

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0622/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	18.09.2007
		Verfasser:	FB 61/20 Dez. III
<b>Aufstellung eines Bebauungsplanes -Breslauer Straße- im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich Breslauer Straße, Berliner Ring und Dresdener Straße</b>			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
10.10.2007	B 0	Kenntnisnahme	
11.10.2007	PLA	Kenntnisnahme	

**Finanzielle Auswirkungen:****Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplanes -Breslauer Straße- zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss zur Steuerung des Einzelhandels die Aufstellung des Bebauungsplanes -Breslauer Straße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich Breslauer Straße, Berliner Ring und Dresdener Straße.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplanes -Breslauer Straße - zur Kenntnis.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch zur Steuerung des Einzelhandels die Aufstellung des Bebauungsplanes - Breslauer Straße - für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich Breslauer Straße, Berliner Ring und Dresdener Straße.

## **Erläuterungen:**

### **Aufstellung eines Bebauungsplanes -Breslauer Straße- für den Planbereich im Stadtbezirk Aachen-Mitte im Bereich Breslauerstraße, Berliner Ring und Dresdener Straße.**

Bei dem in zwei Bereiche aufgeteilten Plangebiet handelt es sich um großflächige Verbrauchermärkte an der Breslauer Straße. Der erste Standort (Real) mit einer Grundstücksfläche von ca. 54.750 m<sup>2</sup> befindet sich zwischen der Autobahn A 544, dem Berliner Ring und der Breslauer Straße. Der zweite Standort (ehem. Walmarkt) mit einer Fläche von ca. 58.821 m<sup>2</sup> liegt zwischen Breslauer Straße, Dresdener Straße und Elsassstraße.

Der für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 517 -Stolberger-/ Breslauer-/ Rottstr./ Berliner Ring- von 1970 setzt hier ein Gewerbegebiet fest. Entsprechend der zugrundeliegenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968 sind Einkaufszentren, die der gemeindlichen Versorgung dienen ohne Beschränkung der Verkaufsfläche oder Sortimente zulässig. Seit 1989 besteht ein Aufstellungsbeschluss zur städtebaulichen Neuordnung des Gebietes, der jedoch aufgrund des langen Zeitraumes nicht mehr herangezogen werden kann. Das Verfahren wurde 1994 aufgrund eines fehlenden Einzelhandelskonzeptes nicht fortgeführt.

Der Flächennutzungsplan 1980 stellt hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Geschossfläche > 1.500 m<sup>2</sup>" dar.

Der betreffende Bereich ist seit langem durch großflächige Einzelhandelsnutzungen geprägt.

Außer dem vor kurzem aufgegeben SB-Warenhaus "Walmart", befindet sich ein weiterer großflächiger Standort (Real) auf der gegenüberliegenden Seite der Breslauer Straße mit insgesamt ca. 7.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. An der Dresdner Straße befindet sich außerdem ein Schuhmarkt (Siemes) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Als Nachfolgenutzung für den Walmarkt wurde innerhalb des Gebäudebestandes ein Fachmarktzentrum mit folgenden Einzelhandelseinrichtungen genehmigt:

- Edeka 3.671 m<sup>2</sup>
- Drogeriemarkt 1.372 m<sup>2</sup>
- Aldi 1.112 m<sup>2</sup>
- C&A 1.087 m<sup>2</sup>
- Getränkemarkt 733 m<sup>2</sup>
- Jeans Fritz 256 m<sup>2</sup>
- Ernstings Family 224 m<sup>2</sup>
- Nanu Nana 157 m<sup>2</sup>
- Optiker 127 m<sup>2</sup>
- Apotheke 127 m<sup>2</sup>
- Blumen 86 m<sup>2</sup>
- Textil Bonita 81 m<sup>2</sup>

Die künftige Gesamtverkaufsfläche von ca. 9.960 m<sup>2</sup> wird sowohl die vorhandene (10.116 m<sup>2</sup>) als auch die genehmigte (11.800 m<sup>2</sup>) unterschreiten. Die künftige Stellplatzanzahl wird sich ebenfalls von 850 auf 780 reduzieren.

Das SB-Warenhaus Real verfügt derzeit über eine Verkaufsfläche von ca. 7.483 m<sup>2</sup>; dies entspricht der 1974 genehmigten Fläche von 7.560 m<sup>2</sup> (Allkauf). Diese Verkaufsfläche setzt sich zusammen aus dem SB-Warenhaus (4.875 m<sup>2</sup>) und der vorgelagerten Shop-Zone (1.573 m<sup>2</sup>) sowie einem Campingmarkt (821 m<sup>2</sup>) und einem Restaurant (214 m<sup>2</sup>). Die Fläche des ehemals als Möbelmarkt genutzten Obergeschosses wird derzeit nicht als Verkaufsfläche genutzt.

Anlass der Planung sind weitere, aktuelle Anfragen nach Einrichtung zusätzlicher Verkaufsflächen an beiden Standorten, insbesondere für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente.

Städtebauliches Ziel ist es zwar, diese Sondergebietsstandorte zu erhalten. Sie sind seit langem etabliert und tragen zur gesamtstädtischen Versorgung bei, auch wenn es sich hier nicht um eine integrierte Lage innerhalb eines Zentrums oder eines Wohngebietes handelt.

Der als SB-Warenhaus einzustufende Real, das bereits genehmigte Fachmarktzentrum sowie der Schuhmarkt bieten ein breites Sortimentspektrum an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt durch verschiedene Dienstleistungen.

Eine Ausweitung der Verkaufsflächen über das heutige Maß hinaus widerspricht jedoch der Zielsetzung, weitere großflächige, zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsflächen nur noch an integrierten Standorten zu entwickeln. Dies entspricht sowohl den Zielen des Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen und des StädteRegionalen Einzelhandelskonzeptes (STRIKT) als auch den Zielen der Landesplanung. Das aktuell geänderte Landesentwicklungsprogramm (§ 24a LEPro) schreibt vor, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nur noch in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden dürfen. Ausgenommen ist gemäß § 24a (5) LEPro die Festsetzung von Sondergebieten im Bereich vorhandener Standorte unter Beschränkung auf den vorhandenen Bestand.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Zielsetzung, hier Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festzusetzen, in denen sowohl die Verkaufsflächen als auch die Sortimentsstruktur auf das heute genehmigte Maß festgeschrieben wird. Verkaufsflächenerweiterungen sollen nur im nicht-zentrenrelevanten Sortimentsbereich zugelassen werden.

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

Lageplan