums</b>	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis im Stadtteil / Verflechtungsbereich

Quelle: BBE

Um die Leistungsfähigkeit der Zentren zu sichern und auszubauen, sollen Neuansiedlungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten nur noch innerhalb der vorgenannten Zentren erfolgen. Sonstige Standortbereiche mit Einzelhandelsbesatz sollen von den Kommunen als Nahversorgungszentren qualifiziert werden. Die jeweiligen Versorgungsbereiche sollen von den Kommunen eigenverantwortlich gebietsscharf abgegrenzt und entsprechend eingestuft werden.

## 3. Gesetzliche Vorgaben

Gesetzliche Grundlagen für das Zentren- und Nahversorgungskonzept sind sowohl das Baugesetzbuch (BauGB) als auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Eine weitere Grundlage bildet der Einzelhandelserlass für das Land NRW.

Um die nachfolgend aufgeführten Regelungen in Bezug auf "zentrale Versorgungsbereiche" rechtssicher anwenden zu können, ist es erforderlich, diese Zentren räumlich zu fixieren, zu begründen und durch Ratsbeschluss zu legitimieren.

### 3.1. Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Überarbeitung des BauGB vom 21.12.2006 als "Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte", bietet dieses nun eine neue Gesetzesgrundlagen zum Schutz der Innenstädte. In den Gesetzestext wurde der § 9 (2a) aufgenommen, der "zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden" die Möglichkeit bietet, Bebauungspläne aufzustellen, in denen festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Nutzungsarten

zulässig sind. Diese Regelung bezieht sich insbesondere auf die Steuerung des Einzelhandels. Das BauGB weist darauf hin, dass dabei städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen sind, die "Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde" enthalten. Der § 34 BauGB regelt die "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile". Auf Grundlage des § 34 BauGB werden Vorhaben geprüft, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Der § 34 (3) bzw. (3a) bietet die Möglichkeit, auch ohne Bauleitplanverfahren Vorhaben zu verhindern, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen.

### 3.2 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Der Teilplan Großflächiger Einzelhandel trat am 12. Juli 2013 in Kraft. Er besteht aus textlichen Festlegungen mit zugeordneten Erläuterungen. Diese textlichen Festlegungen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels werden als "Ziele" und "Grundsätze" formuliert. Ziele verbindliche Vorgaben, die in der Bauleitplanung zu beachten sind und nicht durch Abwägung überwunden werden können. Dagegen sind Grundsätze Vorgaben, die zu berücksichtigen sind und in der Abwägung überwunden werden können.

Der Teil enthält die nachfolgend aufgeführten Ziele und Grundsätze (nur Überschriften):

- 1 Ziel: Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
- 2 Ziel: Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen
- 3 Ziel: Beeinträchtigungsverbot
- 4 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
- 5 Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
- 6 Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
- 7 Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten
- 8 Ziel: Einzelhandelsagglomerationen
- 9 Grundsatz: Regionale Einzelhandelskonzepte
- 10 Ziel: Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO

Anlage ist weiterhin eine Liste der Sortimente, die in jedem Fall als zentren- / nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Grundsätzlich entsprechen sowohl die Regelungen und Vorgaben des STRIKT als auch die des Aachener Zentren- und Nahversorgungskonzeptes den Vorgaben der Landesplanung.

### 3.3 Einzelhandelserlass

Der Ministerialerlass zur "Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)" vom 22.09.2008 bietet ebenfalls eine Entscheidungshilfe insbesondere bei der Ansiedlung von großflächigen Vorhaben.

Der Einzelhandelserlass verfolgt die Zielsetzung, lokale und regionale Versorgungsstrukturen zu erhalten und zu schaffen. Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen

- den Einzelhandelsstandorten (Innenstadt/Nebenzentren, wohnortbezogene und dezentrale Lagen),

- den einzelnen Handelsbetriebsformen (Branchenmischung, Betriebsformenmischung) und
- den Angebotsstrukturen zwischen der Stadt und dem Umland angestrebt.

Da der Einzelhandelserlass noch Bezug nimmt auf das Landesentwicklungsprogramm - LEPro vom 19.06.2007, das inzwischen durch den Teilplan Großflächiger Einzelhandel (s.o.) ersetzt wurde, ist eine Überarbeitung des Erlasses erforderlich.

### 3.4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Der § 11 (3) BauNVO enthält die Regelung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. In der BauNVO wird festgelegt, dass im Regelfall dann von negativen Auswirkungen auszugehen ist, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Daraus ergibt sich entsprechend der aktuellen Rechtsprechung eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> als Schwellenwert für die Großflächigkeit.

Diese Vorschrift ist jedoch widerlegbar, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass solche Auswirkungen trotz Überschreitung der 1.200 qm Geschossfläche (800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nicht vorliegen (Nachweis der Atypik). In Bezug auf die Auswirkungen sind dabei insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinden und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

## 4. Bestandsaufnahme Einzelhandel

Um die zentralen Versorgungsbereiche in Aachen festlegen zu können, ist eine detaillierte und aktuelle Aufnahme des Einzelhandelsbestandes erforderlich. Die auf die Stadt Aachen bezogenen Daten wurden durch die BBE Köln im Jahr 2005 im Rahmen der Erstellung des STRIKT ermittelt und 2008, 2009 und 2010 aktualisiert.

Die Stadt Aachen hat 2015 die Futura Consult, Dr. Kummer, Eschweiler beauftragt eine vollständige Bestandserfassung im gesamten Stadtgebiet durchzuführen. Das Ergebnis ist unter Punkt 5 - Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Aachen - dargestellt. 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, andererseits sind sie aber den in der Einleitung geschilderten Prozessen geschuldet. Die Abnahme der Verkaufsfläche (- 14 %) ist nicht so deutlich wie der Rückgang der Einzelhandelsbetriebe (- 24 %). Großflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere der Lebensmitteleinzelhandel, vergrößern 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.

Der Trend, dass bei steigenden oder auch stagnierenden Verkaufsflächen, die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe zurückgeht, ist deutschlandweit zu verzeichnen - in Aachen ist er sehr ausgeprägt.



Die nachfolgenden Daten sind Grundlage für die Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes. In Bezug auf die Bevölkerung wurden im aktuellen Konzept nur diejenigen Einwohner berücksichtigt, die ihren Hauptwohnsitz in Aachen haben.

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wurden mit der Bezirksregierung Köln und dem Arbeitskreis Einzelhandel (STRIKT) abgestimmt.

## 5. Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Aachen

In der Stadt Aachen gibt es insgesamt 1.565 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 409.580 qm.

Die Jahresumsatzleistung des Aachener Einzelhandels beläuft sich auf ca. 1.502,8 Mio. EUR. Die höchsten Umsatzleistungen werden in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (ca. 372 Mio. EUR) sowie bei Bekleidung / Wäsche (ca. 218 Mio. EUR) erzielt (siehe Tab. 1).

Bezieht man die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl, ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätskennziffer) von ca. 1,73 qm je Einwohner. (Zu berücksichtigen ist, dass nur die Einwohner mit Hauptwohnsitz in Aachen in Ansatz gebracht wurden.) Erheblichen Anteil daran hat die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 78.245 qm. Flächenmäßig starke Anbieter in dieser Branche sind z.B. Aldi/Edeka im Hirschcenter, das Real-SB-Warenhaus, Kaufland und Rewe am Krugenofen. Weitere Angebotsschwerpunkte liegen im Bereich des Möbeleinzelhandels mit ca. 78.120 qm sowie bei Bekleidung/Wäsche mit ca. 71.320 qm.

Tab. Potential- und Leistungsdaten des Einzelhandels in Aachen 2015								
Kaufkraftkennziffer <sup>1)</sup> :	96,83		Potentialdaten Aachen			Leistungsdaten Aachen		
Bevölkerung <sup>2)</sup> :	236.420		Prokopf-Ausgaben in € pro Jahr	Marktpotential	Verkaufsfläche in qm		Umsatz	Kaufkraftbindung
Warengruppen	Deutschland	Aachen	in Mio. € p.a.	insgesamt	davon ZVB	in Mio. € p.a.	in %	
1 Nahrungs- und Genussmittel	1.478	1.431	338,35	78.245	32.785	371,81	109,9	
2 Bäcker / Metzger	261	253	59,75	3.715	2.635	68,28	114,3	
3 Drogerie, Parfümerie, Kosmetik	223	216	51,05	15.325	11.015	71,38	139,8	
4 Pharmazie, Orthopädie	449	435	102,79	2.735	1.825	117,74	114,5	
5 Blumen, Zoo, Heimtierbedarf	76	74	17,40	4.160	1.020	17,77	102,2	
6 PBS, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher	197	191	45,10	9.615	8.715	52,86	117,2	
<b>überwiegend kurzfristiger Bedarf</b>	<b>2.684</b>	<b>2.599</b>	<b>614,44</b>	<b>113.795</b>	<b>57.995</b>	<b>699,85</b>	<b>113,9</b>	
7 Bekleidung, Wäsche	465	450	106,45	71.320	63.285	217,70	204,5	
8 Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren	106	103	24,27	16.095	10.415	48,16	198,5	
9 Gartenbedarf (ohne Gartenmöbel)	79	76	18,09	12.560	750	21,68	119,9	
10 Baummarktsortiment	472	457	108,05	32.540	1.680	54,65	50,6	
11 GPK / Hausrat / Geschenkartikel	76	74	17,40	12.570	10.635	32,16	184,9	
12 Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente	96	93	21,98	5.610	4.855	22,99	104,6	
13 Sportartikel, Fahrräder, Camping	82	79	18,77	11.840	6.050	26,06	138,8	
<b>überwiegend mittelfristiger Bedarf</b>	<b>1.376</b>	<b>1.332</b>	<b>315,00</b>	<b>162.535</b>	<b>97.670</b>	<b>423,40</b>	<b>134,4</b>	
14 Teppiche, Gardinen, Deko, Sicht u. Sonnenschutz	63	61	14,42	5.795	2.365	16,36	113,4	
15 Bettwaren, Haus-, Tisch-, Bettwäsche	59	57	13,51	5.315	3.000	14,78	109,5	
16 Möbel (inkl. Bad-, Garten-, Büromöbel)	286	277	65,47	78.120	12.180	116,74	178,3	
17 Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	127	123	29,07	8.375	4.870	44,60	153,4	
18 UE, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation	305	295	69,82	14.250	12.100	89,03	127,5	
19 Foto, Optik, Akustik	109	106	24,95	3.320	2.985	27,42	109,9	
20 Uhren / Schmuck	50	48	11,45	2.360	2.320	19,45	169,9	
<b>überwiegend langfristiger Bedarf</b>	<b>999</b>	<b>967</b>	<b>228,70</b>	<b>117.535</b>	<b>39.820</b>	<b>328,38</b>	<b>143,6</b>	
21 sonstiges	51	49	11,68	15.715	8.095	51,13	438,0	
<b>Einzelhandel insgesamt</b>	<b>5.110</b>	<b>4.948</b>	<b>1.169,8</b>	<b>409.580</b>	<b>203.580</b>	<b>1.502,8</b>	<b>128,5</b>	

<sup>1)</sup> Quelle: IBH retail consultants 2015

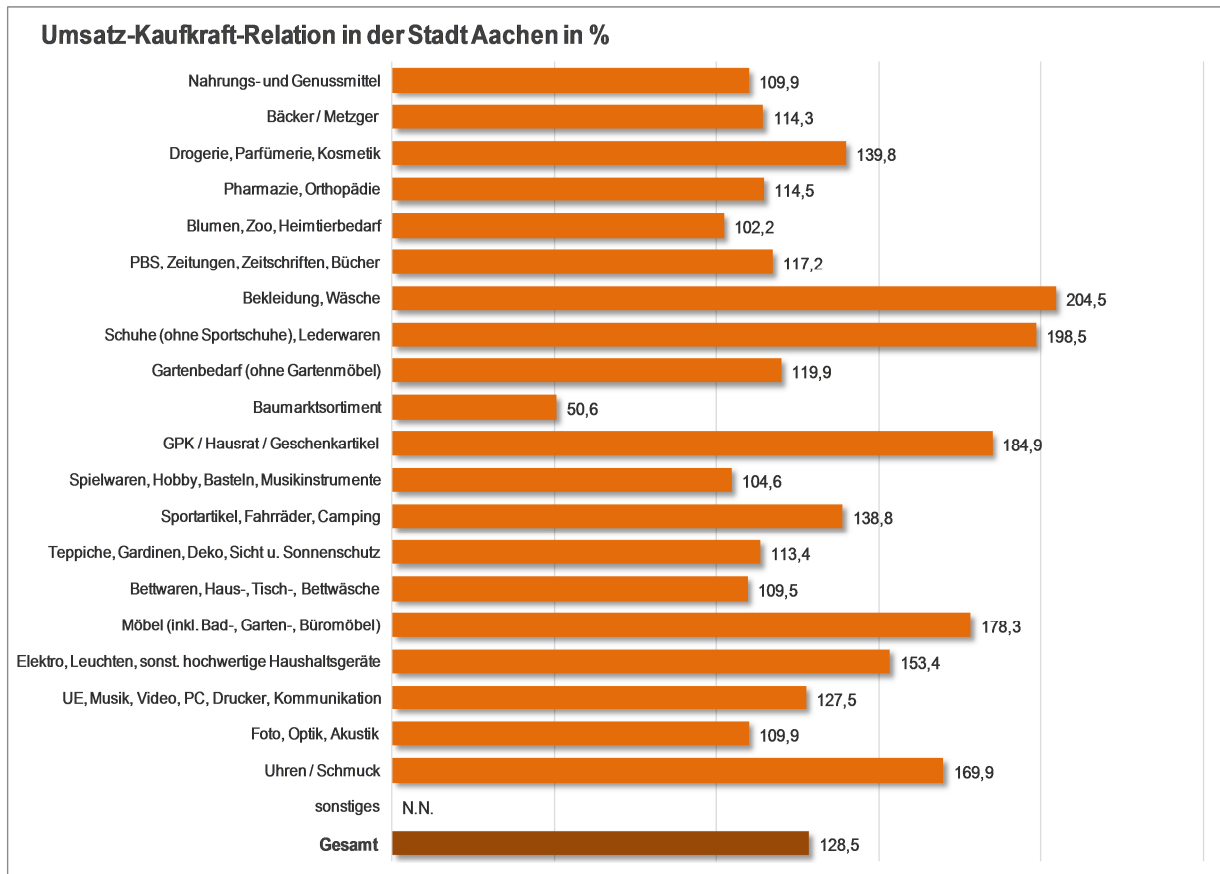
<sup>2)</sup> Quelle: Stadt Aachen

ZVB = zentraler Versorgungsbereich

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Erhebungen und Berechnungen Futura Consult Dr. Kummer

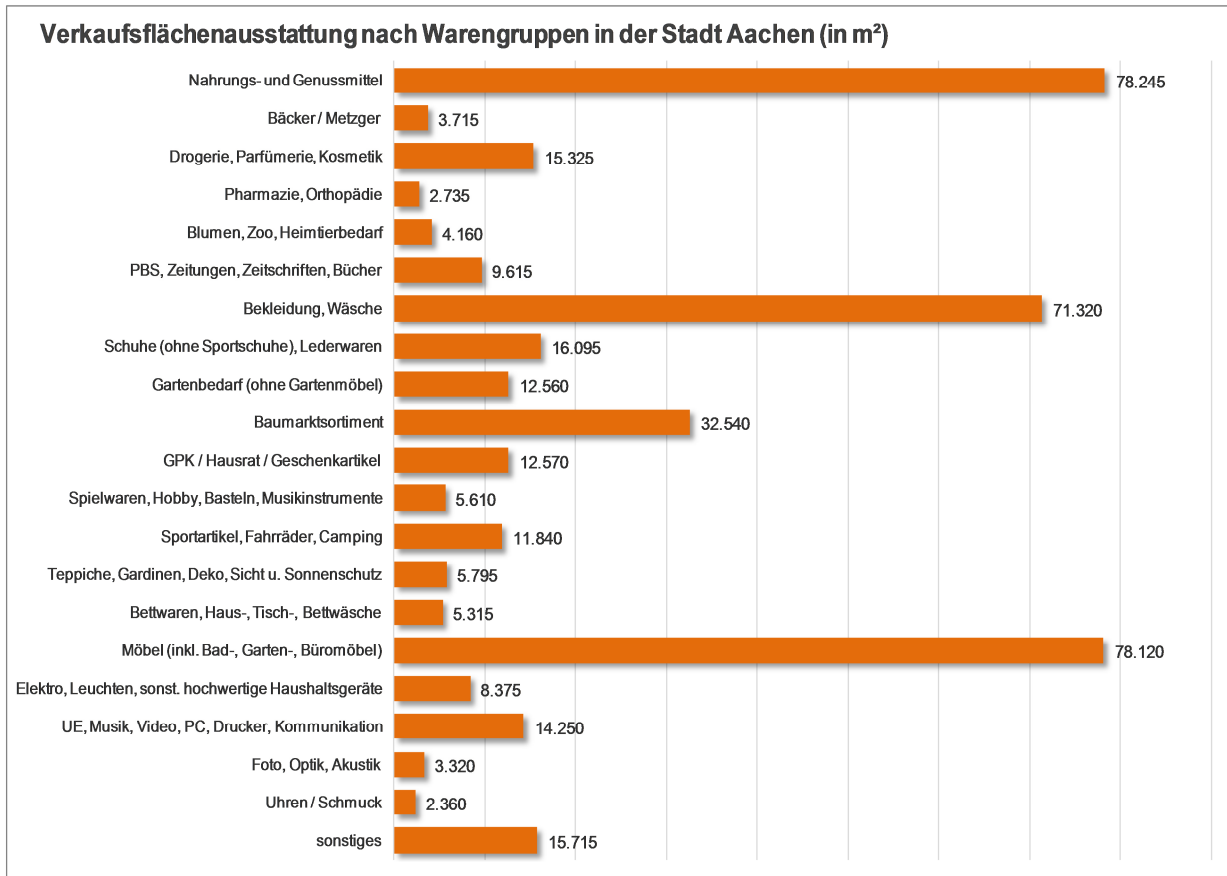
Das Oberzentrum Aachen verfügt im Bereich des Einzelhandels über einen Bedeutungsüberschuss, der sich in einer insgesamt hohen Einzelhandelszentralität niederschlägt. Der Umsatz im Einzelhandel (ca. 1.502,8 Mio. EUR) erreicht eine Größenordnung von ca. 128,5 % des im Stadtgebiet verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (ca. 1.169,8 Mio. EUR, siehe Tab. 1). Per Saldo generiert der in Aachen ansässige Einzelhandel somit einen Kaufkraftzufluss von ca. 333 Mio. EUR.



Quelle: Erhebungen und Berechnungen Futura Consult Dr. Kummer

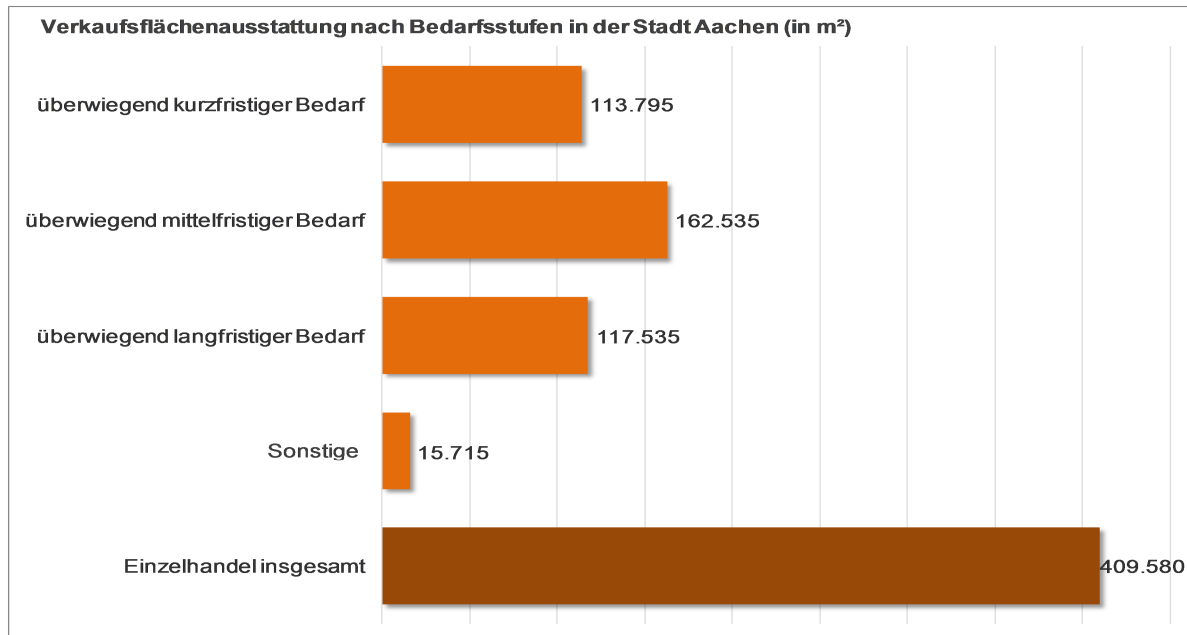
In der mit ca. 371,8 Mio. EUR umsatzstärksten Branche Nahrungs- und Genussmittel wird ein Zentralitätsindex von ca. 109,9 % erreicht. Dies bedeutet, dass der Lebensmitteleinzelhandel bezogen auf die Gesamtstadt per Saldo Kaufkraftzuflüsse von ca. 33,5 Mio. EUR generiert.

Hohe Zuflüsse von ca. 111,3 Mio. EUR sind auch für die Warengruppe Bekleidung/Wäsche festzustellen. Dagegen sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse in der Warengruppe Baummarktsortiment (- ca. 53,4 Mio. EUR) zu verzeichnen.



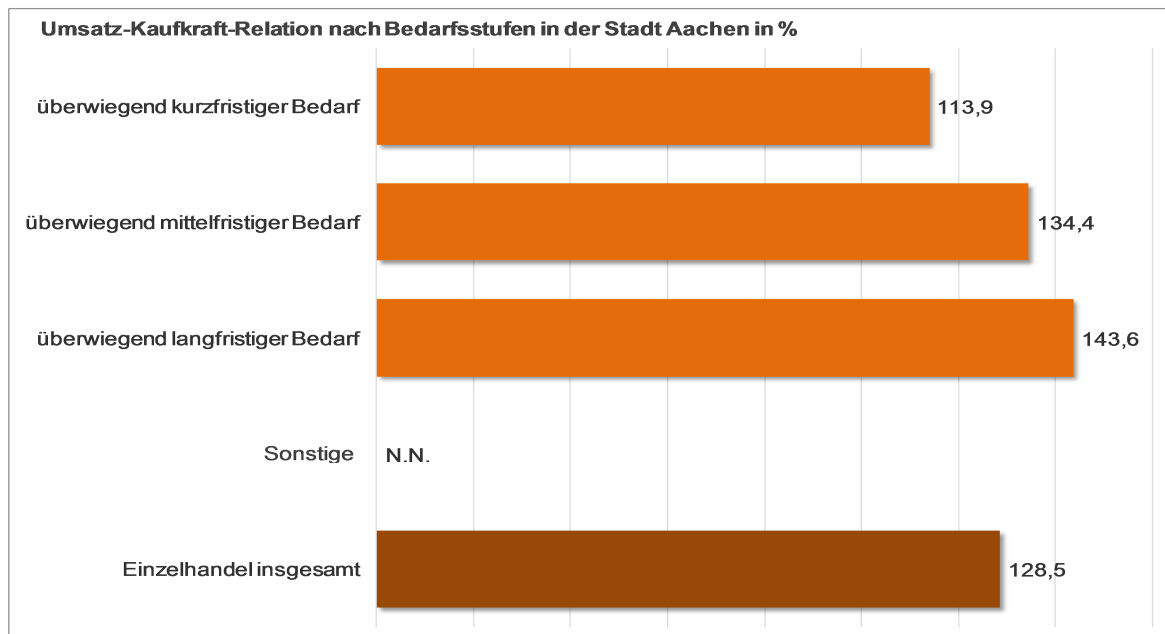
Quelle: Erhebungen und Berechnungen Futura Consult Dr. Kummer

In Bezug auf die einzelnen Bedarfsstufen (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf) ist festzustellen, dass das Oberzentrum Aachen im Bereich des kurzfristigen Bedarfs über ca. 113.795 qm Verkaufsfläche, im Bereich des mittelfristigen Bedarfs über ca. 162.535 qm Verkaufsfläche und im Bereich des langfristigen Bedarfs über ca. 117.535 qm Verkaufsfläche verfügt. Auf sonstige Verkaufsflächen, zu denen auch die nach Einkaufswochen wechselnden Aktionsflächen der Lebensmittel-Discounter zählen, entfallen ca. 15.715 qm Verkaufsfläche.



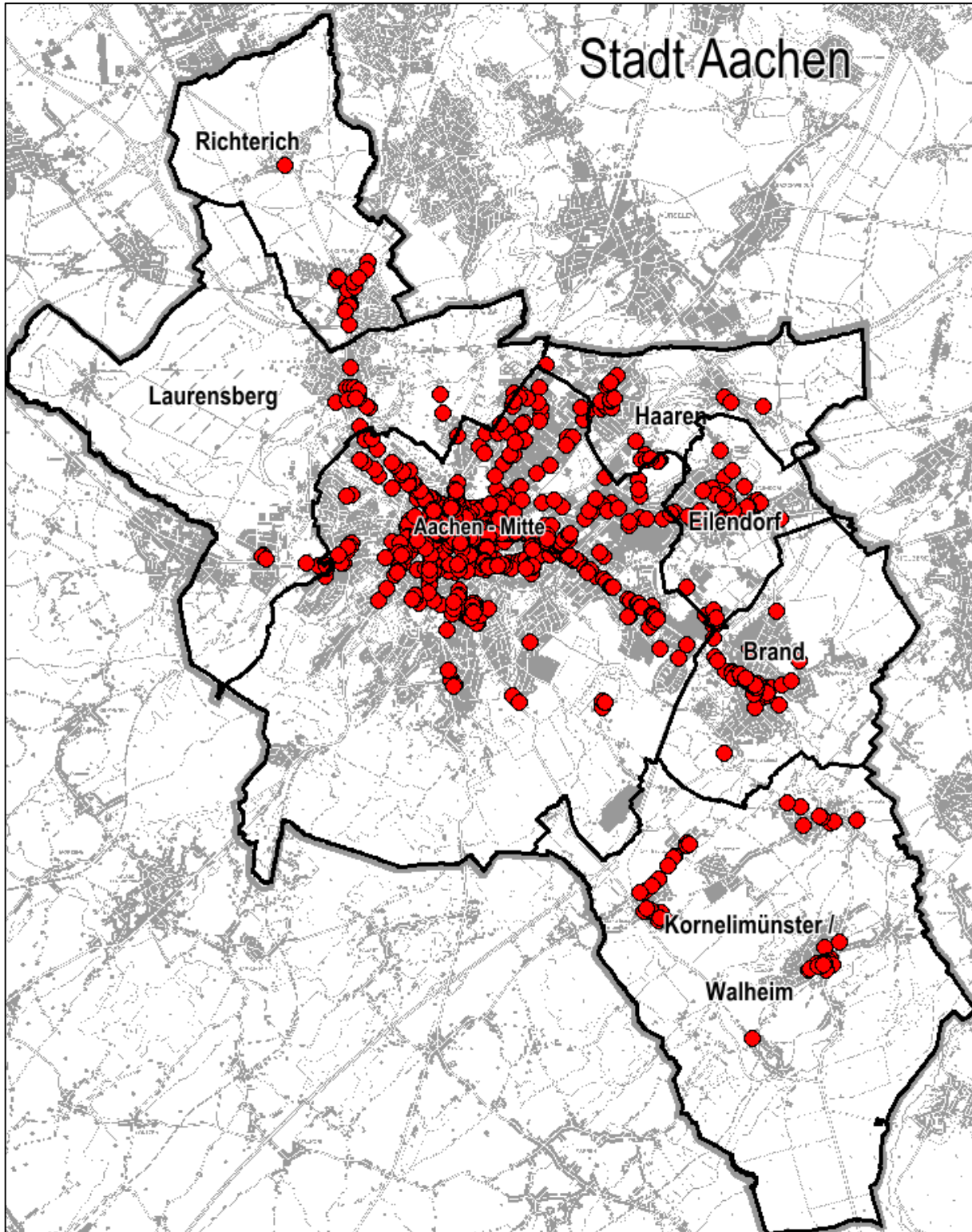
Quelle: Erhebungen und Berechnungen Futura Consult Dr. Kummer

Daraus leitet sich ab, dass das Oberzentrum Aachen im Bereich des kurzfristigen Bedarfs eine Kaufkraftbindung von ca. 113,9 %, im Bereich des mittelfristigen Bedarfs von ca. 134,4 % und im Bereich des langfristigen Bedarfs von ca. 143,6 % aufweist.



Im Hinblick auf die Handelsstrukturen ist festzustellen, dass sich ein erheblicher Anteil in der Aachener Kernstadt konzentriert. Hier befinden sich ca. 356.000 qm Verkaufsfläche (ca. 87 % der Gesamtausstattung), auf denen ein Umsatz von ca. 1.270 Mio. EUR (ca. 85 % der gesamten Umsatzleistung) erwirtschaftet wird.

Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Aachen



Quelle: Stadt Aachen

## 6. Konzept

Ziel des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen. Diese setzen sich zusammen aus dem

- Hauptzentrum (City Aachen)
- Stadtteilzentren
- Nahversorgungszentren

Diese Einteilung entspricht den Empfehlungen des STRIKT.

Die zentralen Versorgungsbereiche gelten als schützenswerte Bereiche u.a. i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) BauGB.

Unter Berücksichtigung der funktionalen wie auch der städtebaulichen Aspekte wurden die einzelnen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen geprüft, entsprechend klassifiziert und räumlich abgegrenzt.

In Bezug auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt folgende Regelung:

**Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nur innerhalb des Hauptzentrums oder der Stadtteilzentren angesiedelt werden.**

Neu- oder Erweiterungsplanungen großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe fügen sich entsprechend dieser Zielsetzung nur dann ein, wenn der künftige Umsatz die im Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentrums verfügbare vorhabenrelevante Kaufkraft nicht übersteigt.

Standort für Vorhaben mit Bedeutung sowohl für das Stadtgebiet als auch die Region Aachen ist die Aachener City, die als Oberzentrum Versorgungsfunktion für die gesamte Städteregion übernimmt.

Standort für Vorhaben, die Versorgungsfunktion für einzelne Stadtteile übernehmen, sind die Stadtteilzentren.

Darüber hinaus ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis 800 m<sup>2</sup> VK im gesamten Stadtgebiet möglich, unter der Voraussetzung, dass es sich nicht um durch Bauleitplanung festgesetzte Ausschlussgebiete (z.B. durch schriftliche Festsetzungen in Gewerbegebieten) handelt oder der umgebende Gebietscharakter entgegensteht.

### 6.1 Zentraler Versorgungsbereich - City Aachen (Hauptzentrum) (s. Anhang II)

Die City Aachen ist das Hauptzentrum Aachens und übernimmt somit Versorgungsfunktion nicht nur für das Stadtgebiet sondern entsprechend seiner oberzentralen Funktion auch für die gesamte Städteregion (Stadt und Kreis Aachen).

Die Aachener Innenstadt verfügt über alle Anforderungen, über die ein Hauptzentrum definiert wird:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten, Angebote aus dem medizinischen Bereich, Bürodienstleistungen und öffentliche Einrichtungen
- der Einzelhandel ist eine der dominierenden Leitnutzungen
- nahezu geschlossene Schaufensterfronten in den Hauptgeschäftsbereichen
- Vielfalt der Branchen und Absatzformen
- Branchenstruktur mit weit überwiegenden Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs
- ausgewogener Besatz an den innerstädtischen Leitsortimenten Schuhe und Bekleidung

In den Randbereichen nimmt die Nutzungsintensität des Einzelhandels ab und andere Nutzungen wie Gewerbe und Wohnen sind anzutreffen.

Auf Grundlage des erhobenen Einzelhandelsbesatzes, der in den Darstellungen durch rote Punkte markiert ist (s. Karten im Anhang) und aufgrund der für Aachen spezifischen Ringstruktur, bietet sich als Umgrenzung des Hauptzentrums der Alleeenring an, der die historisch gewachsene Innenstadt Aachens umgibt. Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgten keine Veränderungen.

Die höchste Einzelhandelskonzentration liegt innerhalb des inneren Grabenringes. Da sich der Einzelhandelsbesatz entlang der Ausfallstraßen auch über den Alleeenring hinweg fortsetzt und dieser unmittelbar an das Zentrum angebunden ist, wurden die Übergangsbereiche mit einbezogen.

Dagegen sind Bereiche aus der Umgrenzung ausgenommen, in denen die Wohnnutzung dominiert und die aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur und der Verkehrserschließung insbesondere für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht geeignet sind.

Die Fläche liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und verfügt über eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

In der Aachener Innenstadt befinden sich ca. 874 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 154.650 m<sup>2</sup>, das sind ca. 38 % der gesamten Verkaufsflächen in Aachen. Der innerstädtische Umsatz von ca. 667 Mio. EUR beträgt ca. 45 % des gesamtstädtischen Umsatzes (ca. 1,5 Mrd. EUR).

In Bezug auf die Sortimentsstruktur lässt sich feststellen, dass der größte Anteil der innerstädtischen Verkaufsflächen auf die für die Attraktivität und Ausstrahlung einer Innenstadt besonders wichtigen Warengruppen Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren fällt.

Innerhalb der Umgrenzung befinden sich die Haupt-Einkaufslagen Adalbertstraße, Großkölnstraße/Markt/Krämerstraße/ Ursulinerstraße und Dahmengraben/Holzgraben /Friedrich-Wilhelm-Platz mit den für derartige Einkaufslagen typischen großflächigen "Frequenzbringern" (Kaufhäuser, Filialbetriebe wie z.B. Kaufhof, Saturn, Sinn-Leffers, Lust for Life, C&A, H&M) sowie die entsprechenden Parkplatzflächen. In der unteren Adalbertstraße wird im Oktober 2015 das Shopping-Center "Aquis Plaza" eröffnen. Die (maximal) 29.230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bedeuten einen erheblichen Flächenzuwachs in der Innenstadt. Im Bereich der Altstadt (Markt/Rathaus) ist derzeit ein Wandel vom Einzelhandel zur Gastronomie zu beobachten.

Ziel ist, auch künftig ein lebendiges und attraktives innerstädtisches Zentrum zu erhalten und zu entwickeln. In Bezug auf den Einzelhandel bleibt die Innenstadt Ansiedlungsstandort für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Sie tragen dazu bei, dass Aachen als Einkaufsstadt in der Städteregion seine Bedeutung erhält und weiterentwickelt. Neue zeitgemäße Projekte, wie die Aquis Plaza (Adalbertstraße) unterstützen diese Zielsetzung und entsprechen den Anforderungen des Zentrenkonzeptes. Neben den großflächigen Ansiedlungen sollen auch inhabergeführte Fachgeschäfte positioniert werden und Standortgemeinschaften unterstützt werden.

Die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts wird weiterhin unterstützt durch stadtgestalterisch aufwertende Maßnahmen sowie durch ein ausreichendes Stellplatzangebot und eine optimale Verkehrsanbindung, sowohl für den Individualverkehr als auch für öffentliche Verkehrsmittel.

Weiterhin ist die Innenstadt ein wichtiger Standort für die Nahversorgung. Aufgrund des hohen Wohnanteils ist eine fußläufig gut erreichbare Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Diese wurde in der Vergangenheit weiter ausgebaut, wie im Bereich des Kapuzinerkarrees (Rewe), oder des City Centers (Aldi, Denn's Biomarkt). Die Festlegung als Hauptzentrum gewährleistet Ansiedlungsmöglichkeiten auch für großflächige Lebensmittelmärkte.

## 6.2 Stadtteilzentren

Im Rahmen des STRIKT wurde vereinbart, dass Stadtteilzentren bestimmte Kriterien (s. Pkt. 2.3) erfüllen müssen, um als solche eingestuft zu werden. Anhand dieser Kriterien wurden die zentralen Lagen in Aachen funktional qualifiziert und räumlich abgegrenzt. In den Karten (s. Anhang) sind die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Punkten markiert, geplante und bestehende Standorte der Lebensmittelmärkte wie Discounter (z.B. Aldi, Lidl, Netto) oder Vollsortimenter (z.B. Rewe, Kaisers, Edeka) sind mit Sternen markiert.

Den Zentren sind Einzugsbereiche zugeordnet mit Angabe der hier lebenden Einwohner (s. Karte "Einwohner - Einzugsbereiche", Anhang XVI). Der Einzugsbereich der Stadtteilzentren, als Ansiedlungsbereich für großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel umfasst in der Regel einen ganzen Stadtteil. Dies führt dazu, dass in den besonders dicht besiedelten Bereichen im Aachener Osten sich die Einzugsbereiche der Stadtteilzentren und der Nahversorgungszentren überschneiden. Insgesamt entspricht bzw. unterschreitet die in der Nahversorgung gebundene vorhandene Kaufkraft die Summe der Kaufkraft der in den Einzugsbereichen lebenden Einwohner.

Als Stadtteilzentren sind nur die Stadtteile Aachens eingestuft, die sowohl die bereits genannten Kriterien des STRIKT erfüllen, als auch aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur und Verkehrsanbindung in der Lage sind großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel aufzunehmen. Außer den nachfolgend genannten Stadtteilzentren würden hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl und Einzelhandelsausstattung auch weitere Stadtteile den Anforderungen entsprechen (Haaren, Walheim). Hier würde die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte sich jedoch negativ auf die bestehende kleinteilige Einzelhandelsstruktur auswirken. Die Ausweisung von Nahversorgungszentren ermöglicht die Ansiedlung von (großflächigen) Nahversorgungsbetrieben und schützt und fördert die vorhandenen Geschäftslagen. 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.

Nachfolgend sind die Bereiche aufgeführt, die den o.g. Anforderungen entsprechen.

### 6.2.1 Burtscheid (s. Anhang III)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 8.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 27.800 EW</b>
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern / zentrale Lage im Stadtteil	<b>ja</b>
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig	<b>ca. 56</b>
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	<b>2 Lebensmittelmärkte</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt 1.500 m <sup>2</sup>	<b>ca. 5.245 m<sup>2</sup></b>
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	<b>ca. 38 %</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Stadtteilzentrum</b>



Aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung und seiner städtebaulichen Lage ist das Burtscheider Stadtteilzentrum geeignet, Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene zu übernehmen. Der Einzugsbereich setzt sich zusammen aus den Bezirken Beverau, Burtscheid-Kurgarten, Burtscheid-Abtei, Steinebrück, Marschierort (teilw.) und Hangeweiher (teilw.).

Das Stadtteilzentrum weist zwei Schwerpunkte auf, den Bereich Krugenofen und den Bereich Burtscheider Markt/ Kapellenstraße. Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 wurden die beiden Teilbereiche in einem Versorgungsbereich zusammengefasst. Dabei wurde der Bereich Kasinostraße aufgrund des fehlenden Einzelhandelsbesatzes nicht mehr einbezogen.

Am Krugenofen, einer verkehrlich stark frequentierten Ausfallstraße in das südliche Stadtgebiet und nach Belgien, bietet ein SB-Warenhaus (Rewe) auch über die Nahversorgung hinaus ergänzende Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs. Ergänzt wird dieses Angebot durch weitere Geschäfte und Gaststätten. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der dadurch bedingten für Fußgänger unattraktiven Situation nimmt der Einzelhandelsbestand am Krugenofen stetig ab. Leerstehende Ladenlokale werden zu Wohnungen umgebaut.

Der Burtscheider Markt und die Kapellenstraße bilden das historische Zentrum Burtscheids. Hier befinden sich außer einem Super- und Drogeriemarkt (Kaisers, DM) zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen und Gaststätten, die dazu beitragen, dass diese Fußgängerzone einen attraktiven Geschäftsbereich darstellt – nicht nur für Bewohner des Stadtteils, sondern auch für die Gäste des Kurgebietes. Sowohl die fußläufige Erreichbarkeit, als auch die Anbindung an den ÖPNV ist in Burtscheid gut.

Ziel ist, im Stadtteilzentrum Burtscheid auch künftig die Ansiedlung hochwertiger Einzelhandelsbetriebe zu unterstützen, um ein breit gestreutes Sortimentsangebot zu erhalten. Die Sicherung bzw. Schaffung von Kundenparkplätzen kann dazu beitragen, die zunehmende Leerstandsentwicklung aufzuhalten.

#### 6.2.2 Brand (s. Anhang IV)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 8.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 27.100 EW</b>
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern / zentrale Lage im Stadtteil	<b>ja</b>
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig	<b>ca. 67</b>
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	<b>3 Lebensmittelmärkte</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt 1.500 m <sup>2</sup>	<b>ca. 6.300 m<sup>2</sup></b>
Einzelhandels-zentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	<b>ca. 25 %</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Stadtteilzentrum</b>

Aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung und seiner städtebaulichen Lage ist das Stadtteilzentrum Brand geeignet, Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene zu übernehmen. Das Stadtteilzentrum befindet sich im Bereich Trierer Straße, zwischen Heussstraße und der Freunder Landstraße.

Das Brander Stadtteilzentrum zeichnet sich durch seine gute Einzelhandelsausstattung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf aus mit einer Versorgungsfunktion über den eigenen Stadtteil hinaus. Der Einzugsbereich der Einwohner setzt sich zusammen aus den Bezirken Brand, Forst (teilw.), Oberforstbach (teilw.) und Kornelimünster.

Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgte die Änderung, dass an der Trierer Straße ein ehemaliges Tankstellengrundstück am nordwestlichen Ende des Versorgungsbereiches einbezogen wurde. Hier ist die Ansiedlung eines Discounters (Lidl) geplant.

Die entlang der Trierer Straße gelegenen Einzelhandelsbetriebe bieten ein breit gefächertes Sortimentsangebot. Sie profitieren nicht nur von der Einwohnerstärke des Versorgungsbereiches, sondern auch von der Lage an dieser stark befahrenen Radialen. Nahversorgungsfunktion übernehmen die an der Heussstraße gelegene Vollsortimenter Edeka sowie die Discounter Aldi und Netto an der Trierer Straße. Die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ist für große Teile des Einzugsgebietes nicht gegeben, die Anbindung über den ÖPNV ist dagegen gut. Der außerhalb des Stadtteilzentrums liegende großflächige Vollsortimenter (Rewe) an der Freunder Landstraße liegt zwar nicht mehr in integrierter Lage, ist aber wichtiger Bestandteil der Brander Nahversorgung. Er kann im Bedarfsfall über die Bauleitplanung gesichert werden.

Um die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Brand zu stärken, ist geplant, den Nahversorgungsstandort im Bereich Trierer Straße/Heussstraße/Rombachstraße auszubauen und neu zu ordnen. Ziel ist, die ansässigen Betriebe baulich zusammenzufassen mit einer gemeinsamen Erschließung und Stellplatzanlagen. Diese Entwicklung soll über die Bauleitplanung gesichert werden.

### 6.2.3 Elsassstraße (s. Anhang V)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 8.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 41.100 EW</b>
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern / zentrale Lage im Stadtteil	<b>ja</b>
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig	<b>ca. 78</b>
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	<b>2 Lebensmittelmärkte</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt 1.500 m <sup>2</sup>	<b>ca. 13.255 m<sup>2</sup></b>
Einzelhandels-zentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	<b>ca. 27 %</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Stadtteilzentrum</b>

Aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung und seiner städtebaulichen Lage ist das Stadtteilzentrum Elsassstraße geeignet, Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene zu übernehmen. Das Stadtteilzentrum befindet sich im Bereich Adalbertsteinweg/ Elsassstraße/Elsassplatz. Der Wohnereinzugsbereich setzt sich zusammen aus den Bezirken Adalbertsteinweg, Panneschopp, Rothe Erde, Trierer Straße, Frankenberg und Forst (teilw.).

Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgte keine Änderung.

Der Adalbertsteinweg/Trierer Straße ist eine der am stärksten befahrenen Ausfallstraßen Aachens. Die Elsassstraße mit dem Elsassplatz bildet den sozialen und städtebaulichen Mittelpunkt des Ostviertels. Die Nahversorgung wird gesichert über einen Supermarkt (Kaisers). Weitere Fachgeschäfte und Fachmärkte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie Gastronomie und Dienstleistungen ergänzen das Angebot. Durch die Zunahme von Wettbüros in der Elsassstraße hat allerdings ein Trading-Down-Effekt eingesetzt. Durch entsprechende Bauleitplanung wurde eine weitere Zunahme von Wettbüros verhindert.

Östlich der Bahntrasse (Bahnhof Rothe Erde) befindet sich das Einkaufszentrum "Aachen Arkaden" mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Außer

verschiedenen Fachmärkten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten ist auch ein Lebensmitteldiscounter (Netto) ansässig. Die fußläufige Anbindung in diesem dicht besiedelten Stadtteil ist gut, auch wenn die die Bahntrasse eine Barriere bildet. Das Zentrum ist überdurchschnittlich gut an den ÖPNV angebunden, nicht nur durch die Buslinien auf dem Adalbertsteinweg, sondern auch durch die Anbindung an die Bahn (Bahnhof Rothe Erde). Zielsetzung für den Bereich Elsassstraße ist der Erhalt eines lebendigen Stadtteilzentrums. Vor allem das Angebot im Bereich Elsassstraße und Adalbertsteinweg soll gesichert und durch stadtgestalterische und verkehrliche Maßnahmen unterstützt werden.

### 6.3 Nahversorgungszentren

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält insbesondere im Bereich der Nahversorgung an. Nach wie vor besteht der Trend zu großen Betriebsformen bzw. zu einem Anwachsen der Verkaufsflächen (VK). Die vorhandene Kaufkraft wird von immer wenigeren, dafür flächenmäßig größeren Lebensmittelmärkten gebunden.

Nicht nur die Lebensmitteldiscounter, sondern auch die Lebensmittelmärkte mit vollem Sortiment (Vollsortimenter wie z.B. Rewe, Edeka) konzentrieren ihre Standorte, fordern dabei einen zunehmenden Flächenbedarf ein.

Die Standortwahl ist oft autokundenorientiert mit großem Stellplatzangebot. Hinzu kommt, dass die Discounter preis-agressiv im Kernsortiment (Lebensmittel/Food) sind und ihr Sortiment mit Non-Food-Artikeln – meist zentrenrelevante Sortimente – ergänzen. Diese erreichen nicht selten einen Marktanteil von bis zu 50 % für den Angebotszeitraum und stellen somit eine erhebliche Konkurrenz für andere Anbieter dar.

Vollsortimenter und Discounter nutzen verstärkt Synergieeffekte und siedeln an benachbarten Standorten, die aufgrund des hohen Flächenbedarfes selten innerhalb der gewachsenen Zentren liegen.

Bei Neuansiedlungen beanspruchen Discounter Verkaufsflächen nicht unter 800 m<sup>2</sup>, Vollsortimenter benötigen in der Regel 1.200 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> um einen Standort wirtschaftlich betreiben zu können. Hier ist die unterschiedliche Umsatzerwartung zu berücksichtigen, die bei einem Discounter durchschnittlich 5.000 EUR/m<sup>2</sup> beträgt (Aldi: ca. 8.000 EUR/m<sup>2</sup>), bei einem Vollsortimenter ca. 4.000 EUR/m<sup>2</sup>. Dieser steht eine personenbezogene Kaufkraft von ca. 2.434 EUR/EW (Quelle: IHK, Aachen) gegenüber. Um einen Lebensmittelmarkt wirtschaftlich betreiben zu können ist in der Regel ein Einzugsgebiet von ca. 5.000 Einwohnern erforderlich.

Die heute vorhandenen in Aachen vorhandenen Betriebsformen

- Lebensmittel SB-Markt (< 200 m<sup>2</sup> VK)
- Lebensmittel Supermarkt (< 400 m<sup>2</sup> VK)
- Lebensmitteldiscounter (ca. 800 m<sup>2</sup> VK)
- Verbrauchermärkte (> 1.500 m<sup>2</sup>)
- SB-Warenhäuser (> 5.000 m<sup>2</sup>)

sichern die Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet. Auch wenn in Aachen derzeit mehr Kaufkraft gebunden wird (114 %) als vorhanden ist, bedeutet das nicht, dass eine flächendeckende Versorgung gewährleistet ist. Trotz der insgesamt gewachsenen Verkaufsflächen, sind vor allem in den Aachener Außenbezirken nach wie vor unterversorgte Bereiche anzutreffen. Die vorhandene Kaufkraft wird zunehmend von dezentral gelegen, großflächigen Betriebsformen gebunden; dies führt zu einer Verdrängung kleinerer Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten. Die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der gewachsenen Zentren bedeutet meist, dass bestehende Zentren an Attraktivität und Bedeutung verlieren. Die fußläufige Erreichbarkeit (maximal 700 m) zum nächsten Nahversorger kann in einigen Stadtgebieten nicht gewährleistet werden. Auch aufgrund der demografischen Entwicklung stellt dies eine bedenkliche Entwicklung dar.

Die in Aachen vorhandenen Nahversorgungszentren wurden bei der Überarbeitung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes geprüft und bei Erfordernis neu definiert. Es ist festzustellen, dass die Zahl der Versorgungslagen seit Aufstellung des Nahversorgungskonzeptes stetig abgenommen hat. Der bereits erwähnte Trend zu großen Betriebsformen hat dazu geführt, dass weitere Nahversorgungszentren (Trierer Straße 1 und Driescher Hof) nicht mehr die Kriterien eines Nahversorgungszentrums erfüllen. Dieser Prozess wird nicht nur die Aufgabe von Lebensmittelmärkten verursacht, sondern auch durch die Tatsache, dass immer mehr kleinere Einzelhandelsbetriebe bzw. inhabergeführte Fachgeschäfte schließen. Ursache ist einerseits die Konkurrenz der großen Fachmärkte und des Internethandels, andererseits auch fehlende Nachfolger. So fehlt diesen Lagen der notwendige Einzelhandelsbesatz, der Voraussetzung für ein lebendiges Nahversorgungszentrum ist. Als Ersatz siedeln sich im Stadtgebiet zunehmend Kioske an, die jedoch nur über ein eingeschränktes Sortiment verfügen und als Indikatoren für eine Trading-Down Entwicklung gelten.

In Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung und des STRIKT, verfolgt die Stadt Aachen das Ziel, dass sowohl großflächige als auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln sind.

**Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind außer den Haupt- und Stadtteilzentren die Nahversorgungszentren sowie größere Wohngebiete.**

Bei Ansiedlungen in größeren Wohngebieten ist der Bedarf über eine Tragfähigkeitsuntersuchung nachzuweisen. Außerdem ist sicherzustellen, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens 90 % der Verkaufsfläche beträgt, der Standort verkehrsverträglich und städtebaulich integriert ist. Weiterhin sollte sich der Einzugsbereich (700 m) nur unwesentlich mit den Einzugsbereichen der Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren überschneiden. In der beiliegenden Karte "Ansiedlungsbereiche - Konzept" (Anhang XVII) sind sowohl die zentralen Versorgungsbereiche in der Übersicht dargestellt, als auch die Wohnbereiche und die Ausschlussflächen (Gewerbegebiete). Weiterhin sind die unterversorgten Bereiche dargestellt (rosa hinterlegt). Hier sind Ansiedlungen an geeigneten Standorten zu fördern und aktiv zu unterstützen. In den Ausschlussgebieten sollten die überwiegend gewerblich genutzten Flächen über die Bauleitplanung vor unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen geschützt werden.

Nachfolgend werden die in Aachen vorhandenen Bereiche entsprechend der Aachener Stadtbezirke aufgelistet, die aufgrund ihrer städtebaulichen Lage, der im Gebiet vorhandenen Kaufkraft und ihrer Einzelhandelsausstattung als Nahversorgungszentren klassifiziert werden können.

Aufgeführt werden außerdem die Bereiche, die aufgrund ihrer städtebaulichen Lage als zentrale Bereiche definiert werden können, jedoch nicht mehr über einen ausreichenden Einzelhandelsbesatz verfügen, sodass hier eine Grundversorgung nicht sichergestellt ist. Für diese Bereiche werden keine Nahversorgungszentren festgelegt. Dies ermöglicht bei evtl. Ansiedlungswünschen einen größeren Spielraum bei der Beurteilung des Standortes, denn geeignete Grundstücke befinden sich nicht immer in städtebaulich zentraler Lage.

Zur Bestimmung sind folgende Kriterien anzulegen:

- ca. 4.000 Einwohner im Stadtquartier/Versorgungsbereich
- Zentrale Lage im Wohngebiet oder Ortsteil
- Lebensmittelsupermarkt oder Discounter vorhanden oder erwünscht
- Weitere, ergänzende Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe sind vorhanden

Nahversorgungslagen innerhalb des Hauptzentrums bzw. der Stadtteilzentren (Burtscheid, Schanz/Lütticher Straße, Elsassstraße, Jülicher Straße, Roermonder Straße, Brand) werden nicht mehr gesondert aufgeführt.

In den zugehörigen Karten sind nicht nur die Nahversorgungszentren abgegrenzt und die hier vorhandenen bzw. projektierten Lebensmittelmärkte dargestellt, sondern auch die Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentren, die für die Versorgung der Stadtgebiete von Bedeutung sind. In Nahversorgungszentren, in denen kein ausreichendes Nahversorgungsangebot oder keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden sind, erfüllen diese Ansiedlungen eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Da es sich aber meist um nicht-integrierte Standorte handelt, sollte die Einzelhandelsentwicklung in diesen Bereichen bauleitplanerisch gesteuert werden. Die Verkaufsflächen sollten auf das notwendige Maß begrenzt werden, um benachbarte Zentren nicht zu beeinträchtigen.

Weiterhin sind in den Karten die Bushaltestellen eingetragen. Die Anbindung an den ÖPNV ist ein wichtiges Merkmal für die Erreichbarkeit eines Nahversorgungszentrums. In der Übersichtskarte "Einwohner - Einzugsbereiche" (s. Anhang XVI) sind auf Grundlage der Einwohnerzahlen in den städtischen Bezirken die Einwohner anteilig den jeweiligen Zentren zugeordnet. Hierbei sind Überschneidungen festzustellen, insbesondere in den Bereichen Adalbertsteinweg, Trierer Straße und Brand. In diesen dicht besiedelten Zonen ist eine genaue Zuordnung der Einwohner zu den jeweiligen Zentren nicht möglich. Insgesamt wird die zugeordnete Gesamteinwohnerzahl aber nicht überschritten.

### 6.3.1 Stadtbezirk Aachen - Mitte

#### Hüttenstraße

Der Bereich Hüttenstraße stellt zwar eine zentrale Lage im Stadtgebiet Rothe Erde dar, verfügt aber nicht über einen entsprechenden Einzelhandelsbesatz. Außerhalb der zentralen Lage sichern die beiden autokundenorientierten Discounterstandorte (Norma, Netto) an der Philipsstraße/Hüttenstraße die Nahversorgung; diese sollten jedoch aufgrund ihrer nicht-integrierten Lage nicht weiter ausgebaut werden. Bereits heute übersteigt das Flächenangebot das zur Versorgung des Einzugsgebietes erforderliche Maß.

- Die Naheversorgung ist vorhanden, aber keine Einstufung als Nahversorgungszentrum

#### Frankenberger Viertel (s. Anhang VI)

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW im Stadtteil/im Versorgungsbereich	ca. 7.500 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet/ Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	2
Ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-betriebe vorhanden	ca. 24
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

Innerhalb des Nahversorgungszentrums befinden sich zwei Schwerpunkte mit verdichtetem Geschäftsbesatz. Der erste Schwerpunkt liegt im Bereich Lothringerstraße/Schlossstraße/Oppenhoffallee. Neben einer Anzahl von verschiedenen Geschäften und Dienstleistungen sichert hier ein Discounter (Netto) die Nahversorgung. Der zweite Schwerpunkt liegt im Bereich Oppenhoffallee/

Bismarckstraße/Viktoriaallee. Auch hier befinden sich zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungseinrichtungen. Die Nahversorgung wird durch einen Lebensmittelsupermarkt (Kaisers) gesichert. Auffällig in beiden Zentren ist die hohe Zahl an spezialisierten Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie, die die besondere Bedeutung dieses Wohnquartiers widerspiegeln. 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. Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Frankenberg. Insgesamt gesehen ist im Frankenger Viertel die Verkaufsfläche pro Einwohner eher als gering zu bezeichnen. Bushaltestellen befinden sich auf der Oppenhoffallee (Haltestelle Schlossstraße und Viktoriaallee).

- ▶ Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

**Beverau**

Im Bereich Beverau gibt es außer zwei Bäckereien (Erzbergerallee, Adenauerallee) keine Nahversorgungseinrichtungen. Eine fußläufige Versorgung ist nicht möglich; die nächstgelegenen Nahversorgungszentren befinden sich in Burtscheid, im Frankenger Viertel oder in Forst. Hier wird die Kaufkraft des Viertels gebunden. Die Beverau zählt zu den besonders unterversorgten Bereichen. Wünschenswert wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, geeignete Flächen sind jedoch nicht vorhanden. Eine zentrale Lage, die als Nahversorgungszentrum geeignet wäre, kann nicht definiert werden, trotz der ausreichenden Einwohnerzahl (ca. 4.300 EW).

- ▶ Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

**Trierer Straße/Schönrathstraße**

An der Trierer Straße/Schönrathstraße 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. Stadteinwärts in ca. 400 m Entfernung befindet sich das Stadtteilzentrum Elsassstraße, das die Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil übernimmt.

- ▶ Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

**Trierer Platz** (s. Anhang VII)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 6.500 EW</b>
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	<b>ja</b>
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	<b>2</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-betriebe vorhanden	<b>11</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Nahversorgungszentrum</b>

Das Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich Trierer Straße, Neuhausstraße, Reinhardstraße. Als Einwohnereinzugsbereich werden dem Nahversorgungszentrum 6.500 Einwohner aus dem Bezirk Forst zugeordnet. Die Nahversorgung wird gewährleistet durch die Discounter Netto und Lidl an der Neuhausstraße bzw. Reinhardstraße, ergänzt durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe an der Trierer Straße. Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 wurde die Fläche des vorhandenen Discounters (Lidl) aufgrund der räumlichen Nähe des Einzelhandelsstandortes in den Versorgungsbereich einbezogen.

Die Bushaltestelle befindet sich auf der Trierer Straße (Haltestelle Trierer Platz).

- ▶ Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

#### **Driescher Hof**

Das städtebauliche Zentrum der Wohnsiedlung Driescher Hof liegt im Bereich Königsberger Straße/Danziger Straße. Hier befindet sich zwar noch ein kleinerer Supermarkt (Depo), darüber hinaus aber nur noch eine Apotheke. Im Gegensatz zum Konzept 2011 sind die Voraussetzungen für eine Einstufung als Nahversorgungszentrum sind nicht mehr gegeben.

Die Nahversorgung wird hauptsächlich über den großflächigen Vollsortimenter (Rewe) an der Trierer Straße gesichert. Dieser Standort ist eher autoorientiert, deckt aber noch in seiner fußläufigen Erreichbarkeit einen Großteil der Siedlung Driescher Hof ab.

- ▶ Die Naheversorgung ist vorhanden, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

#### **Steinebrück**

Ansätze eines Quartierszentrums befinden sich im Bereich Eupener Straße/Jahnplatz. Hier befindet sich ein kleinteiliger Einzelhandelsbesatz (Bäckerei, Blumen, Apotheke, Tankstellenshop, Metzgerei), jedoch kein Lebensmittelmarkt mehr. Der Stadtteil Steinebrück verfügt demnach trotz seiner ausreichenden Einwohnerzahl (7.100 EW) über kein Nahversorgungszentrum. Die Einkaufsorientierung erfolgt hauptsächlich zum Stadtteilzentrum Burtscheid, aber auch zum Standort Schillerstraße/Goethestraße (Aldi, Edeka).

- ▶ Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

#### **Hangeweiher**

Das im Aachener Süden gelegene Wohngebiet verfügt über keine städtebauliche Mitte oder Quartierszentrum. Ursprünglich war die Südstraße ein lebendiges Nahversorgungszentrum mit einem dichten Geschäftsbesatz, der in den letzten Jahren aber deutlich zurückgegangen ist. Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile im Aachener Süden übernimmt der Vollsortimenter am Krugenofen (Rewe), die Discounterstandorte am Boxgraben (Netto) und Habsburgerallee (Penny), vor allem aber der großflächige Einzelhandelsstandort (Edeka/Aldi) an der Schillerstraße. Dieser kann jedoch nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft werden, da er weder über eine entsprechende städtebauliche Lage noch über einen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügt. Eine fußläufige Erreichbarkeit der genannten Standorte ist überwiegend nicht gegeben.

- ▶ Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

### Preuswald

Die Siedlung Preuswald verfügt über keine eigene Versorgungslage mehr. Allein die Einwohnerzahl Preuswalds (ca. 2.000) reicht nicht aus, um einen wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Aufgrund der isolierten Lage der Siedlung ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes von besonderer Bedeutung, da der nächste Standort (auf deutscher Seite) erst in ca. 5 km Entfernung liegt. Aus diesem Grund werden zurzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines kleinflächigen (< 800 m<sup>2</sup>) Discounters geschaffen. Die für die Wirtschaftlichkeit des Marktes erforderliche Kaufkraft wird nicht allein durch die Siedlung Preuswald generiert, sondern auch durch den Pendlerverkehr zwischen Belgien und Aachen.

- ▶ Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

### Hörn

Obwohl der Stadtbezirk Hörn über eine hohe Einwohnerzahl verfügt (ca. 5.500 EW), befinden sich hier keine Lebensmittelmärkte, die die Nahversorgung sichern. Die vorhandene Apotheke und der Kiosk an der Ahornstraße reichen als Basis für ein Nahversorgungszentrum nicht aus. Der Bereich Hörn zählt zu den besonders unterversorgten Bereichen und ist zusätzlich durch die abnehmende, älter werdende Bevölkerung geprägt. Die potentielle Kaufkraft wird an außerhalb liegenden Standorten gebunden, durch den Discounter an der Süsterfeldstraße oder am Einzelhandelsstandort Weststraße.

Wünschenswert wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in zentraler Lage.

- ▶ Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

### Kronenberg/Hanbruch

Die Siedlung Kronenberg verfügte ursprünglich über ein Nahversorgungszentrum an der Straße Kronenberg. Der ehemals vorhandene Supermarkt wurde jedoch aufgegeben, sodass die Grundversorgung nicht mehr gesichert ist. Flächen für einen wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarkt sind in diesem Zentrum nicht vorhanden und auch die Einwohnerzahl (ca. 3.600 EW) bildet keine Basis für die Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Marktes. Insofern wird für den Bereich Kronenberg/Hahnbruch kein Nahversorgungszentrum mehr festgelegt.

Wichtiger Einzelhandelsstandort außerhalb der Versorgungslage Kronenberg sind der großflächige Verbrauchermarkt an der Vaalser Straße (Kaufland) sowie die Discounter im Bereich Weststraße (Lidl, Aldi). Diese Standorte dienen nicht nur der Versorgung der umliegenden, unterversorgten Wohngebiete Hanbruch und Hörn, sondern des westlichen Stadtgebietes. Die Weststraße ist ein nicht-integrierter und durch seine Lage an einer Ausfallstraße in erster Linie autokundenorientierter Standort. Es besteht eine eher schlechte fußläufige Anbindung an die Wohngebiete.

Über die Bauleitplanung wird gesichert, dass in diesem Bereich kein weiterer nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächenzuwachs erfolgt.

- ▶ Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.



Soers (s. Anhang VIII)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 5.000 EW</b>
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	<b>ja</b>
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt	<b>1</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	<b>3</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Nahversorgungszentrum</b>

Das Nahversorgungszentrum Soers befindet sich an der Krefelder Straße. Hier entsteht ein neues Wohngebiet mit einer mehrgeschossigen straßenbegleitenden Bebauung mit Dienstleistungen und Einzelhandel zur Krefelder Straße. Der dort ansässige Vollsortimenter (Hit) mit ca. 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen übernehmen die Nahversorgung für ca. 5.000 Einwohner.

Der Einzugsbereich umfasst nicht nur die Soers, sondern auch Teile der angrenzenden Stadtbezirke Hansemannplatz, Jülicher Straße und Ponttor. In diesen Bereichen besteht aufgrund der geringen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsausstattung Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen. Diese können am Standort Krefelder Straße gedeckt werden, auch wenn die Entfernung zum Nahversorgungs-zentrum den 700 m Radius übersteigt.

Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgte keine Änderung.

Die Bushaltestelle befindet sich auf der Krefelder Straße (Alter Tivoli).

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

### 6.3.2 Stadtbezirk Aachen - Eilendorf

Aufgrund der ehemals guten Einzelhandelsausstattung entlang der Von-Coels-Straße war Eilendorf bislang als Stadtteilzentrum festgelegt. Der vor allem in den äußeren Stadtbezirken festzustellende Rückgang der Einzelhandelsbetriebe führt nun in Eilendorf dazu, dass im Gegensatz zum Konzept 2011 die Voraussetzungen für die Festlegung eines Stadtteilzentrums nicht mehr gegeben sind. Aus diesem Grund werden die zwei Geschäftsbereiche an der Von-Coels-Straße als Nahversorgungszentren festgelegt. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der nahversorgungsrelevanten Kaufkraft außerhalb Eilendorfs, vor allem im Bereich Breslauer Straße (Hirsch-Center/Real) gebunden wird.

Im Bereich Steinstraße/Severinstraße, der historischen Ortsmitte Eilendorfs, reicht die vorhandene Einzelhandelsausstattung nicht aus für die Festlegung eines Nahversorgungszentrums. Aufgrund der kleinteiligen Gebäude- und Nutzungsstruktur sind darüber hinaus keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden.

## Von-Coels-Straße/Severinstraße (s. Anhang IX)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 7.530 EW</b>
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	<b>ja</b>
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt	<b>1</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-betriebe vorhanden	<b>8</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Nahversorgungszentrum</b>

Der erste Einzelhandelsschwerpunkt in Eilendorf liegt im Bereich Von-Coels-Straße/Forster Straße/Severinstraße. Hier befindet sich ein Discounter (Aldi), der die Nahversorgung gewährleistet. Ein ursprünglich vorhandener Vollsortimenter (Kaisers) hat inzwischen seinen Standort aufgegeben. Weitere Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Von-Coels-Straße ergänzen das Angebot. Als Wohnereinzugsbereich werden dem Nahversorgungszentrum 7.530 Einwohner aus dem Bezirk Eilendorf zugeordnet. Die Abgrenzung entspricht dem Teilbereich 1 des Stadtteilzentrums Eilendorf aus 2011. Die Bushaltestellen befinden sich auf der Von-Coels-Straße (Karlstraße und Kirchfeld).

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

## Von-Coels-Straße/Markt (s. Anhang X)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 7.530 EW</b>
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	<b>ja</b>
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt	<b>2</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-betriebe vorhanden	<b>16</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Nahversorgungszentrum</b>

Der zweite Schwerpunkt befindet sich zwischen Steinstraße und Eilendorfer Markt. 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. Weitere Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Von-Coels-Straße ergänzen das Angebot. Als Wohnereinzugsbereich werden dem Nahversorgungszentrum 7.530 Einwohner aus dem Bezirk Eilendorf zugeordnet. Die Abgrenzung entspricht dem Teilbereich 2 des Stadtteilzentrums Eilendorf aus 2011. Die Bushaltestellen befinden sich auf der Von-Coels-Straße (Eilendorf Linde und Eilendorfer Markt).

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

### 6.3.3 Stadtbezirk Aachen – Haaren

**Haaren** (s. Anhang XI)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 12.100 EW</b>
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	<b>ja</b>
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt	<b>3</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-betriebe vorhanden	<b>24</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Nahversorgungszentrum</b>

Der Ortsteil Haaren verfügt über ein lebendiges Zentrum mit einem ausreichendem Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand. Auch in Haaren ist – wie in anderen Stadtteilen – der Einzelhandelsbestand rückläufig.

Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Haaren (12.100 EW).

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums schließt den Bereich Alt-Haarener-Straße und Haarbachtalstraße ein. Hier befinden sich auch zwei Vollsortimenter (2 x Edeka) sowie ein Supermarkt (Haarener Supermarkt), die eine Versorgung des Ortsteils sicherstellen. Darüber hinaus befinden sich an der Jülicher Straße, jedoch außerhalb Haarens und in autoorientierter Lage, zwei Discounter (Lidl, Netto), die die Nahversorgung ergänzen. Unter Einbeziehung der beiden Discounter besitzt Haaren eine ausgewogene Umsatz / Kaufkraftrelation. Die angegebene Einwohnerzahl bezieht auch Einwohneranteile aus Verlautenheide mit ein. Die Einzelhandelsstandorte in Haaren sind fußläufig gut zu erreichen, auch die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgte keine Änderung.

Bushaltestellen befinden sich auf der Alt-Haarener-Straße (Haaren-Markt, Haaren-Denkmal) und der Haarener Gracht (Haaren-Tonbrennerstraße).

- ▶ Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

#### **Verlautenheide**

Verlautenheide verfügt mit ca. 3.300 Einwohnern weder über eine ausreichende Kaufkraftbasis noch über den erforderlichen Einzelhandelsbestand, um als Nahversorgungszentrum eingestuft zu werden. Lediglich eine Bäckerei und eine Metzgerei an der Verlautenheidener Straße sind noch vorhanden. Darüber hinaus besteht ein hoher Besatz an Dienstleistungseinrichtungen, der nicht nur auf ein funktionsfähiges Stadtteilleben schließen lässt, sondern der auch von der hohen Verkehrsdichte auf der Verlautenheidener Straße profitiert. Die vorhandene Kaufkraft wird überwiegend außerhalb gebunden, teilweise in Haaren, teilweise im nahe gelegenen Gewerbegebiet "Aachener Kreuz".

Ein Ausbau der Verkaufsflächen in integrierter Lage wäre für Verlautenheide wünschenswert und sinnvoll.

- ▶ Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

#### 6.3.4 Stadtbezirk Aachen – Kornelimünster/Walheim

##### **Kornelimünster**

Kornelimünster mit ca. 3.400 Einwohnern verfügt über einen verstreuten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Bereich Schleckheimer Straße, Münsterstraße, Napoleonsberg sowie im historischen Ortskern am Korneliusmarkt. In Bezug auf die Nahversorgung sind eine Bäckerei, ein Bioladen, ein Getränkemarkt und eine Apotheke vorhanden, jedoch kein Lebensmittelmarkt, der die Grundversorgung sicherstellt. Somit sind die Mindestvoraussetzungen für eine Festlegung als Nahversorgungszentrum derzeit nicht gegeben. Die vorhandene Kaufkraft wird derzeit an Standorten außerhalb gebunden, vorrangig im Stadtteilzentrum Brand, aber auch in Breinig.

Bislang stand die geringe Einwohnerzahl der Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Marktes entgegen. Nun besteht die Aussicht, dass sich in Nachbarschaft zu dem neuen Wohngebiet "Kornelimünster West" ein Discounter an der Schleckheimer Straße ansiedelt.

Auch ohne Einstufung als Nahversorgungszentrum ist die Ansiedlung eines Marktes an einem geeigneten Standort künftig möglich. In diesem Fall sind die Verträglichkeit und die Tragfähigkeit des Marktes im Einzelfall nachzuweisen.

- ▶ Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

##### **Oberforstbach/Schleckheim**

Im Bereich der Ortslagen von Oberforstbach und Schleckheim mit ca. 5.000 Einwohnern befinden sich verschiedene, verstreut liegende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Oberforstbacher Straße. Weder die städtebauliche Lage, noch der Einzelhandelsbesatz rechtfertigen die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums.

Die Versorgung wird gewährleistet über die Discounterstandorte (Lidl, Aldi, Netto) im Gewerbegebiet an der Pascalstraße /Werkstraße. Diese ausschließlich autoorientierten Standorte profitieren von ihrer Lage an der Monschauer Straße, der Ausfallstraße Richtung Eifel mit einem hohen Anteil an Pendlerverkehr. Sie binden nicht nur die Kaufkraft des Ortsteils, sondern auch die benachbarter Ortslagen. Über einen Bebauungsplan ist sichergestellt, dass eine weitere Verkaufsflächenzunahme im Gewerbegebiet nicht möglich ist.

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist für die meisten Einwohner nicht gegeben, ÖPNV-Angebote für den Einkauf sind kaum nutzbar.

Lichtenbusch verfügt über keinen eigenen Einzelhandelsbesatz, sondern nutzt das nahe Angebot der belgischen Märkte.

- ▶ Die Naheversorgung ist (durch die Ergänzungsstandorte) vorhanden, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum

**Walheim** (s. Anhang XII)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 7.100 EW</b>
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	<b>ja</b>
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt	<b>2</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-betriebe vorhanden	<b>ca. 26</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Nahversorgungszentrum</b>

Das Nahversorgungszentrum in Walheim liegt im Bereich Prämienstraße; hier befindet sich ein dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Lebensmittelmärkte bzw. Discounter an der Schleidener Straße (Rewe, Penny). Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Wahlheim (7.100 EW).

Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgte keine Änderung.

Die Bushaltestellen befinden sich auf Prämienstraße (Walheim-Prämienstraße) und der Schleidener Straße (Haaren-Freizeitgelände).

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Die Ortslagen " Friesenrath", "Schmidthof" und "Hahn" verfügen über keine nennenswerten Angebote, hier sind die Bewohner auf den Einkauf mit PKW angewiesen.

**6.3.5 Laurensberg****Laurensberg** (s. Anhang XIII)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 10.000 EW</b>
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	<b>ja</b>
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	<b>2</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-betriebe vorhanden	<b>16</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Nahversorgungszentrum</b>

Das Nahversorgungszentrum Laurensberg befindet sich am Bereich Roermonder Straße/Rathausstraße/Schlossparkstraße. Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Laurensberg (10.000 EW). Hier befinden sich außer einem ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zwei Vollsortimenter (Edeka, Kaisers). Beide Standorte entsprechen hinsichtlich ihrer Flächen- und Stellplatzausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen, sodass bereits heute ein Teil der Kaufkraft außerhalb gebunden wird, insbesondere von dem Discounter (Aldi) an der Süsterfeldstraße. Beide Märkte liegen an zentralen, integrierten Standorten und erfüllen im Stadtteil eine wichtige Versorgungsfunktion. Aus diesen Gründen sollte der Erhalt und evtl. Ausbau der Standorte unterstützt werden. Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgte keine Änderung.

Die Bushaltestellen befinden sich auf der Roermonder Straße (Laurensberg) und auf der Rathausstraße (Laurensberg-Rathausstraße).

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Der Bereich "Orsbach" verfügt über keine Einzelhandelsausstattung.

**Steppenbergr / Kullen** (s. Anhang XV)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 9.170 EW</b>
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	<b>ja</b>
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	<b>1</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-betriebe vorhanden	<b>4</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Nahversorgungszentrum</b>

Zwischen den beiden Wohngebieten "Steppenbergr" und "Kullen" liegt im Bereich Vaalser Straße/Schurzelter Straße das Nahversorgungszentrum Steppenbergr/Kullen. Der Wohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Vaalserquartier (9.170 EW). Die Versorgung dieser Wohngebiete wird gewährleistet durch den großflächiger Vollsortimenter (HIT), der sich im Erdgeschoss des mehrgeschossigen Wohngebäudes an der Schurzelter Straße befindet. Außer dem Lebensmittelmarkt befinden sich hier weitere ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Bäckerei, Apotheke, Optiker) die der Versorgung des Quartiers dienen. Auch die fußläufige Erreichbarkeit ist für beide Siedlungsbereiche gegeben. Durch den nah gelegenen, jedoch ausschließlich autoorientierten Einzelhandelsstandort Weststraße, aber auch durch die Nähe der Einkaufslagen in Vaals, fließt ein Teil der Kaufkraft in diese Bereiche ab. Der Standort Kullen sollte aufgrund seiner integrierten Lage erhalten werden und der vorhandene Verbrauchermarkt in seinen Bemühungen die verkehrlichen und wirtschaftlichen Bedingungen zu verbessern, unterstützt werden. Das Nahversorgungszentrum übernimmt teilweise die Versorgungsfunktion für den Bereich Vaalserquartier, da hier keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Für die Bewohner bietet es sich an, auch die unmittelbar angrenzenden Einkaufslagen im niederländischen Vaals zu nutzen. Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgte keine Änderung. Die Bushaltestellen befinden sich auf der Vaalser Straße (Philipp-Neri-Weg und Reutershag).

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

## 6.3.6 Richterich (s. Anhang XV)

	<b>Anforderung:</b>	<b>Vorhanden:</b>
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	<b>ca. 8.570 EW</b>
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	<b>ja</b>
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	<b>2</b>
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungs-betriebe vorhanden	<b>9</b>
Zentrenklassifizierung		<b>Nahversorgungszentrum</b>

Das Nahversorgungszentrum Richterich befindet sich im Bereich Roermonder Straße/Rathausplatz. Der Einwohnereinzugsbereich umfasst den Bezirk Richterich (8.570 EW). Im Zentrum von Richterich befindet sich ein kleiner Lebensmittelmarkt (Edeka), der zwar zentral gelegen jedoch nur eine beschränkte Nahversorgungsfunktion übernimmt. Ergänzt wird diese durch den Lebensmitteldiscounter (Penny) an der Roermonder Straße. Das Zentrum von Richterich ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der vorhandenen weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote als Versorgungszentrum zu definieren. Die Barrierewirkung der Bahntrasse verhindert eine gute fußläufige Anbindung der Einzelhandelsstandorte, insbesondere an die nördlich gelegenen Wohngebiete.

Als bedeutsamer Einzelhandelsstandort außerhalb des Versorgungszentrums sind die Discounteransiedlungen (Aldi, Netto) im Bereich des Gewerbegebietes "Roder Weg" zu nennen. Die hier vorhandenen bzw. genehmigten Lebensmittelmärkte mit insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellen die Nahversorgung des Stadtteils Richterich sicher. Außerdem wird durch die verkehrlich günstige Lage an der Ausfallstraße Kaufkraft auch aus den angrenzenden Stadtteilen (Herzogenrath /Kohlscheid, Laurensberg) gebunden. Da es sich beim Standort "Roder Weg" jedoch um eine städtebaulich nicht integrierte Lage handelt, sollen in diesem Bereich über das heute bestehende bzw. genehmigte Maß hinaus keine weiteren Ansiedlungen mehr ermöglicht werden. Dies wird über die Bauleitplanung gesichert.

Der Einzelhandelsbestand an der Horbacher Straße reicht nicht aus um ein Nahversorgungszentrum zu bilden. Sollte jedoch die Siedlungserweiterung "Richtericher Dell" realisiert werden, ist die Ausbildung eines weiteren Nahversorgungszentrums möglich. Gegenüber der Abgrenzung aus 2011 erfolgte keine Änderung. Die Bushaltestellen befinden sich auf der Roermonder Straße (Richterich-Rathaus).

► Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Die Ortslagen "Vetschau" und "Horbach" werden aufgrund der fehlenden eigenen Einzelhandelsausstattung durch die Lebensmittelmärkte in Richterich versorgt.

## 7. Sortimente

In der in der Anlage I beigefügten Sortimentsliste werden die für die Stadt Aachen geltenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Während die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als Hauptwarengruppen abschließend aufgeführt sind, ergeben sich die nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Umkehrschluss aus der vorgenannten Liste; die hier aufgeführten Sortimente sind nicht abschließend.

Die Aachener Sortimentsliste berücksichtigt die örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf das bestehende Angebot in den Zentren, aber auch in Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung. Sie dient dazu, Einzelhandel mit diesen Hauptsortimenten den hierfür bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen. Sie dient weiterhin als Grundlage für die Sortimentsbindung bei Festsetzungen von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel bzw. bei Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel z.B. in Gewerbegebieten. Die sowohl für die StädteRegion als auch für die Stadt Aachen relevanten Sortimente wurden im Rahmen des Arbeitskreises Einzelhandel (STRIKT) ermittelt. Die Aachener Sortimentsliste beinhaltet weiterhin die zentrenrelevanten Sortimente, die im Ziel 2 des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel verbindlich vorgegebenen sind.

Darüber hinaus enthält die Aachener Sortimentsliste folgende Sortimente, die nicht Bestandteil der Landesliste sind:

- Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel: In den zentralen Versorgungslagen Aachens gibt es mehrere Fachgeschäfte, die diese Sortimente als Hauptsortiment führen und deren Standorte vor großflächigen Fachmarktansiedlungen außerhalb der Zentren geschützt werden sollen.
- Kunst, Antiquitäten: Diese Sortimente werden in Fachgeschäften bzw. Galerien geführt, die in Aachen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen, wie z.B. Antiquitätengeschäfte in der Annastraße. Sie tragen gerade im historischen Stadtkern zu einer Aufwertung des Stadtbildes bei und sind attraktiv für Touristen. Aus diesem Grund sollen (großflächige) Ansiedlungen außerhalb der Zentren vermieden werden.
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel): Auch diese Sortimente werden in vielen Fachgeschäften und Kaufhäusern in der Aachener Innenstadt geführt. Es handelt sich um Fachgeschäfte, die bereits seit langem im Zentrum vertreten sind z.B. im Bereich Theater, Büchel und Elisenbrunnen und zu einer Aufwertung des Zentrums beitragen. Auch weiterhin soll eine Ansiedlung von Fachmärkten außerhalb des Zentrums zum Schutz der innerstädtischen Standorte vermieden werden.
- Musikalienhandel: Fachgeschäfte mit diesem Hauptsortiment liegen in Aachen fast ausnahmslos in zentralen Versorgungsbereichen (z.B. Großkölnstraße). Sie tragen dazu bei, dass auch spezialisierter Fachhandel in Aachen vertreten ist und Aachen über ein vielfältiges Einzelhandelsangebot verfügt. Um dieses Angebot zu erhalten, soll dieses Sortiment auch weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden.

Im Gegensatz zu den Sortimenten, die typischerweise immer zentrenrelevant sind (z.B. Schuhe, Bekleidung), werden die Sortimente Teppiche, Blumen, Campingartikel, Fahrräder, Tiernahrung/Zooartikel entsprechend der örtlichen Verhältnisse als nicht zentrenrelevant eingestuft.

- Teppiche: In Aachen befinden sich lediglich drei Anbieter an integrierten Standorten, ansonsten werden sie in Fachmärkten oder als Randsortiment von Möbel- und Baustoffmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Aus diesem Grund wird das Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft.



- Pflanzen / Blumen: Außer Schnittblumen, die in der Regel in Fachgeschäften angeboten werden und deshalb als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, werden Pflanzen und Gartenbedarf meist in flächenintensiven Fachmärkten bzw. Bau- und Gartencentern angeboten. Aus diesem Grund wird das Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Campingartikel: Dieses Sortiment ist ohne Bedeutung für die Attraktivität eines Zentrums und wird deshalb als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Fahrräder: Fahrräder werden in Aachen sowohl in innerstädtischen Lagen im Facheinzelhandel angeboten, der sich verstärkt auf höherpreisige Waren spezialisiert hat, als auch in großflächigen Fachmärkten mit eher niedrigpreisigen Angeboten außerhalb der Zentren. Um dieses differenzierte Angebot weiterhin zu gewährleisten wird das Sortiment Fahrräder und -zubehör als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Tiernahrung / Zooartikel: Dieses Sortiment wird in Aachen fast ausschließlich in spezialisierten Fachmärkten ohne Zentrenbezug sowie als Randsortiment in Lebensmittel-, Getränke-, Drogerie-, Bau- und Gartenmärkten angeboten. Deshalb werden Tiernahrung und Zooartikel als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Getränke: Werden Getränke in Fachmärkten angeboten, die aufgrund der angebotenen Mengen und Verpackungen einen hohen Flächen- und Stellplatzbedarf benötigen und somit auf eine gute Anfahrbarkeit mit dem PKW angewiesen sind, ist es im Einzelfall sinnvoll, Standorte auch außerhalb der zentralen Lagen zu ermöglichen. In diesem Fall ist das Sortiment Getränke nicht zentrenrelevant.

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, wie z.B. im Rahmen des projektierten Vorhabens "Aquis-Plaza". Großflächige Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt oder der Stadtteilzentren führen demnach zu einer Schwächung der Zentren.

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.

## 8. Umsetzung

Das Zentren und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen findet Anwendung bei Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen die nach § 34 BauGB beurteilt werden. Hier bietet es – gemeinsam mit dem STRIKT – eine Entscheidungsgrundlage bei der Prüfung von Anfragen. Weiterhin bildet es die Grundlage für die Bauleitplanung, insbesondere bei der Erstellung von Bebauungsplänen mit einzelhandelsrelevanten Festsetzungen.

Bei Einzelhandelsanfragen muss der Standort über die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen verfügen, um den Prüfkriterien zu entsprechen (s. Prüfkriterien STRIKT). Die Standorte nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe sind außerdem anhand der Karte "Ansiedlungsbereiche – Konzept" (s. Anlage XVII) zu prüfen.

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

- Lage des Vorhabens innerhalb des Haupt- oder Stadtteilzentrums
- Umsatz ist nicht höher als die entsprechende Kaufkraft im Versorgungsbereich
- Regionaler Konsens (STRIKT)

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- Lage des Vorhabens innerhalb eines Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentrums:
- Die Umsatzerwartung entspricht bzw. liegt unterhalb der zur Verfügung stehenden Kaufkraft der Einwohner im Einzugsbereich (die Anzahl der dem jeweiligen Zentrum zugeordneten Einwohner geht aus der Karte "Einwohner Einzugsbereiche" (s. Anhang XVI) hervor).
- Lage in einem großen Wohngebiet:
  - Es ist eine differenzierte Standortuntersuchung erforderlich.
  - Die Einzugsgebiete von Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Krensortimenten dürfen in Wohngebieten (außerhalb der Zentren) keine deutlichen Überschneidungen mit Einzugsbereichen vorhandener zentraler Versorgungsbereiche aufweisen, um Kaufkraftabzug aus den Zentren zu vermeiden.
  - Der Einzugsbereich entspricht in der Regel einem Radius von 700 m um den geplanten Standort. Abweichende Einzugsbereiche müssen städtebaulich begründet werden.
  - Die Tragfähigkeit ist wie folgt nachzuweisen:  
Die sortimentsspezifische Kaufkraft (Einwohner x Kaufkraft pro Kopf/Jahr x Kaufkraftkennziffer der Gemeinde x 0,35) soll größer oder gleich dem zu erwartenden Gesamtumsatz (Verkaufsfläche x Umsatz je m<sup>2</sup>/Jahr) sein. Dann kann davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungsfunktion zu erwarten sind.
- Die potentiellen Ansiedlungsflächen sind in der Karte "Ansiedlungsbereiche - Konzept" hellgrün oder rosa hinterlegt:
  - Hellgrün = Stadtrandlagen, Siedlungsbereiche < 100 EW / ha, Einzugsgebiet ca. 700 m
  - Rosa = unterversorgte Wohnbereiche, Beurteilung wie Stadtrandlagen
  - Schwarze Schraffur = Ausschlussgebiete, keine Ansiedlungsmöglichkeiten in Gewerbegebieten
- Regionaler Konsens bei großflächigen Vorhaben (STRIKT)

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

- Lage des Vorhabens innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)
- Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 %, jedoch nicht mehr als 2.500 m<sup>2</sup>
- Umsatz ist nicht höher als die entsprechende Kaufkraft im Verflechtungsbereich
- Regionaler Konsens (STRIKT)

Werden die o.g. Voraussetzungen bei einem Vorhaben nicht erfüllt, ist davon auszugehen, dass mit negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen zu rechnen sind und das Vorhaben somit unzulässig ist.

In der Bauleitplanung wird bei folgenden Planungen bzw. Festsetzungen Bezug auf das Zentren- und Nahversorgungskonzept genommen:

- Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben
- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen
- Ausschluss bestimmter Sortimente nach der Sortimentsliste
- Bebauungspläne gemäß § 9 (2a) BauGB

## 9. Fazit

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept bildet für die Stadt Aachen die Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben können Einzelhandelsstandorte auf Grundlage des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes - STRIKT und des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes geprüft und beurteilt werden.

Diese Konzepte ersetzen jedoch nicht die Bauleitplanung, die die planungsrechtliche Grundlage schafft, sowohl für die Ansiedlung insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, als auch für den Ausschluss von Einzelhandel an nicht geeigneten Standorten.

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche erfolgten auf Grundlage der derzeitigen städtebaulichen Situation und des vorhandenen Einzelhandelsbesatz. Entwicklungsbereiche künftiger Einzelhandelsstandorte wurden in die Abgrenzung einbezogen.

Um auch in Zukunft neue Standorte oder auch Verlagerungen zu berücksichtigen, bietet es sich an, das Zentren- und Nahversorgungskonzept in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren.

# Quellenverzeichnis

- Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen, BBE Köln, 2008
- Einzelhandelsmonitoring für die Städteregion Aachen, BBE Juni 2010
- Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Aachen (Aktualisierung des Standortprofils Aachen)
- FUTURA CONSULT, Dr. Rainer Kummer, Juni 2015
- Positionspapier Einzelhandel Stadt Aachen, 2003
- Nahversorgungskonzept Stadt Aachen, 2004
- Verträglichkeitsanalyse Einkaufscenter Adalbertstraße, Aachen, GfK Prisma, Hamburg, 2006
- Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, Junker/Kruse, 2006

# 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
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75)
- einschließlich Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen und kleine Topfpflanzen (WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf (WZ 47.62)

\* Das Sortiment Getränke ist in Form eines Getränkefachmarktes nicht nahversorgungsrelevant.

## Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher (WZ 47.61)
- 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)

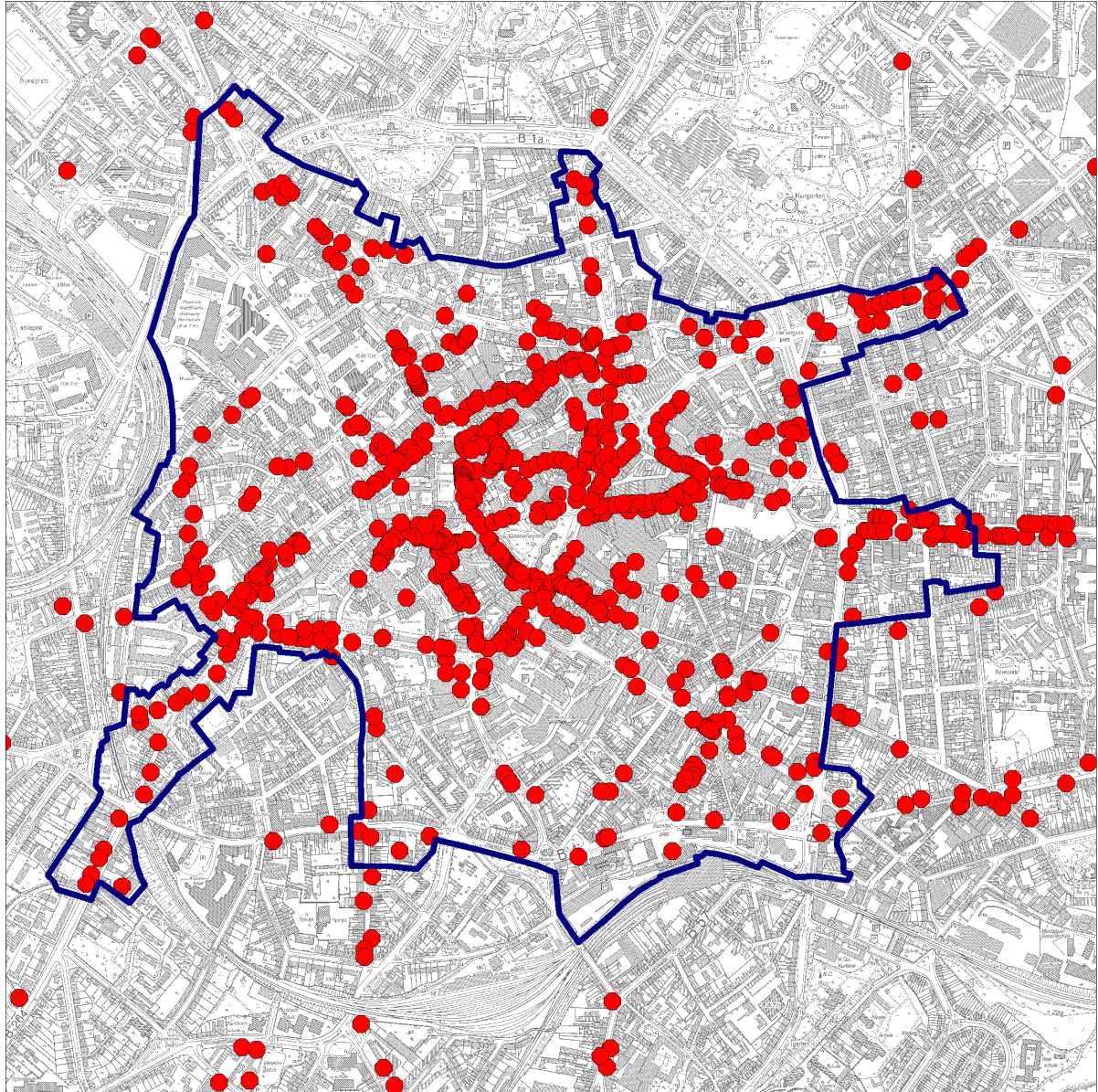
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren
- Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- Kommunikationselektronik (WZ 47.42)
- Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)
- Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)
  
- Foto, Optik
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Foto- und optische Erzeugnisse (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)

# Sortimentsliste Aachen - nicht-zentrenrelevante Sortimente



(nicht abschließend)

- Wohnmöbel aller Art, Badezimmerelemente, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
- Teppicherzeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Bürobedarf/Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Campingwagen/Campingartikel/Zelte u. Zubehör
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrräder und -zubehör, Fahrrad-/Motorradbedarf
- Farben/Tapeten/Bodenbeläge
- Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
- Kamine
- Kraftfahrzeuge/Autozubehör- u. Reifenhandel
- Saunaanlagen/Schwimmbadanlagen
- Sportgroßgeräte
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Videoverleih, CD-Verleih
- sonstige Dienstleistungen, wie z.B. Autovermietung, Fahrschule
- Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Handwerksbetriebe, wie z.B. Autoglaserei, Kfz-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten
- Tiernahrung, Zooartikel

# Hauptzentrum - City Aachen

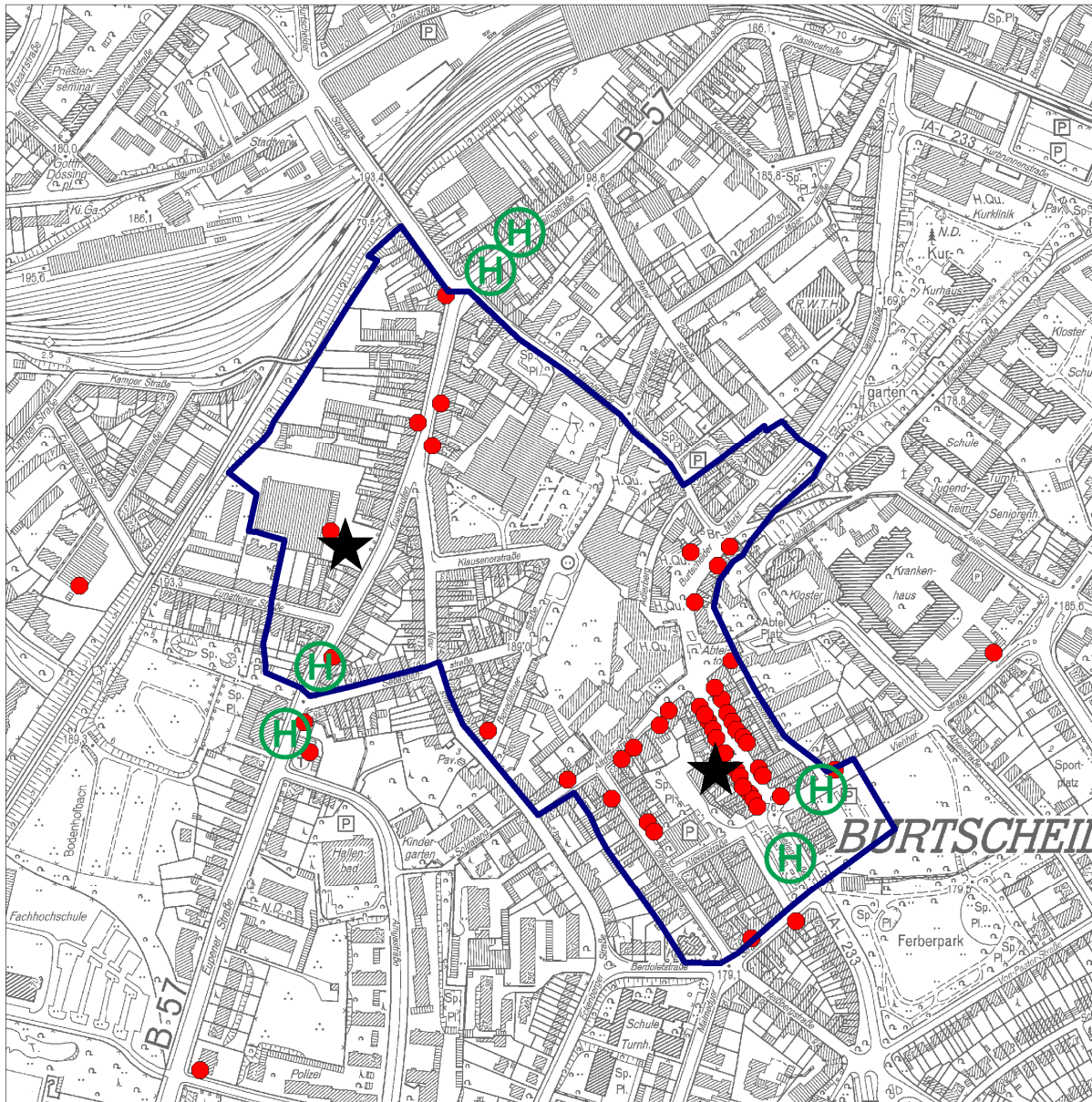


## Legende





-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb



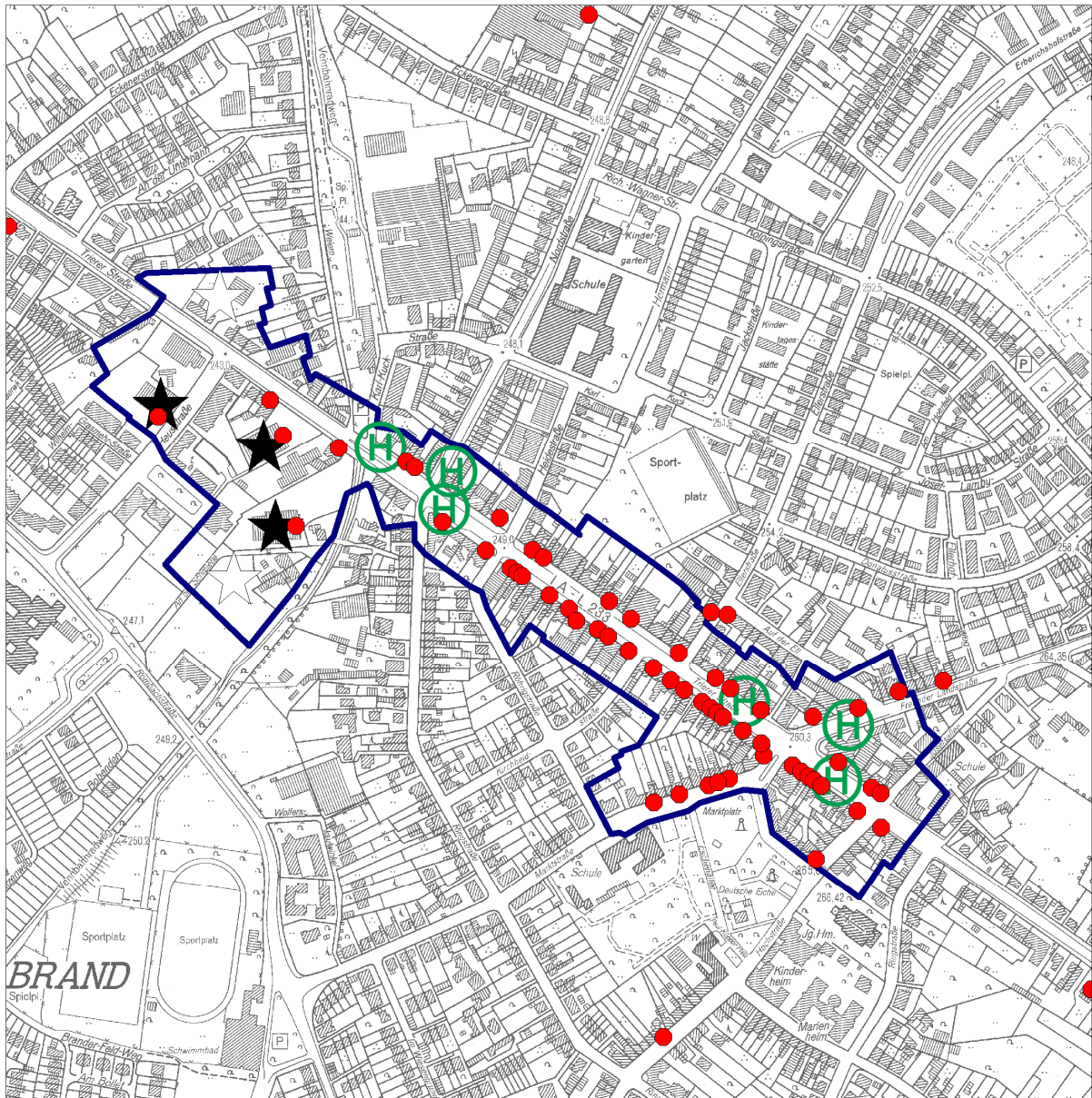
# Stadtteilzentrum - Burtscheid








## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

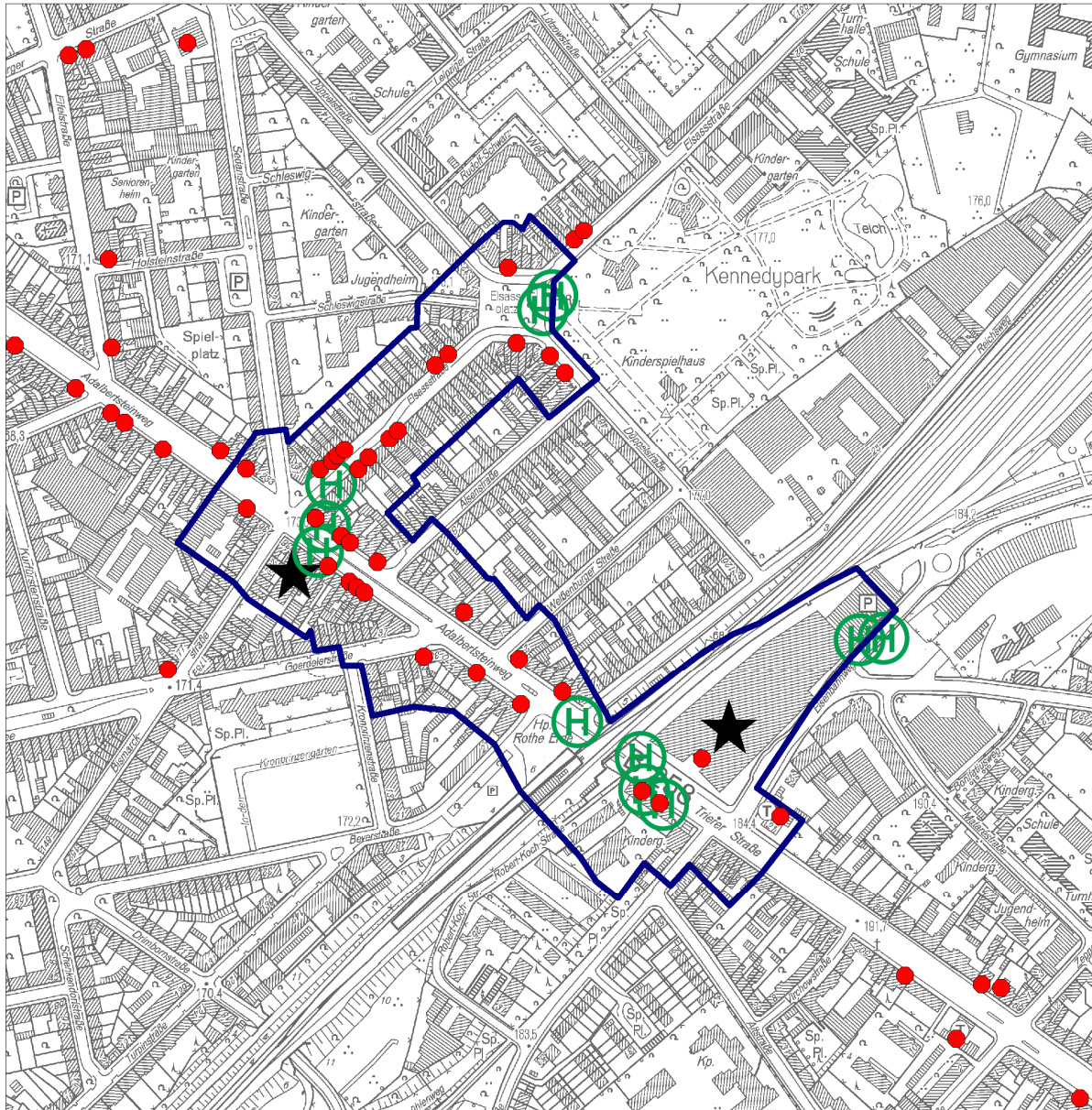
# Stadtteilzentrum - Brand







Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Geplanter Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

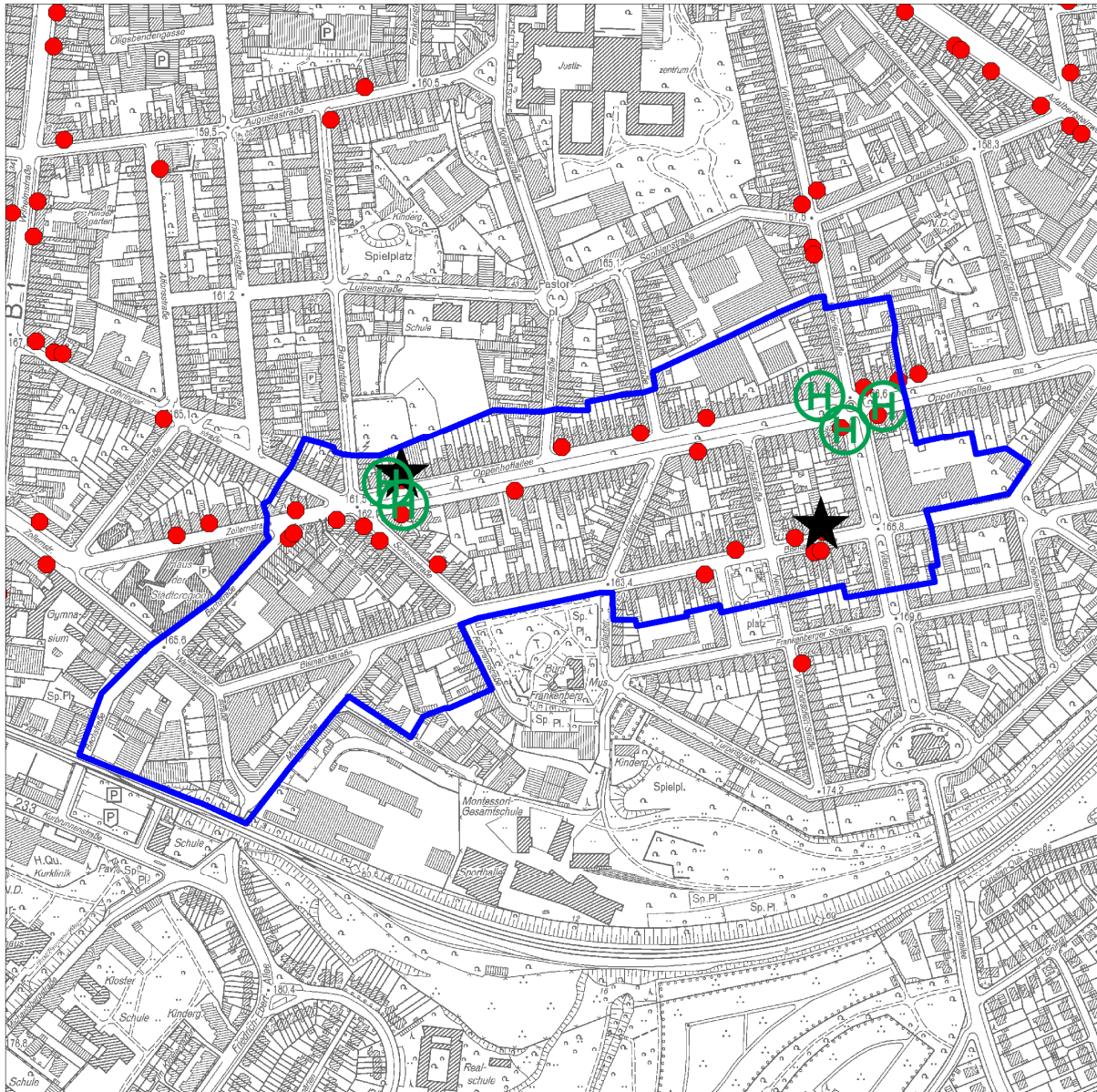
# Stadtteilzentrum - Elsassstraße







## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

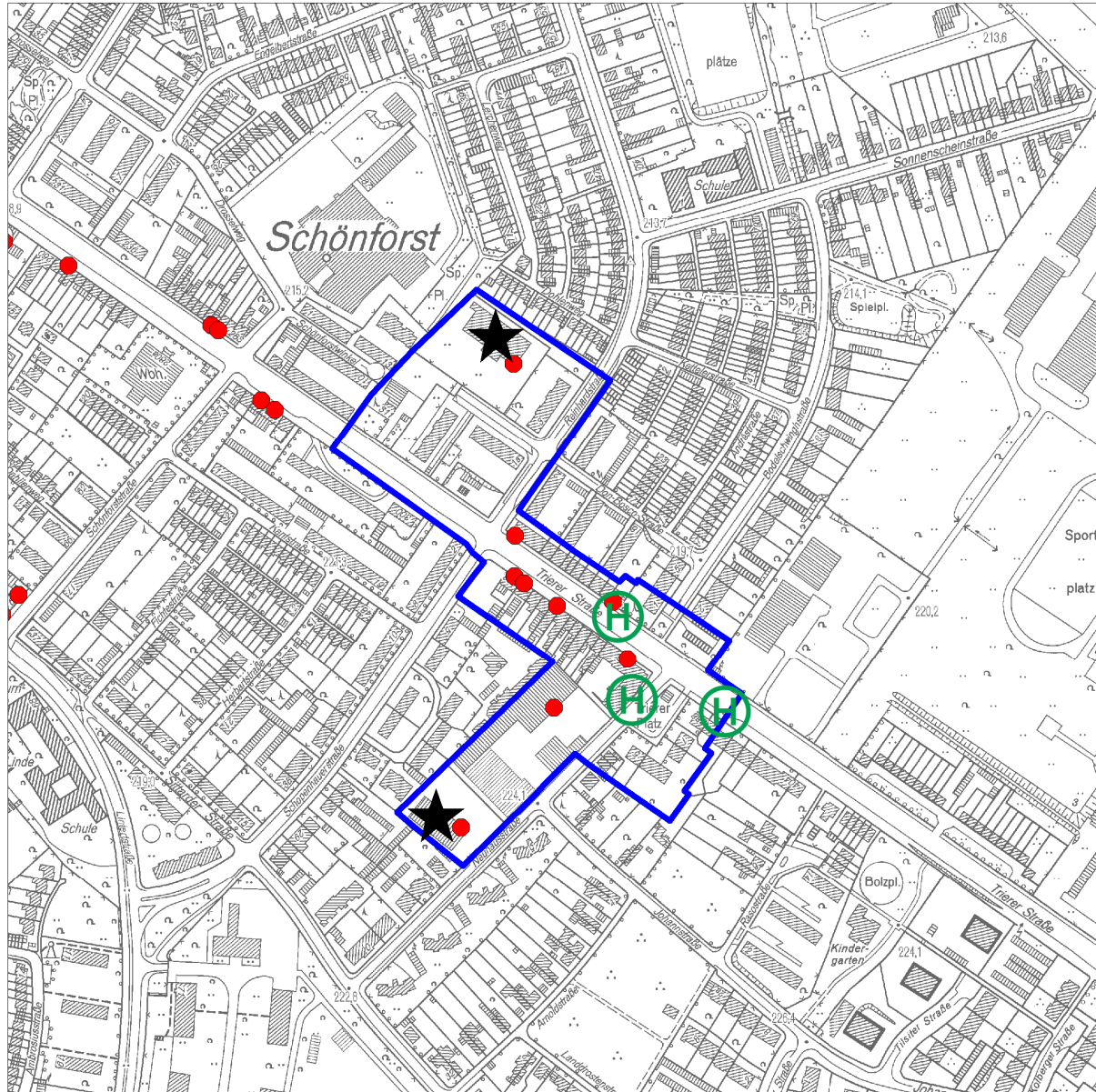
# Nahversorgungszentrum - Frankenberger Viertel







## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

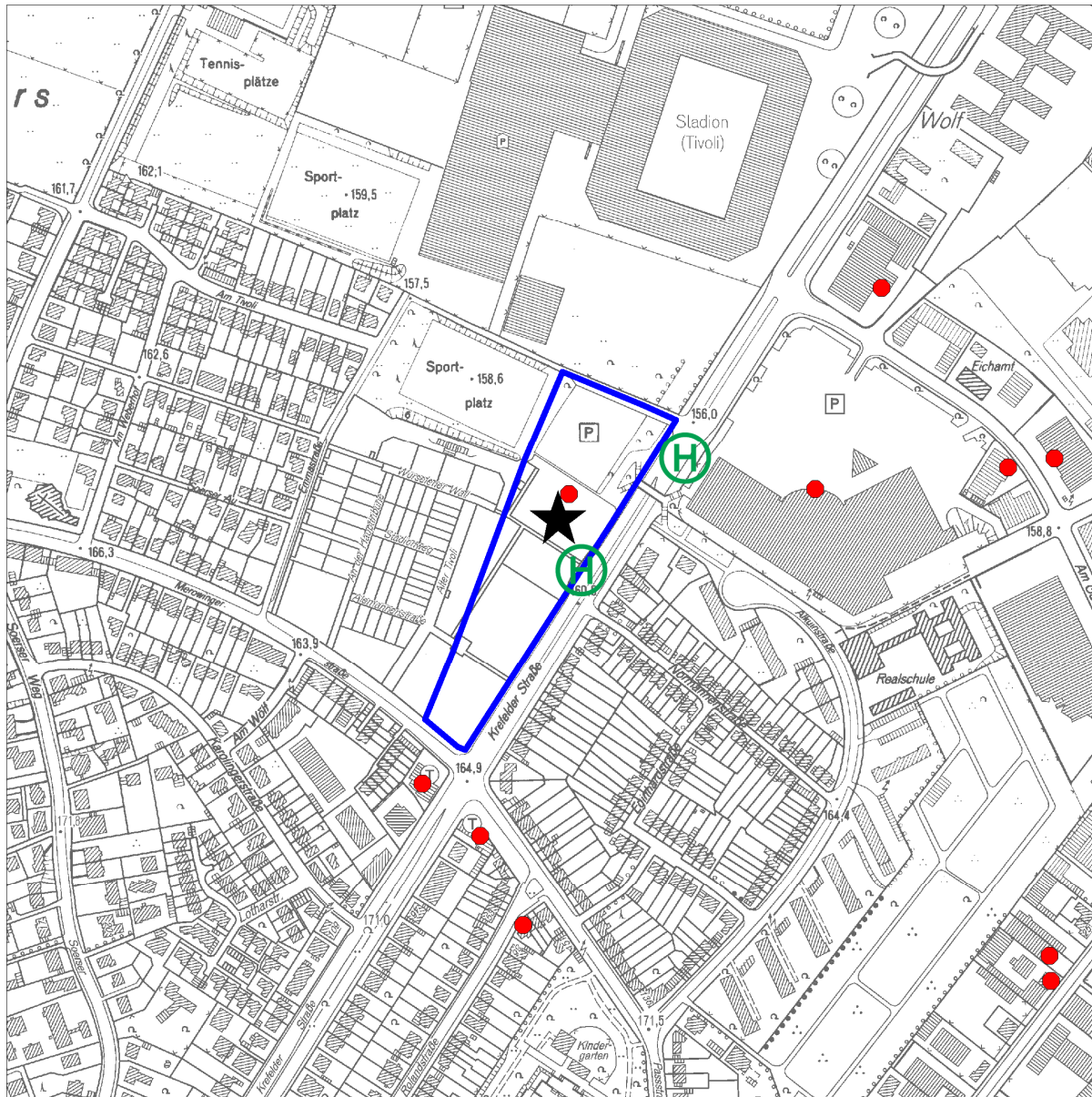
# Nahversorgungszentrum – Trierer Platz







## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

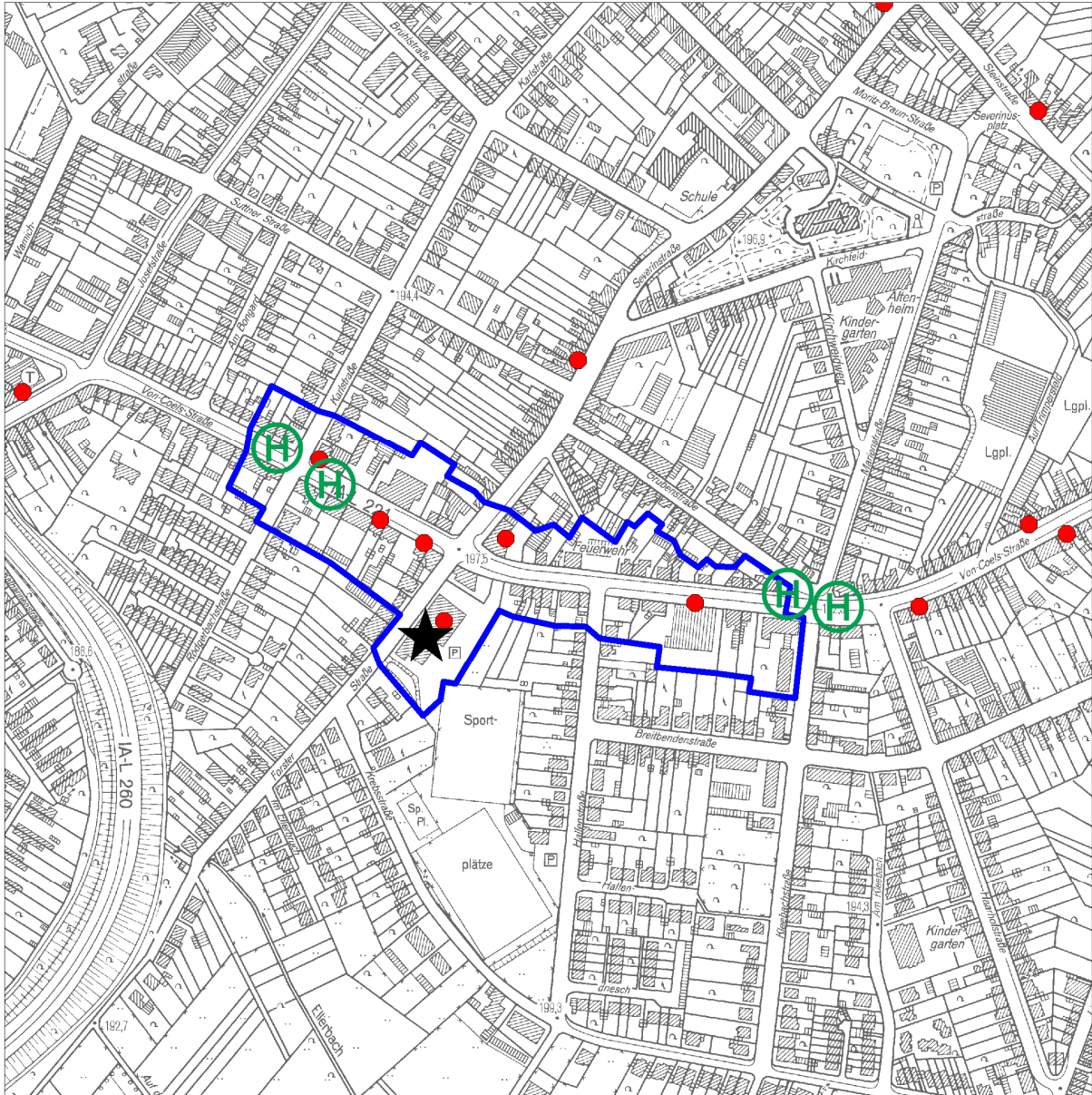
# Nahversorgungszentrum – Soers







## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

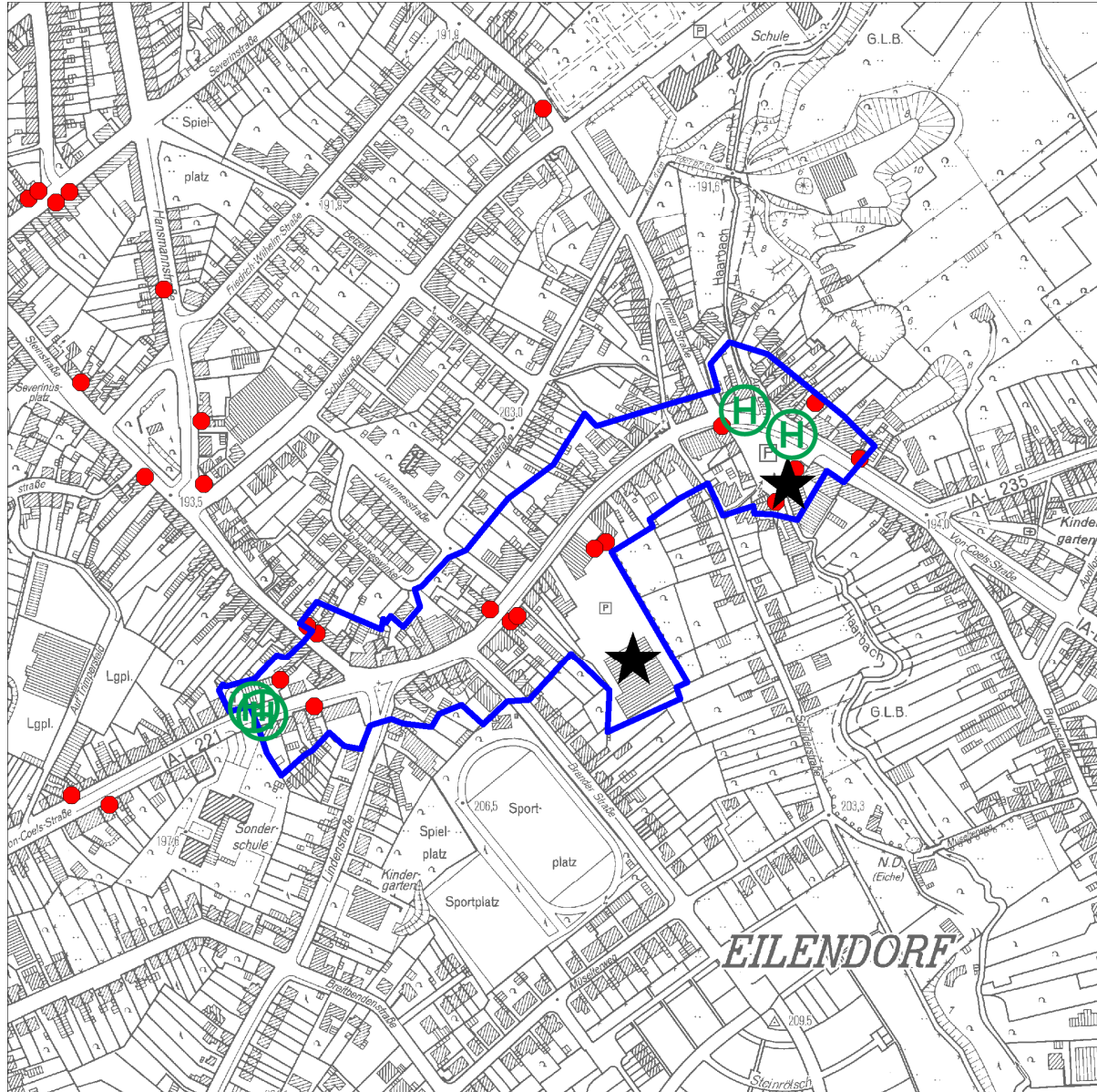
# Nahversorgungszentrum – Eilendorf, Von-Coels-Straße / Severinstraße







## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

# Nahversorgungszentrum – Eilendorf, Von-Coels-Straße/Markt

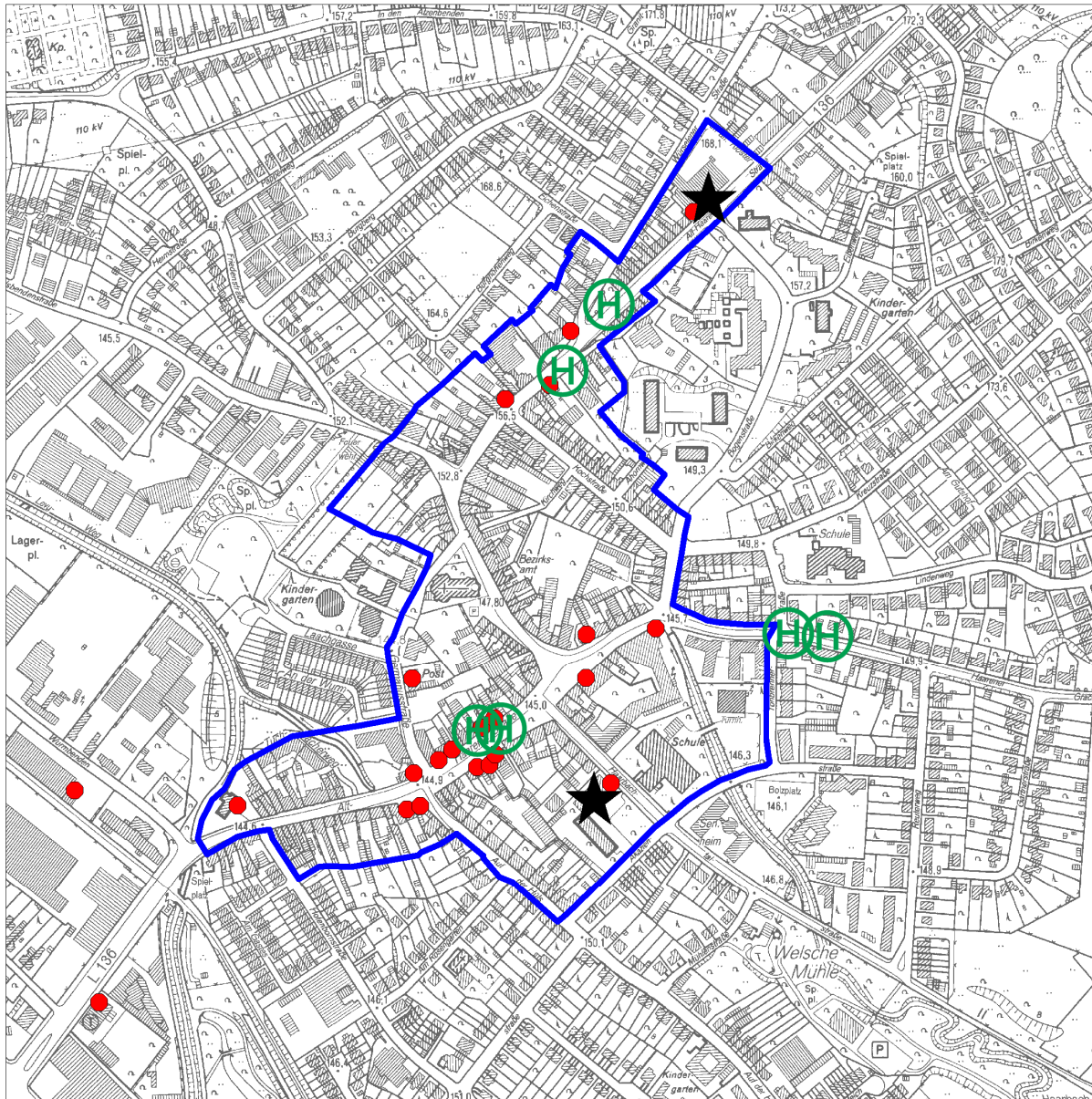


## Legende





-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV



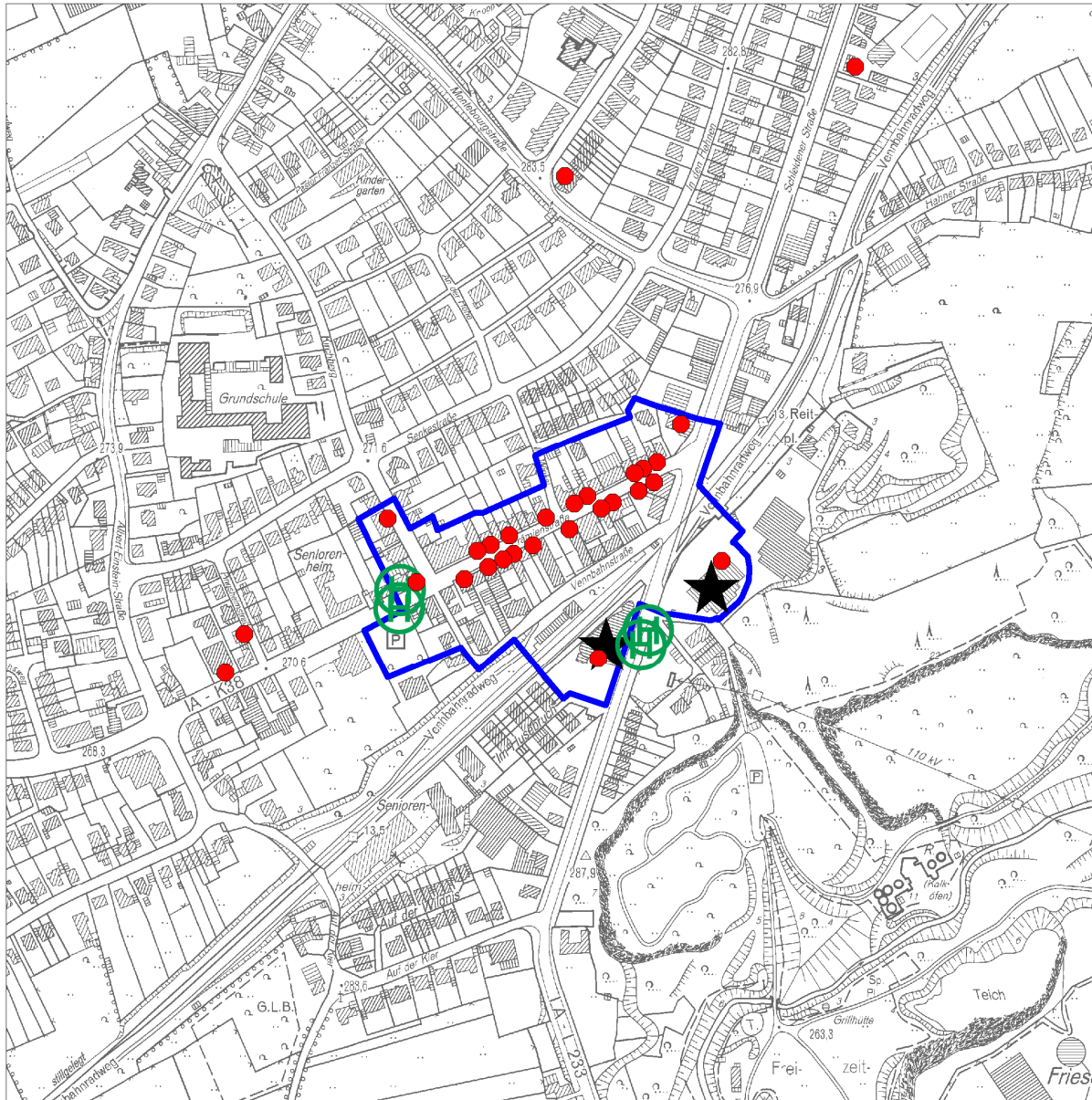
# Nahversorgungszentrum – Haaren







## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

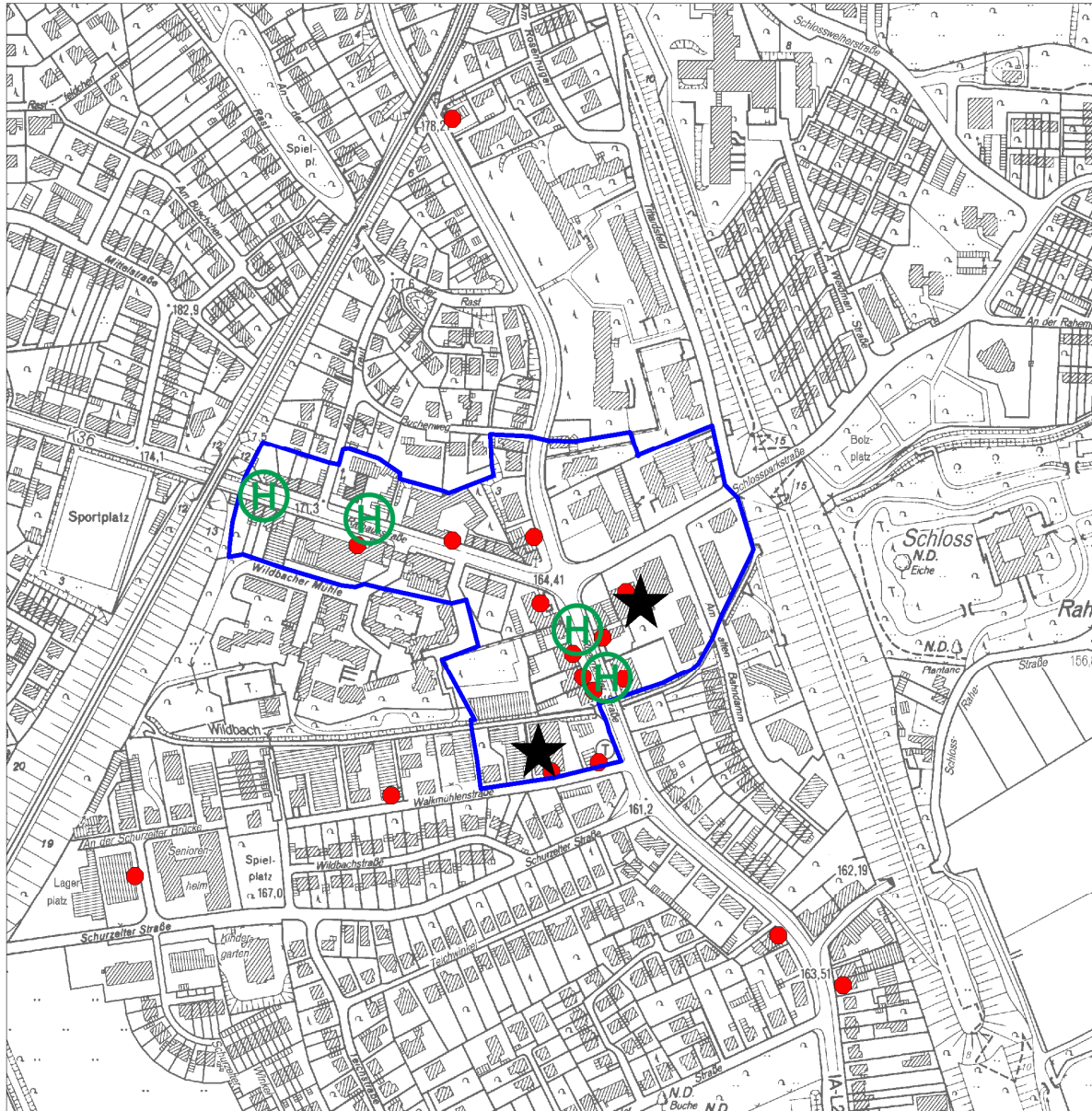
# Nahversorgungszentrum – Walheim







## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

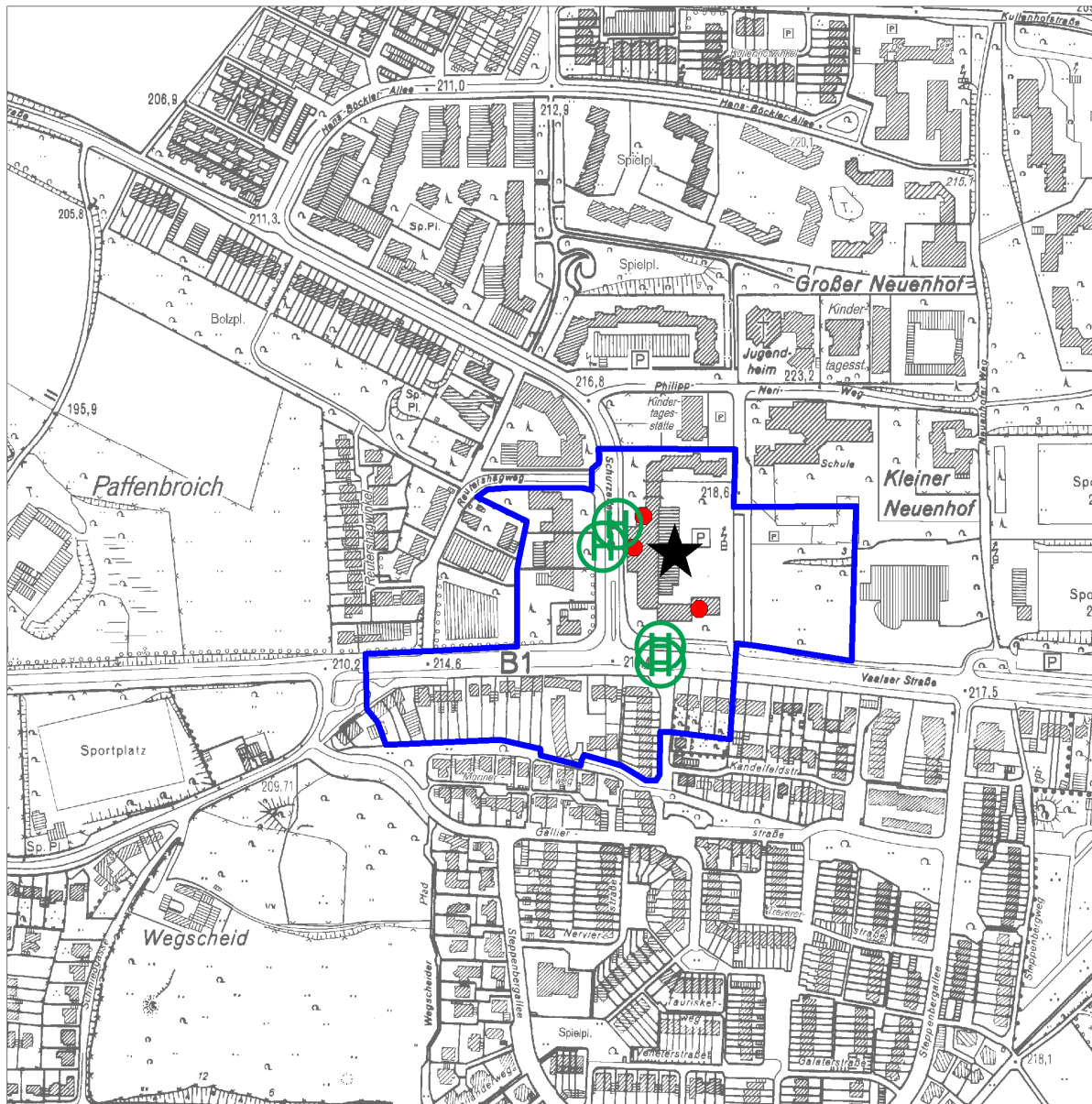
# Nahversorgungszentrum - Laurensberg







## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

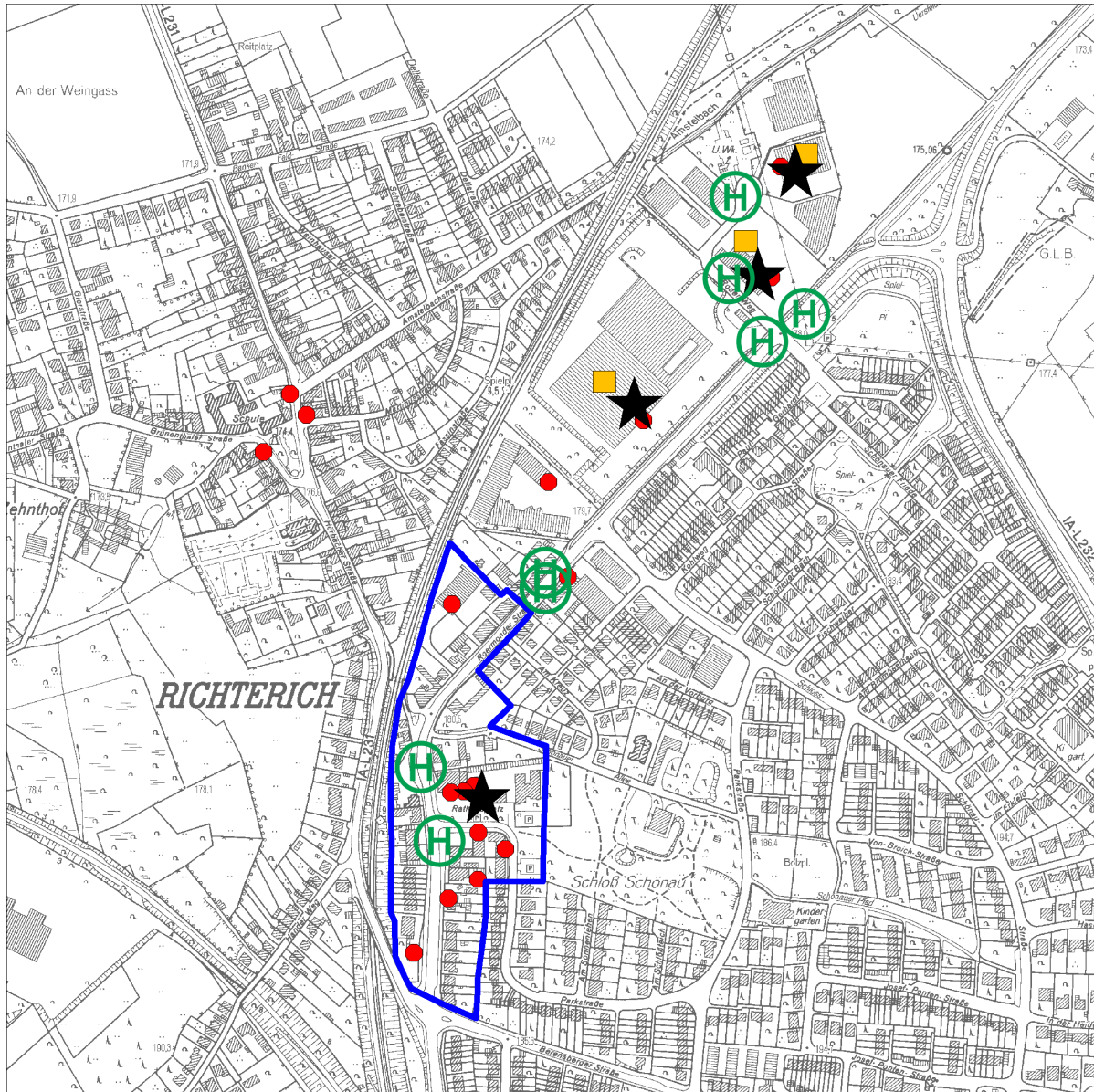
# Nahversorgungszentrum – Steppenberg/Kullen



## Legende

-  Umgrenzung Zentrum
-  Einzelhandelsbetrieb
-  Vorhandener Lebensmittelmarkt
-  Haltestelle ÖPNV

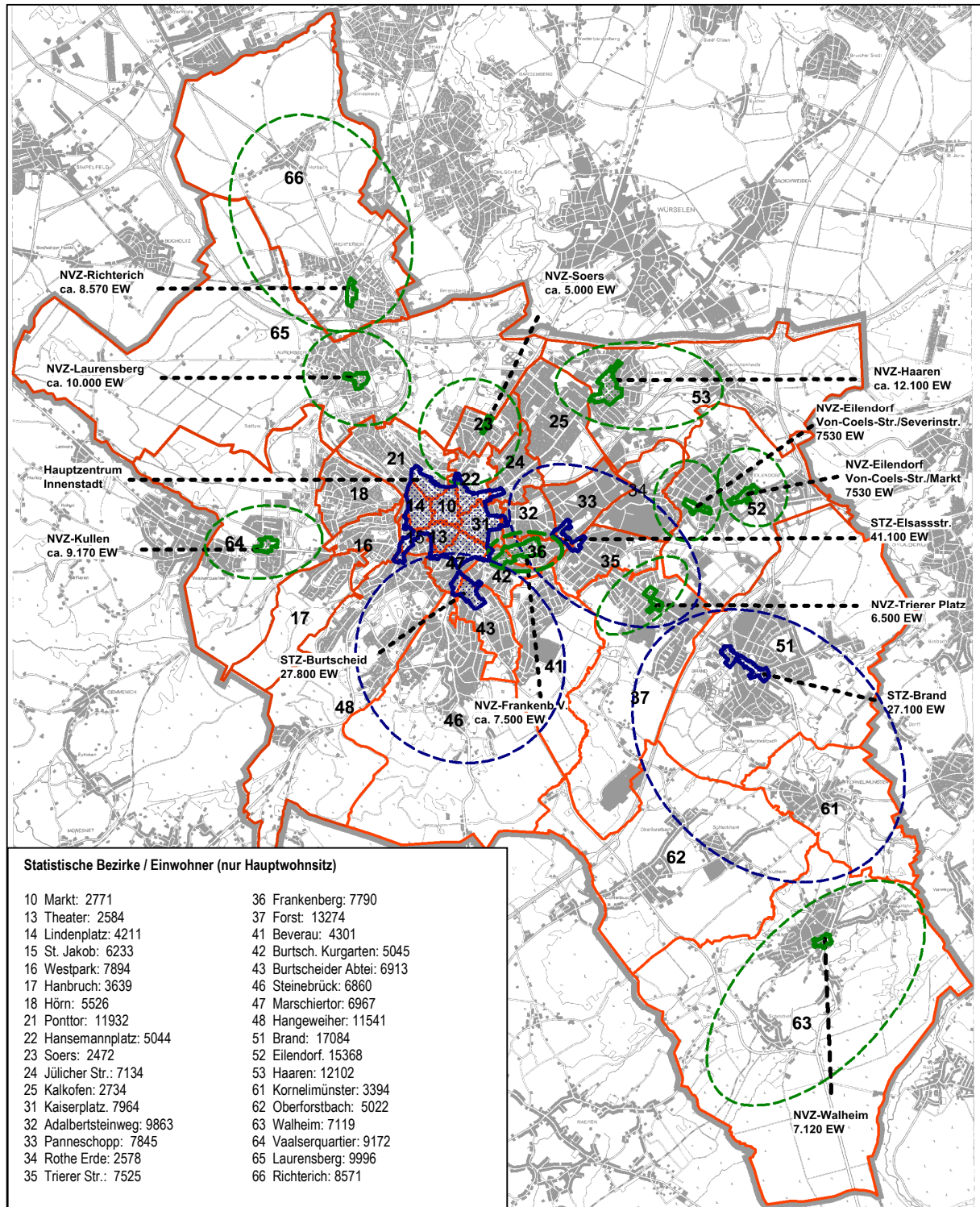
# Nahversorgungszentrum – Richterich



## Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetrieb
- ★ Vorhandener Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandelsstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs
- H Haltestelle ÖPNV

# Einwohner Einzugsbereiche



# Ansiedlungsbereiche – Konzept

