

Vorlage Federführende Dienststelle: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0936/WP15 Status: öffentlich AZ: Datum: 07.10.2008 Verfasser: FB 61/20//Dez. III									
Bebauungsplan 913 – Roder Weg – im Stadtbezirk Aachen- Richterich für den Bereich zwischen Roermonder Straße, Bahnlinie Aachen-Düsseldorf und dem Amstelbach hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss										
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>22.10.2008</td> <td>B 6</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>13.11.2008</td> <td>PLA</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	22.10.2008	B 6	Kenntnisnahme	13.11.2008	PLA	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Kompetenz								
22.10.2008	B 6	Kenntnisnahme								
13.11.2008	PLA	Kenntnisnahme								

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 913 – Roder Weg – zur Kenntnis. Sie empfiehlt dem Planungsausschuss zur Steuerung des Einzelhandels gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2a BauGB Nr. 913 – Roder Weg – für den Bereich zwischen Roermonder Straße, Bahnlinie Aachen-Düsseldorf und dem Amstelbach in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 913 – Roder Weg – zur Kenntnis. Er beschließt zur Steuerung des Einzelhandels gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2a BauGB Nr. 913 – Roder Weg – für den Bereich zwischen Roermonder Straße, Bahnlinie Aachen-Düsseldorf und dem Amstelbach in der vorgelegten Fassung.

Erläuterungen:

Bei dem Plangebiet (s. Anlage1) handelt es sich um ein an der Roermonder Straße gelegenes, ursprünglich gewerblich genutztes Gebiet, das zunehmend durch Einzelhandel geprägt wird. Für das Plangebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 668 aus dem Jahre 1977, dem die Baunutzungsverordnung von 1968 zugrunde liegt. In den Festsetzungen sind keine Regelungen bzw. Einschränkungen zum Einzelhandel enthalten. Diese Schwächen werden zunehmend zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben genutzt. Zum Schutz der Zentren- und Nahversorgungsbereiche ist die Stadt Aachen bemüht diese Entwicklung durch planungsrechtliche Maßnahmen zu steuern und die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden.

Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Richterich im Bereich Rathausplatz/ Roermonder Straße. Dieser im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen ausgewiesene Bereich erfüllt die Kriterien bezüglich Zentralität und Einwohnerdichte im Einzugsgebiet. Gemäß dem Zentren- und Nahversorgungskonzept sind Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf Haupt- und Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren sowie größere Wohngebiete beschränkt. Für den Stadtteil Richterich bedeutet dies, eine Beschränkung auf das Nahversorgungszentrum und ggf. größere Wohngebiete.

Die Erhaltung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Rathausplatz/Roermonder Str. ist nur möglich, wenn parallel zur Ausweisung flankierende Maßnahmen ansetzen, um bestehende Steuerungsdefizite aufzuheben. Einige Gewerbegebiete im Aachener Stadtgebiet haben aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation Rechtslücken hinsichtlich der Steuerung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsvorhaben. Diese aus der planungsrechtlichen Historie (Baunutzungsverordnung vor 1990) und fehlender Festsetzungen zu Einzelhandelsbeschränkungen entstandenen Schwächen werden erfahrungsgemäß bevorzugt zur Expansion von Einzelhandelsunternehmen genutzt. Aufgrund der Lage der Gebiete – meist am Rande von Siedlungsbereichen in s. g. Ortsschildlagen– sind negative Auswirkungen auf die Nah- und Zentrenversorgung nicht auszuschließen. Eine Ablehnung derartiger Vorhaben auf der Grundlage der bestehenden Bauleitplanung ist nicht möglich.

So auch im Gewerbegebiet Roder Weg. Das Plangebiet war ursprünglich - entsprechend den Zielen des Bebauungsplans Nr. 668 - ein gewerblich orientierter Standort am Rande des Siedlungsbereiches. Fehlende Festsetzungen zur Regelung der Einzelhandelsnutzungen und die zugrunde liegende Baunutzungsverordnung von 1969 bewirken Steuerungsdefizite. Durch die Entwicklungstendenzen im Einzelhandel und die sehr gute verkehrliche Anbindung des Standortes an das örtliche und überörtliche Straßennetz, wurde das Gebiet zunehmend attraktiv für Einzelhandelsunternehmen. Derzeit verfügt das Gebiet über eine genehmigte Verkaufsfläche von ca. 3.000 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und ca. 1.400 mit zentrenrelevanten Gütern. Der Einzelhandelsstandort Roder Weg, mit seinen vorhandenen und

genehmigten Discountermärkten (Aldi, Plus, NN) stellt für den Stadtteil Richterich die Nahversorgungsfunktion sicher. Außerdem wird durch die verkehrsgünstige Lage an der Ausfallstraße Kaufkraft auch aus den angrenzenden Stadtteilen gebunden. Das Angebot der übrigen Einzelhandelsbetriebe besteht aus zentrenrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Blumen, Zeitschriften und Heimtextilien.

Zur Erreichung des Ziels – Erhaltung und Entwicklung des ausgewiesenen Nahversorgungszentrums Richterich – ist eine Schließung der Steuerungslücken im Bereich Roder Weg obligatorisch. Anlass der Bauleitplanung ist der anhaltende Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsnutzungen auf Neugründungen bzw. der Wunsch nach Erweiterung zur Großflächigkeit (> 800 m² Verkaufsfläche). Im Plangebiet ist eine deutliche Tendenz zur Vereinnahmung ehemals produzierender Betriebe durch Einzelhandel festzustellen. Produzierende oder dienstleistende gewerbliche Nutzungen werden aufgrund hoher Gewinnerwartungen und wegen des hohen Flächenbedarfs bei gleichzeitig niedriger Arbeitsplatzdichte zugunsten der Einzelhandelsnutzungen verdrängt. Ohne städtebaulich steuernde Maßnahmen ist zu befürchten, dass das Nahversorgungszentrum Richterich Roermonder Straße/ Rathausplatz seine Versorgungsfunktion zugunsten des Bereiches Roder Weg einbüßen wird.

Der Einzelhandelsstandort Roder Weg ist primär auf motorisierte Kunden abgestellt, eine fußläufige Erreichbarkeit ist hinsichtlich der Lage am Rande des Siedlungsbereiches und durch die trennenden Elemente Roermonder Straße und die Bahntrasse nur eingeschränkt möglich. Der Standort gilt städtebaulich als nicht integriert, erfüllt jedoch einen wesentlichen Beitrag zur Nahversorgung des Stadtteils Richterich. Dieser bedeutsamen Einzelhandelsfunktion soll auch in Zukunft Rechnung getragen werden. Durch den Bebauungsplan sollen die genehmigten und bestehenden Nutzungen gesichert und über den bloßen passiven Bestandschutz hinaus festgeschrieben werden.

Der eigentliche Nahversorgungsbereich liegt im Zentrum von Richterich, am Rathausplatz und entlang der Roermonder Straße. Dieser städtebaulich integrierte Standort hat derzeit mit einem kleinen Nahversorger nur untergeordnete bzw. ergänzende Nahversorgungsfunktionen, bieten aber hinsichtlich der vorhanden weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen gute Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum.

Durch Vermeidung einer ungesteuerten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsausdehnung im Bereich Roder Weg sollen die vorhandenen Nutzungen am integrierten Standort Rathausplatz vor weiteren negativen Kaufkraftabflüssen bewahrt und somit – gemäß den Zielen der Einzelhandelskonzepte der Stadt Aachen - unterstützt werden. Der Bebauungsplan Roder Weg dient somit der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches Roermonder Str./ Rathausplatz und soll als Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

Nach Vorgabe des Gesetzes kann der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich. Gemäß der freiwilligen Selbstverpflichtung der Stadt Aachen wird die Öffentlichkeit dennoch frühzeitig über Ziel und Zweck der Planung informiert. Dies geschieht in Form einer Bürgerinformation, die die Planung in der Zeit vom 06.10. bis 17.10.2008 im Bezirksamt für alle Bürgerinnen und Bürger öffentlich ausstellt.

Anlagen:

1. Lageplan
2. Luftbild
3. Nutzungen – Bestandsplan
4. Bebauungsplan
5. Begründung
6. schriftliche Festsetzungen
7. Sortimentsliste