

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0907/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 27.08.2008 Verfasser: FB 61/20 Dez. III									
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 857 - Aachen Arkaden - hier: geplante Änderung der zulässigen Sortimente										
Beratungsfolge: TOP: __ <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>18.09.2008</td> <td>B 0</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>18.09.2008</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	18.09.2008	B 0	Kenntnisnahme	18.09.2008	PLA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz								
18.09.2008	B 0	Kenntnisnahme								
18.09.2008	PLA	Kenntnisnahme								

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Das Einkaufszentrum Aachen Arkaden befindet sich derzeit in der Realisierung. Die Eröffnung ist für den 09. Oktober dieses Jahres geplant.

Der Investor, die Fa. TCN, ist vor kurzem an die Verwaltung herangetreten mit einer Anfrage zur Änderung der zulässigen Sortimente. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Verkaufsfläche von 16.000 m² ist davon nicht tangiert, sondern es geht um eine Umverteilung innerhalb dieser Flächengröße.

Die Gründe für die Anfrage hat TCN in dem als Anlage beigefügten Schreiben dargelegt. Insbesondere sollen die Verkaufsflächen für die Sortimente Textilien und Bekleidung zu Lasten anderer Sortimente, die an diesem Standort nicht bzw. nur schwer vermarktbar sind (z.B. Elektronik), erhöht werden.

Die Verwaltung steht der Anfrage grundsätzlich offen gegenüber, da ein Funktionieren des Einkaufszentrums im Sinne aller Beteiligten liegt. Genauso wie im Bebauungsplanverfahren muss jedoch die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsflächen gutachterlich nachgewiesen werden.

Dazu ist eine zweistufige Vorgehensweise geplant:

1. Ausschöpfung der als verträglich eingestuften Verkaufsflächen im Sortiment Bekleidung

Das Gutachten von GfK Prisma zum Bebauungsplan hat für das Sortiment Bekleidung / Textilien eine Verkaufsfläche von bis zu 6.000 m² als verträglich eingestuft. Da der damalige Investor, die Aachen Arkaden Real Estate GmbH, jedoch einen anderen Nutzungsmix vorgesehen hatte, wurde diese Flächengröße nicht ausgeschöpft. Im Bebauungsplan wurden lediglich 5.600 m² Verkaufsfläche für das Sortiment festgesetzt (siehe Anlage: Auszug aus den Schriftlichen Festsetzungen).

Im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll daher eine Verkaufsfläche von 6.000 m² für das Sortiment Bekleidung / Textilien zugelassen werden.

Der Änderungsvorschlag wurde im Arbeitskreis STRIKT zum Regionalen Einzelhandelskonzept vorgestellt und von den Teilnehmern grundsätzlich aufgrund der Geringfügigkeit als unproblematisch angesehen.

2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

TCN plant jedoch einen über diesen Wert hinausgehenden Besatz des Einkaufszentrums mit Anbietern für Bekleidung / Textilien. Zur Beurteilung der Verträglichkeit hat der Investor die Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Die Ergebnisse sollen Ende August vorliegen, so dass die Ergebnisse in der Sitzung mündlich erläutert werden können.

Unter der Voraussetzung, dass das Gutachten nachweist, dass eine größere Verkaufsfläche in diesem sowie ggfls. auch anderen Sortimenten (angedacht ist u.a. auch das Sortiment Bücher) verträglich ist, also keine negativen städtebaulichen Auswirkungen innerhalb der Stadt Aachen sowie den im Einzugsbereich befindlichen Nachbarstädten zu erwarten sind, soll ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt werden. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird dies im Vereinfachten Verfahren erfolgen. Zu beteiligen sind neben IHK und Einzelhandelsverband die kreisangehörigen Städte, die laut Einzelhandelsgutachten im Einzugsbereich der Aachen Arkaden liegen. Dies wird zusätzlich zum üblichen Beteiligungsverfahren auch wieder über den Arbeitskreis STRIKT erfolgen.

Parallel ist auch der Flächennutzungsplan zu ändern, da er in diesem Bereich ebenfalls Obergrenzen für einzelne Sortimente darstellt.

Gleichzeitig zum Änderungsverfahren soll ein Verfahren zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes durchgeführt werden. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Fläche auf der gegenüberliegenden Seite der Trierer Straße einbezogen, die der damalige Investor erwerben wollte. Geplant war der Abbruch des vorhandenen Gebäudes sowie eine Neubebauung. Da seitens TCN kein Interesse an dieser Entwicklung besteht, soll der Bebauungsplan 857 in diesem Bereich aufgehoben werden. Aus Zeitgründen wird dies in einem separaten Verfahren geschehen. Weil eine Offenlage durchzuführen, daher also eine längere Verfahrensdauer zu erwarten ist, würde das Aufhebungsverfahren das Änderungsverfahren anderenfalls verzögern.

Die Beschlüsse zur Einleitung beider Verfahren sollen in den Novembersitzungen eingeholt werden.

Anlage/n:

1. Schreiben TCN
2. Schriftliche Festsetzungen (Auszug)
3. Übersichtsplan (Geltungsbereich Bebauungsplan)