

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 61/0847/WP15
Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	23.06.2008
		Verfasser:	FB 61/20
<b>Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen; hier: Vorstellung und Beschluss</b>			
Beratungsfolge:			<b>TOP: __</b>
Datum	Gremium	Kompetenz	
12.08.2008	B 2	Anhörung/Empfehlung	
20.08.2008	B 0	Anhörung/Empfehlung	
20.08.2008	B-1	Anhörung/Empfehlung	
20.08.2008	B 3	Anhörung/Empfehlung	
20.08.2008	B 5	Anhörung/Empfehlung	
20.08.2008	B 6	Anhörung/Empfehlung	
27.08.2008	B 4	Anhörung/Empfehlung	
28.08.2008	PLA	Anhörung/Empfehlung	
10.09.2008	Rat	Entscheidung	

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Aufstellung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes entstehen der Stadt Aachen keine Kosten.

**Beschlussvorschlag:**

Die **Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf** nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt dieses einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Aachener Sortimentsliste zu beschließen.

Die **Bezirksvertretung Aachen-Mitte** nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt dieses einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Aachener Sortimentsliste zu beschließen.

Die **Bezirksvertretung Aachen-Brand** nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt dieses einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Aachener Sortimentsliste zu beschließen.

Die **Bezirksvertretung Aachen-Haaren** nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt dieses einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Aachener Sortimentsliste zu beschließen.

Die **Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg** nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt dieses einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Aachener Sortimentsliste zu beschließen.

Die **Bezirksvertretung Aachen-Richterich** nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt dieses einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Aachener Sortimentsliste zu beschließen.

Die **Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim** nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt dieses einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Aachener Sortimentsliste zu beschließen.

Der **Planungsausschuss** nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt dieses einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Aachener Sortimentsliste zu beschließen.

Der **Rat der Stadt** nimmt das Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen zur Kenntnis und beschließt dieses einschließlich der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der Aachener Sortimentsliste.

## **Erläuterungen:**

Derzeit liegen in Aachen außer dem Positionspapier zum Einzelhandel (2003) das Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen (2004) sowie das StädteRegionale Einzelhandelskonzept - STRIKT (2007) vor.

In der Sitzung vom 28.02.2008 hat der Planungsausschuss im Rahmen der Aufstellung des Zentrenkonzeptes die Abgrenzungen des Hauptzentrums und der Stadtteilzentren beschlossen sowie die Sortimentsliste der Stadt Aachen. Der Planungsausschuss hatte weiterhin angeregt, das Konzept in allen Bezirken vorzustellen.

Anschließend wurde das Zentrenkonzept erweitert, indem nun auch die wesentlichen Inhalte des Nahversorgungskonzeptes sowie die Abgrenzungen der Nahversorgungszentren aufgenommen wurden, sodass nun das Zentren- und Nahversorgungskonzept als Gesamtkonzept vorliegt und das bisherigen Nahversorgungskonzept ersetzt wird.

Die jüngsten Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzbuches und des Gesetzes zur Landesentwicklung bieten den Städten umfassende rechtliche Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels. Als Konsequenz sowohl aus den gesetzlichen Vorgaben als auch aus den Vereinbarungen der vorliegenden Gutachten ist eine genaue Definition der zentralen Versorgungsbereiche in Aachen erforderlich. Aus diesem Grund ist die Aufstellung eines Zentrenkonzeptes für die Stadt Aachen erforderlich.

Bei der Erarbeitung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurden die vorangegangenen Konzepte berücksichtigt und weiterentwickelt. Aufgabe des Konzeptes ist die Umsetzung der Forderung, großflächigen Einzelhandel (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den Innenstädten und Stadtteilzentren anzusiedeln. Vorhandene Zentren sollen benannt und räumlich definiert werden. Lebensmittelmärkte - insbesondere großflächige - sollen außer in Haupt- und Stadtteilzentren auch in Nahversorgungszentren angesiedelt werden.

Bei künftigen Anfragen zur Ansiedlung (großflächiger) Einzelhandelsvorhaben soll das Zentren- und Nahversorgungskonzept künftig unter Einbeziehung der gesetzlichen Vorgaben zur Entscheidungsgrundlage werden.

Wie auch bei den vorgenannten Konzepten und Gesetzesvorgaben wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen 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.

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

Gegenüber dem Beschluss vom 28.02.2008 wurde die Abgrenzung der Innenstadt im Bereich Lütticher Straße verändert. Das "Bunker-Grundstück" wurde in die Abgrenzung einbezogen, um die Option zu bewahren, auf diesem Grundstück einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Falls das Stadtarchiv hier nicht realisiert wird, ist der Standort für einen Markt aufgrund der integrierten Lage gut

geeignet. (siehe Ratsantrag der SPD-Fraktion vom 20.05.2008: "Verbesserung der Nahversorgung im Bereich Lütticher Straße / Schanz")

Um als Stadtteilzentrum qualifiziert zu werden, ist eine ausreichende Bevölkerungszahl und Einzelhandelsbesatz erforderlich. Außer der Aachener Innenstadt erfüllen als Stadtteil-zentren die Stadtteile Brand und Eilendorf sowie die Bereiche Burtscheid und Elsassstraße diese Kriterien. Sie übernehmen Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene nicht nur für den periodischen Bedarf sondern auch in Bezug auf die Nahversorgung. Im Konzept werden bei der Auflistung der Nahversorgungszentren diejenigen die sich in Haupt- oder Stadtteilzentren befinden nicht mehr gesondert benannt.

Außerhalb dieser Zentren soll es künftig nicht mehr möglich sein, einen großflächigen Markt (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. ein Schuh- oder Bekleidungsfachmarkt) anzusiedeln. Kleinere Geschäfte sind bei den entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen im gesamten Stadtgebiet zulässig.

Großflächige Lebensmittelmärkte können außer in Haupt- oder Stadtteilzentren auch in Naheversorgungszentren angesiedelt werden. Ziel ist, diese Märkte in zentral gelegenen Bereichen der Aachener Stadtviertel bzw. Wohnbereiche anzusiedeln, in denen bereits ein Einzelhandelsbesatz vorhanden ist.

Eine Überarbeitung des seit 2004 vorliegenden Nahversorgungskonzeptes war erforderlich, da die hier dargestellten Versorgungslagen nicht entsprechend der aktuellen Rechtslage gebiets-scharf abgegrenzt sind. Außerdem stellte sich heraus, dass nach der aktuellen Bestandserhebung, einzelne Nahversorgungszentren nicht mehr existieren und unterversorgte Bereiche zugenommen haben. Trotz gestiegener Verkaufsfläche je Einwohner ist in vielen Bereichen Aachens eine fußläufige Nahversorgung nicht mehr gewährleistet, gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel stellt dies eine bedenkliche Entwicklung dar.

Es beweist auch, dass nach wie vor integrierte Versorgungslagen in Aachen gefährdet sind. Insbesondere kleinere Supermärkte können dem Konkurrenzdruck der großen Verbrauchermärkte bzw. Discounter nicht standhalten. Um so wichtiger ist der Schutz der noch bestehenden Zentren und die konsequente Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten bei Neuansiedlungen bzw. Verlagerungen. Hierzu ist auch die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, wie z.B. im Bereich Weststraße, Roder Weg oder Breslauer Straße, um hier eine weitere Verkaufsflächenzunahme zu verhindern. Dagegen sollen Ansiedlungen in integrierten Lagen wie z.B. Von-Coels-Straße / Eilendorf oder Heussstraße / Brand unterstützt werden.

Intakte Versorgungszentren befinden sich in den Ortsmitten von Haaren und Walheim. Hier hätten Einwohnerzahl und Einzelhandelsbesatz auch ein Stadtteilzentrum rechtfertigt. Die Möglichkeit zur Ansiedlung großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels würde sich jedoch nachteilig auf den kleinteiligen Geschäftsbesatz auswirken; insofern ist die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums sinnvoller.

Auch Laurensberg verfügt noch über eine ausreichende Nahversorgung. Die hier vorhandenen Märkte entsprechen jedoch nicht mehr den heutigen Standards. Um so wichtiger sind unterstützende Maßnahmen zum Erhalt dieser integrierten Standorte.

In Richterich ist in der Ortsmitte (Rathausplatz) lediglich ein kleiner Lebensmittelmarkt vorhanden. Die Nahversorgung wird hauptsächlich durch die Märkte im Bereich Roder Weg gedeckt. Ziel ist, die Verkaufsflächen am Roder Weg zu begrenzen, um Ansiedlungen in der Ortsmitte künftig wieder eine Chance zu geben.

Ein neues Nahversorgungszentrum ist im Bereich des "alten" Tivolis vorgesehen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes kann sich positiv auf das unterversorgte Wohngebiet der Soers auswirken. In Kornelimünster ist im Zentrum derzeit kein ausreichender Einzelhandelsbesatz vorhanden, der die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums rechtfertigt. Trotz intensiver Bemühungen ist es bislang nicht gelungen, einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Um bezüglich des Standortes eine größtmögliche Flexibilität zu bewahren, sollte ein Zentrum erst dann festgelegt werden, wenn eine Ansiedlung erfolgreich durchgeführt wurde. Im direkten Zentrum stehen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Welche Sortimente künftig als nahversorgungs- / zentren- bzw. nicht zentrenrelevant gelten, werden in einer "Aachener Sortimentsliste" aufgeführt. Nach Beschluss dieser Liste, kann diese nicht nur bei der Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden, sondern auch als Grundlage für Einzelhandelsfestsetzungen in Bebauungsplänen dienen.

Bei der Sortimentsliste erfolgten gegenüber der am 28.02.2008 beschlossenen Liste einige redaktionelle Änderungen.

In der Zeit vom 14.05. bis 16.06.2008 erfolgte eine Beteiligung der Fachämter einschließlich der Bezirksvertretungen sowie der IHK, des Einzelhandelsverbandes sowie der Bezirksregierung Köln. Der Entwurf wurde außerdem dem Arbeitskreis Einzelhandel der Städteregion vorgestellt. Alle Beteiligten unterstützen und begrüßen die Aufstellung des Konzeptes. Von Seiten der Bezirksregierung wurde die Abgrenzung im Bereich des Stadtteilzentrums Elsasstraße kritisiert, insbesondere die Einbeziehung des Grundstückes Reichsweg / Düppelstraße.

Von Seiten der IHK und des Einzelhandelsverbandes wurde angeregt, den Bereich Kasinostraße ab der Burtscheider Brücke aus der Abgrenzung des Stadtteilzentrums Burtscheid zu nehmen. Die Verwaltung empfiehlt dieser Anregung nicht zu folgen, um im Falle einer Realisierung des rückwärtigen Anschlusses an den Hauptbahnhof, die Entwicklung dieser Grundstücke auch für den Einzelhandel nicht einzuschränken.

Weiterhin kritisiert die IHK die Festlegung eines Nahversorgungszentrums für die Soers im Bereich des "alten" Tivolis, da dieser Standort als nicht integriert angesehen wird.

Die Verwaltung empfiehlt dennoch dieses Zentrum festzulegen, da hier - entsprechend der Aussagen der Rahmenplanung "Sportpark Soers"- die Möglichkeit besteht, im Rahmen der Entwicklung der bisherigen Tivoliflächen ein Nahversorgungszentrum anzulegen, das die Versorgungsdefizite im Bereich Soers beheben kann.

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

Zentren- und Nahversorgungskonzept Aachen

(wurde bereits zur Planungsausschusssitzung an die Fraktionen verschickt)