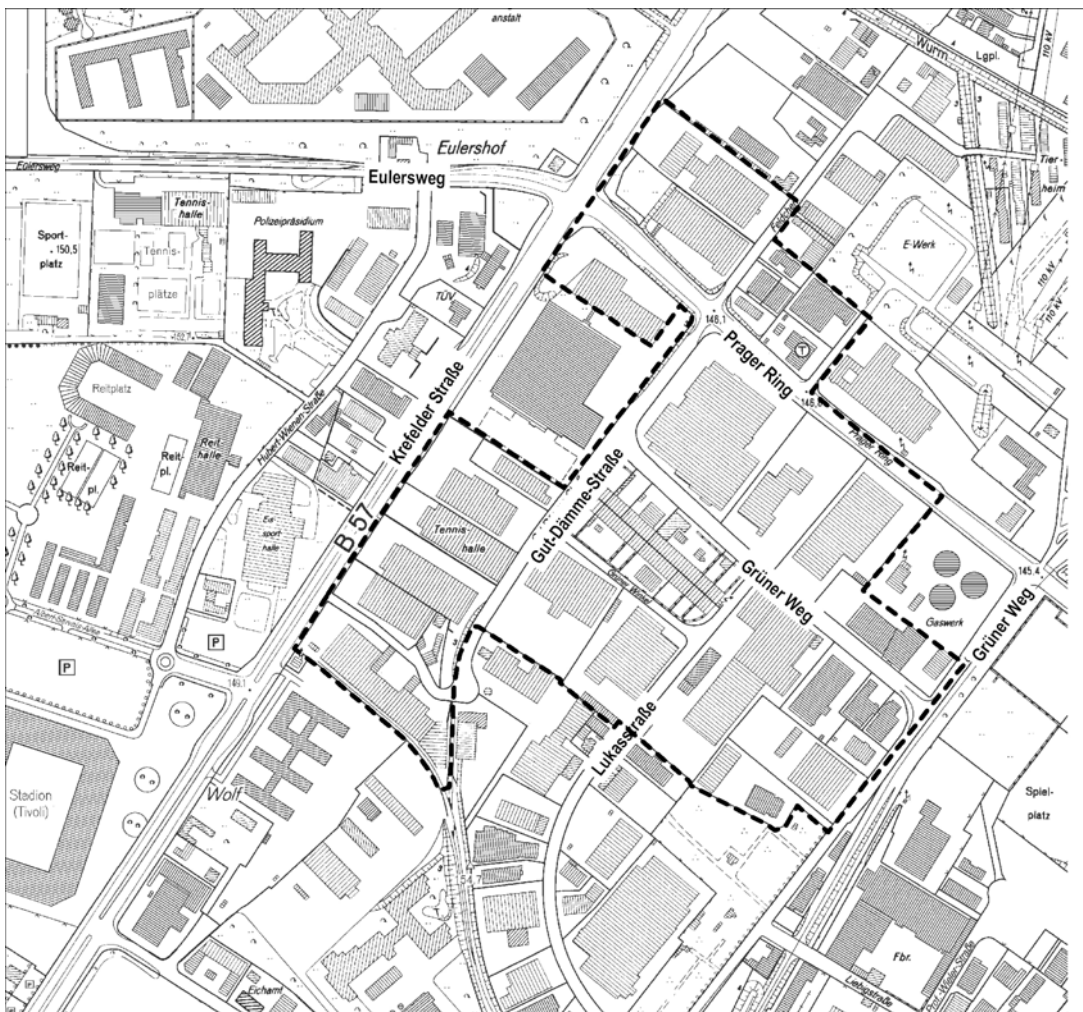


Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan - Grüner Weg/Krefelder Straße -

im Stadtbezirk Aachen-Mitte

für den Bereich Krefelder Straße, Prager Ring, Gut-Dämme-Straße, Lukasstraße, Grüner Winkel und Grüner Weg

zur Programmberatung



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1. **Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation**
 - 1.1. Beschreibung des Plangebietes
 - 1.2. Regionalplan
 - 1.3. Flächennutzungsplan (FNP)
 - 1.4. Bestehendes Planungsrecht
2. **Anlass der Planung**
3. **Ziel und Zweck der Planung**
4. **Auswirkungen der Planung**

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nord-östlich der Aachener Innenstadt, an der Krefelder Straße, im Stadtbezirk Aachen-Mitte. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Krefelder Straße und im Osten an die Straße „Grüner Weg“. Der neue Planbereich überlagert den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 791 -Krefelder Straße/ Grüner Weg -. Darüber hinaus soll der Geltungsbereich im Norden drei angrenzende Grundstücke nördlich des Prager Rings, Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück 3692, 3691 und 3409 und im Süden drei Grundstücke an der Straße Grüner Weg Gemarkung Aachen, Flur 71, Flurstück 4175, 4174, 3183 umfassen. An der Krefelder Straße soll das Plangebiet die zwei Grundstücke nördlich des Finanzzentrums Flur 71, Flurstück 3353 und 3394 erweitert umfassen.

Das Plangebiet ist ca. 25,8 ha groß.

1.2 Regionalplan

Im Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, bekannt gemacht am 27.05.2003 (GV.NW 2003, S. 301), liegt der Bereich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt für den größten Planbereich „gewerbliche Bauflächen“ dar. Parallel zur Krefelder Straße, zwischen Krefelder Straße und Gut-Dämme-Straße wurde der Flächennutzungsplan geändert und stellt „Sondergebiet Nr. 15“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ dar.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Der aufzustellende Bebauungsplan soll den Bebauungsplan Nr. 791 - Gewerbegebiet Krefelder Straße / Grüner Weg - überplanen. Der Bebauungsplan Nr. 791 ist ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch, der die Art der Nutzung festsetzt und darüber hinaus nur aus den schriftlichen Festsetzungen besteht. Im Bebauungsplan Nr. 791 ist gegliedertes Gewerbegebiet festgesetzt. Im GE 1, entlang der Krefelder Straße, schließt der Bebauungsplan Nr. 791 Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Kölner Liste aus. Im GE 2, zwischen Gut-Dämme-Straße und Grüner Weg ist Einzelhandel generell ausgeschlossen. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 ist ein Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß einer allgemeingültigen Aufstellung rechtswidrig. Daher ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan Nr. 791 einer rechtlichen Überprüfung nicht standhalten würde.

Für das Grundstück Prager Ring/Krefelder Straße, hatte der Planungsausschuss im November 2007 einen Aufstellungsbeschluss A 218 gefasst, mit dem Ziel Spielhallen auszuschließen und eine höherwertige gewerbliche Nutzung zu gewährleisten.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst zwei Grundstücke am Grünen Weg, für die der Planungsausschuss im Mai 2007 einen Aufstellungsbeschluss A 212, mit dem Ziel der Sicherung des Gewerbestandortes und der Steuerung des Einzelhandels, gefasst hat.

An der Krefelder Straße, zwischen dem Bauhaus und dem Finanzzentrum, hat der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 27.10.2005 einen Aufstellungsbeschluss A 191 gefasst zur städtebaulichen Neuordnung und zur Sicherung der Fläche als Ausweichstandort für den geplanten Neubau des Tivolistadions. Aufgrund des realisierten

Stadionneubaus besteht dieses Ziel nicht mehr, jedoch bleibt das Ziel der städtebaulichen Neuordnung weiterhin bestehen.

1.5 Einzelhandelskonzepte

Als übergeordnetes Konzept empfiehlt das städteregionale Einzelhandelskonzept Aachen (STRIKT, BBE 2008) großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den Haupt- oder Stadtteilzentren anzusiedeln. Hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente empfiehlt das Konzept, auch die nicht großflächigen Betriebe nur an integrierten Standorten zu realisieren. Dies sind neben den Haupt- und Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren.

Entsprechend dieser Vorgaben wurde für die Stadt Aachen aktuell ein Zentren- und Nahversorgungskonzept erstellt, das der Rat der Stadt Aachen am 10.09.2008 beschlossen hat.

Inhalt des Konzeptes ist es, zur generellen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Aachen und zur Sicherung der gewachsenen Zentren, Maßnahmen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu ergreifen. Eine dieser Maßnahmen stellt dieses Bebauungsplanverfahren dar.

2. Anlass der Planung

Für den Bereich Krefelder Straße/Grüner Weg besteht nach wie vor ein Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsnutzungen, die die Entwicklung des Bereiches als Gewerbestandort beeinträchtigen können. Da dieser Bereich ein nicht integrierter Standort ist, können von Einzelhandelsbetrieben, die Sortimente, die für das Einzelhandelsangebot der Aachener Innenstadt prägend sind, anbieten, negative Wirkungen auf diesen zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereich, insbesondere der Aachener City, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der Planungssicherheit für die Steuerung des Einzelhandels und Entwicklung des Gewerbestandortes schafft.

3. Ziel und Zweck der Planung

Allgemeine Ziele

Im Plangebiet befinden sich bereits mehrere zum Teil großflächige Einzelhandelsbetriebe, die teilweise innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher verkaufen. Gemäß den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen soll Einzelhandel mit innenstadt- und zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsgebieten angesiedelt werden. Es besteht in diesem Bereich eine Steuerungslücke für die Ansiedlung von Einzelhandel, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 791 wegen Rechtsmängel nicht mehr anzuwenden ist. Aufgrund der Rechtsmängel muss die planungsrechtliche Zulässigkeitsprüfung gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines bebauten Innenbereiches) erfolgen. Da eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht verhindern kann, ist zur Steuerung des Einzelhandels und Umsetzung der Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Planung

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen hat das Ziel, bestehende Zentren zu stärken und Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten zu vermeiden. Der Planbereich liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich, daher sind gemäß des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadt Aachen bzw. STRIKT (Städteregionales Einzelhandelskonzept Aachen) großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten hier nicht zulässig. Es haben sich bereits in diesem Bereich großflächige Einzelhandelsbetriebe (ein Möbelhaus und ein Garten- und Baumarkt) und kleinere Einzelhandelsbetriebe (Schuhmarkt, Babyausstattung, Reit- und Sportartikel, Computerartikel usw.) etabliert, die die Struktur der Bebauung entlang der Krefelder Straße prägen. Aufgrund dieser vorhandenen Nutzungsstruktur und der attraktiven

Verkehrsanbindung über die Krefelder Straße mit dem PKW besteht weiterhin ein Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben.

Ziel des Bebauungsplanes - Grüner Weg/Krefelder Straße - ist die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung am Standort. Das Planerfordernis resultiert aus dem realen Ansiedlungsdruck und der Steuerungslücke für Einzelhandelsnutzungen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit für die städtebauliche Ordnung der Stadt Aachen erforderlich.

Es ist beabsichtigt, zwischen der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße Planungsrecht für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der vom Rat der Stadt Aachen beschlossenen Sortimentsliste zu schaffen. Zwischen der Gut-Dämme-Straße und dem Grünen Weg soll Planungsrecht für die gewerbliche Entwicklung und Sicherung geschaffen werden. Einzelhandelsnutzung soll zum Schutz des Gewerbestandes generell ausgeschlossen werden. Ausnahmsweise soll der Verkauf an letzte Verbraucher zulässig sein, wenn die angebotenen Sortimente im Zusammenhang mit der eigenen Produktion stehen (Handwerkerklausel).

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden ob über den ohnehin bestehenden Bestandsschutz hinaus, ein erweiterter Bestandsschutz für die bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe, die den künftigen Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes widersprechen, festgesetzt werden soll, unter Berücksichtigung der Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und Sicherung des Gewerbestandes.

Um die Entwicklung des Gewerbestandes und des Einzelhandelsstandortes nicht zu gefährden, sollen für das gesamte Plangebiet Vergnügungstätten und Bordelle ausgeschlossen werden, da Vergnügungstätten regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf vergleichsweise hohe Gewinnerwartungen begründen und geeignet sind, andere Betriebe mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke zu verdrängen. Eine solche Entwicklung soll im Plangebiet vermieden werden.

4. Auswirkungen der Planung

Bei dem Bereich handelt es sich um einen planungsrechtlich gesicherten und bereits bebauten Bereich, der dem Innenbereich zuzuordnen ist. Da weitere Regelungen, die über die Art der Nutzung hinausgehen, nicht erforderlich sind, soll ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem einfachen Bebauungsplan, der lediglich die Art der Nutzung festsetzt, werden keine neuen, über das bereits vorhandene Maß hinausgehenden Baurechte ermöglicht. Daher sind keine umweltrelevanten Auswirkungen der Planung zu erwarten. Es soll dennoch eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 durchgeführt werden, in dem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, aufgefordert werden, sich an der Vorprüfung eventuell relevanter Umweltauswirkungen zu beteiligen.