



Vorlage		Vorlage-Nr:	A 61/0279/WP15
Federführende Dienststelle:		Status:	öffentlich
Planungsamt		AZ:	
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum:	07.02.2006
		Verfasser:	A 61/20 // Dez. III
<p>Fehlbestand an Einzelhandelsangeboten im Stadtteil Kornelimünster hier: Fraktionsübergreifender Antrag vom 29.01.2006</p>			
Beratungsfolge:			TOP: __
Datum	Gremium	Kompetenz	
15.02.2006	B 4	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster/Walheim nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt der Verwaltung mit der Bezirksregierung Gespräche aufzunehmen, um auch über die bisher angedachten Regelungen hinaus Rahmenbedingungen zu schaffen die eine Einzelhandelsansiedlung für die Nahversorgung kurzfristig ermöglichen können.

Erläuterungen:

Mit Schreiben vom 29.01.06 stellten fraktionsübergreifend die SPD-Fraktion, die CDU-Fraktion sowie die Fraktion B90/Die Grünen in der Bezirksvertretung Kornelimünster/Walheim den Antrag, die Verwaltung zu beauftragen Maßnahmen zu ergreifen, die zu einem Nahversorgungsangebot für Kornelimünster führen können. Als Lösungsvorschlag wurde vorgeschlagen, dass für den VEP (Bebauungsplan 840) die Obergrenze der Verkaufsfläche zu erhöhen mit der Zielsetzung einer baldigen Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels.

Der Antrag wird damit begründet, dass sich die Situation der Nahversorgung seit einigen Jahren nicht verbessert hat. Trotz der bisherigen Aktivitäten bzgl. der beiden möglichen Standorte für die neue Ansiedlung eines Einzelhandels an der Schleckheimer Straße zeichne sich kein Ergebnis ab.

Hintergrund

Seit Jahren ist die Versorgung der Kornelimünster Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs in fußläufiger Erreichbarkeit unbefriedigend. Die Bürger orientieren sich bei ihren Einkäufen per Auto zu den benachbarten Versorgungslagen Walheim, Oberforstbach, Brand und Breinig. Seit der Schließung des Tengelmann-Supermarktes an der Schleckheimer Straße hat sich die Situation verschärft. Das Angebot im Nahbereich, d.h. in Fußläufigkeit weißt neben Dienstleistern wie der Bank, Poststelle etc. am Napoleonsberg und Korneliusmarkt u.a. einen Drogeriemarkt, Bioladen, Bäcker an der Schleckheimer Straße und Getränkemarkt an der Münsterstraße auf.

Im Nahversorgungskonzept 2004 war die Situation analysiert und die Nutzung vorhandener Immobilien durch ein Kleinflächenkonzept bzw. die Ansiedlung eines Vollversorgers empfohlen worden.

Mögliche Einzelhandelsstandorte mit einem adäquaten Flächenangebot sind in Kornelimünster in integrierter Lage nicht bzw. nur unzureichend verfügbar.

Lediglich im Bereich direkt an der Schleckheimer Straße, am „Eingang“ zum neuen Baugebiet Kornelimünster West sind Flächenpotentiale für eine Einzelhandelseinrichtung gegeben. Vorgesehen waren Läden zur Versorgung des Gebietes bis maximal 700 m² Verkaufsfläche. Der zweite zu entwickelnde Standort ist die ehemalige Supermarktimmoblie ebenfalls an der Schleckheimer Straße. Im Bereich Kornelimünster West sollen kurz- bis mittelfristig zusätzlich rd. 200 bis 250 WE im Rahmen eines WA-Gebietes entstehen. Kornelimünster verfügt derzeit über rd. 3300 Einwohner.

Tragfähigkeitsuntersuchung

Im Rahmen der parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren Kornelimünster West und Oberforstbach-Süd ist eine Tragfähigkeitsuntersuchung erstellt worden, die den gesamten Südraum betrachtete. Diese, auf der Grundlage der schematischen Berechnungsmethode der Bezirksregierung, durchgeführte Berechnung zeigt, dass die in Kornelimünster heute verfügbare Kaufkraft für eine Neuansiedlung nur halb so groß wie der zu erwartende Umsatz eines großflächigen Einzelhandels

wäre. Das bedeutet, dass ein neues Vorhaben erhebliche Kaufkraft aus anderen Bereichen abziehen muss um tragfähig zu sein.

Beispiel: $3300 \text{ Einwohner} \times 2100 \text{ €/a Gesamtkaufkraft} \times 0,35 \text{ Kaufkraftbindung} = 2.4 \text{ Mio €}$
 $1000 \text{ m}^2 \text{ Verkaufsfläche} \times 5000 \text{ €/m}^2 \text{ Umsatz} = 5.0 \text{ Mio € Umsatz}$

Die Verwaltung hat dargelegt, dass der von der Bezirksregierung gewählte Rechenansatz in Kornelimünster nicht greift, d.h. wenn in einer schlecht versorgten Lage, der Großteil der Bevölkerung sich nach außen orientiert, kann es für ein neues Projekt keine Begrenzung der generierten Kaufkraft auf 35% geben. Der theoretische Ansatz geht davon aus, dass die geplante Verkaufsfläche nur rd. 35% der Gesamtkaufkraft binden darf (die %Angabe der vor Ort gebundenen Kaufkraft ist zufällig gleich groß zu der Angabe der durch ein neues Projekt zu bindenden Kaufkraft).

Neben dem Ergebnis, dass die Verkaufsfläche in Oberforstbach-Süd für die Erweiterungen von Aldi und die Ansiedlung von Lidl um 1200 m² vergrößert wurde, stimmte die Bezirksregierung auch der Betrachtung zu, dass für Kornelimünster eine Verkaufsfläche von rd. 1000-1200m² für neue Ansiedlungen aktiviert werden könnten.

Da die ehemalige Tengelmännimmobilie über eine Verkaufsfläche von 630m² verfügt, ergibt sich daraus die bisher angedachte Festsetzung des Bebauungsplans Kornelimünster West für den Einzelhandel auf jeden Fall nur kleiner 700m² möglich sei.

Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Funktionsfähigkeit einer Einzelhandelsansiedlung sowie die Auswirkungen auf benachbarte Versorgungslagen, u.a. durch den Abzug von Kaufkraft gutachterlich dargelegt werden muss.

Situation

Tatsächlich stellt sich die Situation als besonders schwierig dar.

Bei der Altimmobilie an der Schleckheimer Straße wurden zwischenzeitlich das Gebäude teilweise renoviert und die Stellplätze hergerichtet um mögliche Interessenten und damit Nutzer zu finden. Verkürzt dargestellt scheiterten mögliche Investoren/Einzelhandelsunternehmen an der Langatmigkeit der Verhandlungen, die durch die unterschiedlichen Preis-/Gewinnerwartungen auf Eigentümer bzw. Betreiberseite entstanden.

Ähnlich verhält es sich an dem zweiten möglichen Standort, dem Eckgrundstück des Körnergeländes, das für Kornelimünster West entwickelt wurde.

Zahlreiche Gespräche mit unterschiedlichen Entwicklern sind u.a. auch in der Verwaltung geführt worden. Diverse Einzelhandelsketten haben Interesse an einer Umsetzung eines Einzelhandelsstandorts bezeugt. Allerdings nur unter der Voraussetzung einer Mindestfläche der Verkaufsfläche und Mindeststellplatzanzahl. Auch bei diesem Grundstück zeigte sich die Diskrepanz zwischen Gewinnerwartungen und Umsetzbarkeit.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan 840 -Kornelimünster West- sah noch zum ersten Offenlagebeschluss für die Schriftlichen Festsetzungen vor, dass:

„Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher nur zulässig, mit dem Sortiment der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel und Körperpflege. Das Hauptsortiment (Lebensmittel, Drogeriebedarf) wird mit größer 70 % festgesetzt.“

Mit dieser Festsetzung wäre eine Einzelhandelsansiedlung, die mit < 700m² unter der Grenze zur Großflächigkeit läge, realisierbar gewesen.

Zwischenzeitlich am 25.01.06 fasste der Rat den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan 840 mit einem verkleinerten Geltungsbereich.

Eine Reihe von Stellungnahmen hatten sich in der Offenlage mit der Festsetzung des Mischgebietes direkt an der Schleckheimer Straße befasst. Da sich derzeit eine Bebauung dieser Fläche nicht konkretisierte und um auf zukünftige Bebauungsvorstellungen besser eingehen zu können, wurde dieser Teil des Geltungsbereichs vorerst ausgeklammert.

Auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen sind Lösungen für das o. g. Grundstück entwickelt worden. Ein geplantes EKZ mit rd. 1200 m² Verkaufsfläche im „Keller“ (in den Hang eingegraben), einem Ärztehaus parallel zur Straße und einem eingeschossigen Parkhaus über dem EKZ widersprach den angedachten Festsetzungen des Bebauungsplanes u.a. auch bei den überbaubaren Flächen. Ungeklärt war auch die Problematik bzgl. der möglichen Verkehrsbelastung durch die Liefer- und Ladeverkehre und die Kundenfrequentierung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bisher ging die Verwaltung davon aus, dass sich die Situation durch das Engagement von einem der beiden Eigentümer verbessern würde.

Das ist trotz des erheblich Aufwandes und der Bereitstellung von Mitteln, die in die Herrichtung der Altimmoblie gesteckt wurde nicht passiert. Das Ladenlokal wird zurzeit durch das Aachener Unternehmen Hess & Partner vermarktet.

Da sich zur Zeit nicht abzeichnet, dass die Nahversorgung Kornelimünsters an dieser Stelle näher am Ortszentrum durch Reaktivierung von Ladenflächen gewährleistet werden kann, muss das Ziel auf der Sägewerksbrache eine Einzelhandelsansiedlung zu ermöglichen, bestehen bleiben.

Sobald für die Sägewerksbrache städtebaulich vertretbare und hinreichend konkrete Investitionsabsichten vorliegen, soll der Bebauungsplan für diese Teilfläche in einem separaten – ggf. vorhabenbezogen – Bebauungsplanverfahren weitergeführt werden. So wird die Entwicklung des Wohngebiets nicht unnötig verzögert.

In Abhängigkeit von der o. g. Berechnung zur Darstellung des Verkaufsflächenbedarfs und in Hinblick darauf, dass die Altimmoblie kurzfristig nicht an einen Lebensmittler zu vermieten ist, sollten erneut Gespräche mit der Bezirksregierung und IHK geführt werden, um die mögliche Verkaufsflächenausstattung Kornelimünster für eine Neuansiedlung zu verifizieren. Das Ziel einer möglichst fußläufigen Versorgung für ein Maximum der Bevölkerung vor Ort bleibt bestehen.

Anlage/n:

Fraktionsübergreifender Antrag vom 29.01.2006

Übersichtsplan Kornelimünster

Lageplan Grundstücke