

Zentren- und Nahversorgungskonzept



Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Zentren- und Nahversorgungskonzept

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Einleitung und Aufgabenstellung**
- 2. Vorliegende Gutachten**
 - 2.1 Positionspapier zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Aachen
 - 2.2 Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen
 - 2.2 Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen
- 3. Gesetzliche Vorgaben**
- 4. Bestandsaufnahme Einzelhandel**
- 5. Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Aachen**
- 6. Konzept**
 - 6.1 Zentraler Versorgungsbereich - City Aachen (Hauptzentrum)
 - 6.2 Stadtteilzentren
 - 6.3 Nahversorgungszentren
- 7. Sortimente**
- 8. Umsetzung**
- 9. Fazit**

ANHANG

- I. Sortimentslisten
- II. Karte Hauptzentrum - City Aachen
- III. Karte Stadtteilzentrum - Burtscheid
- IV. Karte Stadtteilzentrum - Brand
- V. Karte Stadtteilzentrum - Elsassstraße
- VI. Karte Stadtteilzentrum – Eilendorf
- VII. Karte Nahversorgungszentrum – Frankenberger Viertel
- VIII. Karte Nahversorgungszentrum – Trierer Straße 1
- IX. Karte Nahversorgungszentrum – Trierer Straße 2
- X. Karte Nahversorgungszentrum – Driescher Hof
- XI. Karte Nahversorgungszentrum – Soers
- XII. Karte Nahversorgungszentrum – Haaren
- XIII. Karte Nahversorgungszentrum – Walheim
- XIV. Karte Nahversorgungszentrum – Laurensberg
- XV. Karte Nahversorgungszentrum – Steppenbergr / Kullen
- XVI. Karte Nahversorgungszentrum – Richterich
- XVII. Karte Einwohner – Einzugsbereiche
- XVIII. Karte Ansiedlungsbereiche - Konzept

Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Der Einzelhandel ist nach wie vor ein zentrales Thema, das Städte und Gemeinden wie auch den Gesetzgeber beschäftigt. Der Wandel der Einzelhandelsstruktur hat in Aachen - wie im gesamten Bundesgebiet - zu Veränderungen geführt, die nicht nur die Versorgung der Bevölkerung betreffen sondern sich auch auf die Entwicklung der Innenstädte auswirken.

Als Faktoren, die zu diesen Veränderungen führen, sind der Rückgang eigenständiger Betriebe, die Zunahme der Filialisierung und das Wachstum der Verkaufsflächen bei gleichzeitig stagnierenden Einzelhandelsumsätzen zu benennen. Neue Betriebsformen und das Bestreben nach immer größeren Einzelhandelsbetrieben an verkehrsgünstigen Standorten führen zunehmend zu einem Verlust von Qualität und Vielfalt in den Innenstädten. Eine Entwicklung, die noch nicht abgeschlossen ist.

Als Reaktion erfolgten die Aufstellung von Nahversorgungs- und Einzelhandelskonzepten durch die Städte und der Erlass von Gesetzen durch die Bundes- und Landesregierung mit dem Ziel, Steuerungsmöglichkeiten für den Einzelhandel zu erhalten. Die jüngsten Änderungen und Ergänzungen des Baugesetzbuches bieten den Städten nun umfassende rechtliche Instrumente zur Steuerung des Einzelhandels.

Am 10.09.2008 hat der Rat der Stadt Aachen das Zentren- und Nahversorgungskonzept beschlossen, das aufbaut auf den bereits vorliegenden Positionspapier zum Einzelhandel (2003), auf dem Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen (2004) sowie dem StädteRegionale Einzelhandelskonzept - STRIKT (10/2008) vor.

Bei der Aufstellung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes wurden die vorangegangenen Konzepte berücksichtigt und weiterentwickelt. Aufgabe des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist die Umsetzung der Forderung, großflächigen Einzelhandel nur noch in den Innenstädten und Stadtteilzentren anzusiedeln. Vorhandene Zentren sollen benannt und räumlich definiert werden. Bei künftigen Anfragen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben soll das Zentren- und Nahversorgungskonzept künftig unter Einbeziehung der gesetzlichen Vorgaben zur Entscheidungsgrundlage werden. Weiterhin wird es zur Entscheidungsgrundlage bei Ansiedlungen von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel.

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

2. Vorliegende Gutachten

2.1 Postionspapier zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Aachen

Seit November 2003 liegt das Postionspapier zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Aachen vor, das eine auf den Handel bezogene gesamtstädtische Sicht einnimmt. Außer einer Bestandsaufnahme und Analyse der Einzelhandelssituation verfolgt das Positionspapier insbesondere folgende Zielsetzung:

- Sicherung und Entwicklung der oberzentralen Funktion des Einzelhandelsstandortes Aachen
- Stärkung der Innenstadt und der Stadtteilzentren
- Sicherung der Nahversorgung

Zur Umsetzung dieser Ziele empfiehlt das Positionspapier u.a., großflächigen Einzelhandel in der Innenstadt und Stadtteilzentren anzusiedeln und zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung, die Aufstellung eines Nahversorgungskonzeptes.

2.2 Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen

Das bis zum Jahr 2006 geltende Nahversorgungskonzept wurde im Juli 2004 vom Planungsausschuss beschlossen und wurde seitdem bei allen Anfragen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erfolgreich angewendet. Die im Konzept dargestellte Abgrenzung der Versorgungslagen einschließlich ihrer Entwicklungsbereiche entsprach jedoch nicht mehr der aktuellen Rechtssprechung bzw. Gesetzeslage. Aus diesem Grund war es erforderlich, das Nahversorgungskonzept zu überarbeiten und eine parzellenscharfe Abgrenzung wie bei den Haupt- und Stadtteilzentren vorzunehmen.

Die wesentlichen Aussagen des Nahversorgungskonzeptes wurden in das Zentrenkonzept übernommen. Außerdem erfolgte eine Aktualisierung auf Grundlage des aktuellen Einzelhandelsbestandes.

2.3 Städteregionales Einzelhandelskonzept (STRIKT) Aachen, BBE, Köln 2007

Für die Städteregion Aachen (Stadt und Kreis Aachen) wurde ein regionales Einzelhandelskonzept erstellt. Das Konzept legt eine detaillierte Verkaufsflächenerhebung vor und ermittelt die Kaufkraftbewegungen im Bereich der Städteregion. Seit Juni 2010 liegt das Einzelhandelsmonitoring für die Städteregion Aachen vor mit einer aktuellen Datenerfassung.

Ein Hauptziel des STRIKT ist die interkommunale Abstimmung zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel in der Region. Es wurde ein Prüfverfahren entwickelt, mit Hilfe dessen festgestellt werden kann, ob die gemeinsam vereinbarten Kriterien eingehalten werden und das Vorhaben interkommunal konsensfähig ist.

Dieses Verfahren wird angewendet bei großflächigen Vorhaben mit

- zentrenrelevanten Kernsortimenten,
- nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und
- nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten.

Darüber hinaus wurden gemeinsame Ziele entwickelt für die Sicherung der Nahversorgung, für die Bestimmung von nahversorgungsrelevanten-, zentrenrelevanten- bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und für die Abgrenzung von Zentren, in denen sich Einzelhandel künftig ansiedeln sollte.

Es wurde eine Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche festgelegt, bei der die City Aachen (Innenstadt) als Oberzentrum (A-Zentrum) Versorgungsfunktion für die gesamte Städtereion übernimmt. Die jeweils größten zentralen Versorgungsbereiche der verschiedenen kreisangehörigen Kommunen übernehmen als Hauptzentren (B-Zentren) Versorgungsfunktion für die eigene Kommune. Stadtteilzentren übernehmen Ergänzungsfunktionen auf Teilraumbene. Um als Stadtteilzentren qualifiziert zu werden, müssen Ortsteile über folgende Voraussetzungen verfügen:

Kaufkraftbasis	mindestens 8.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern / zentrale Lage im Stadtteil
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt 1.500 m ²
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis

Quelle: BBE

Um die Leistungsfähigkeit der Zentren zu sichern und auszubauen, sollen Neuansiedlungen und Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten nur noch innerhalb der vorgenannten Zentren erfolgen.

Sonstige Standortbereiche mit Einzelhandelsbesatz sollen von den Kommunen als Nahversorgungszentren qualifiziert werden.

Die jeweiligen Versorgungsbereiche sollen von den Kommunen eigenverantwortlich gebietsscharf abgegrenzt und entsprechend eingestuft werden.

3. Gesetzliche Vorgaben

Gesetzliche Grundlagen für das Zentren- und Nahversorgungskonzept sind sowohl das Baugesetzbuch (BauGB) als auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Eine weitere Grundlage bildet der Einzelhandelserlass für das Land NRW.

Um die nachfolgend aufgeführten Regelungen in Bezug auf „zentrale Versorgungsbereiche“ rechtssicher anwenden zu können, ist es erforderlich, diese Zentren räumlich zu fixieren, zu begründen und durch Ratsbeschluss zu legitimieren.

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Überarbeitung des BauGB vom 21.12.2006 als „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, bietet dieses nun eine neue Gesetzesgrundlagen zum Schutz der Innenstädte. In den Gesetzestext wurde der § 9 (2a) aufgenommen, der „...zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungs-bereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und der Innenentwicklung der Gemeinden“ die Möglichkeit bietet, Bebauungspläne aufzustellen, in denen festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Nutzungsarten zulässig sind. Diese Regelung bezieht sich insbesondere auf die Steuerung des Einzelhandels. Das BauGB weist darauf hin, dass dabei städtebauliche Entwicklungskonzepte zu berücksichtigen sind, die „...Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde“ enthalten.

Der § 34 BauGB regelt die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“. Auf Grundlage des § 34 BauGB werden Vorhaben geprüft, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen.

Der § 34 (3) bzw. (3a) bietet die Möglichkeit, auch ohne Bauleitplanverfahren Vorhaben zu verhindern, die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche haben oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen.

Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Beim LEPro wurde kürzlich der § 24 a eingefügt. Dieser gibt vor, dass großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden darf. Diese legen die Kommunen als Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentren fest.

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen danach nur in Haupt- oder Nebenzentren liegen, die sich auszeichnen durch:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungs-einrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels ,
- eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Großflächige Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dürfen in der Regel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen.

Die Gemeinden legen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten fest, dabei sind die in der Anlage des Gesetzes aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente zu beachten.

Die Regelungen des § 24 a LEPro entsprechen den Vereinbarungen des STRIKT. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 14.04.2010 sind die Vorgaben des § 24a LEPro nicht mehr als Ziel, sondern nur als Grundsatz der Raumordnung zu berücksichtigen ist. Eine Überarbeitung der gesetzlichen Grundlage ist vorgesehen.

Einzelhandelserlass

Der Ministerialerlass zur „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)“ vom 22.09.2008 bietet ebenfalls eine Entscheidungshilfe insbesondere bei der Ansiedlung von großflächigen Vorhaben.

Der Einzelhandelserlass verfolgt die Zielsetzung, lokale und regionale Versorgungsstrukturen zu erhalten und zu schaffen. Es wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen

- den Einzelhandelsstandorten (Innenstadt/Nebenzentren, wohnortbezogene und dezentrale Lagen),
 - den einzelnen Handelsbetriebsformen (Branchenmischung, Betriebsformenmischung) und
 - den Angebotsstrukturen zwischen der Stadt und dem Umland
- angestrebt.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Der § 11 (3) BauNVO enthält die Regelung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. In der BauNVO wird festgelegt, dass im Regelfall dann von negativen Auswirkungen auszugehen ist, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet.

Daraus ergibt sich entsprechend der aktuellen Rechtsprechung eine Verkaufsfläche von 800 m² als Schwellenwert für die Großflächigkeit.

4. Bestandsaufnahme Einzelhandel

Um die zentralen Versorgungsbereiche in Aachen festlegen zu können, ist eine detaillierte und aktuelle Aufnahme des Einzelhandelsbestandes erforderlich. Die auf die Stadt Aachen bezogenen Daten wurden durch die BBE Köln im Jahr 2005 im Rahmen der Erstellung des STRIKT ermittelt und 2008 nochmals aktualisiert. In den Jahren 2009 und 2010 erfolgte eine weitere Aktualisierung im Rahmen eines Einzelhandelsmonitoring. Die Stadt Aachen erfasst regelmäßig den Einzelhandelsbestand und hat diesen 2010 auswerten lassen (Prof. Peter Gräf, Geographisches Institut, RWTH Aachen). Das Ergebnis ist unter Punkt 5 - Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Aachen - dargestellt. Diese Daten sind Grundlage für die Aktualisierung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes.

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wurden mit der Bezirksregierung Köln und dem Arbeitskreis Einzelhandel (STRIKT) abgestimmt.

5. Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Aachen

5.1 Stadt Aachen

Wichtige Strukturdaten im Überblick:

Wichtige Strukturdaten im Überblick	
Einwohner (Stand 30.06.2009)	257.530
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. EUR)	1.347
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	2.075
Einzelhandelsverkaufsfläche in qm	479.013
Einzelhandelsverkaufsfläche je Einwohner (in qm)	1,86
Einzelhandelsumsatz (in Mio. EUR)	1.741
Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relation in %)	121
Kaufkraftniveau	96,7 %

Quelle: Stadt Aachen; Erhebungen und Berechnungen Prof. Gräf

5.1.2 Standortprofil Aachen

In der Stadt Aachen gibt es insgesamt 2075 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 479.013 qm. Zusätzlich waren zum Erhebungszeitpunkt (Januar 2010) 273 leer stehende Ladenlokale mit zusammen 18.337 qm Verkaufsfläche zu verzeichnen.

Die Jahresumsatzleistung des Aachener Einzelhandels beläuft sich nach eigener Prognose auf 1.741 Mio. EUR. Die höchsten Umsatzleistungen werden in den Branchen Nahrungs- und Genussmittel (knapp 594 Mio. EUR) sowie bei Bekleidung/ Wäsche (293 Mio. EUR) erzielt (siehe Tab. 1).

Bezieht man die Einzelhandelsverkaufsfläche auf die Einwohnerzahl, ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 1,86 qm je Einwohner. Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von 1,35 qm je Einwohner verzeichnet die Stadt Aachen somit einen vergleichsweise hohen Flächenbesatz.

Erheblichen Anteil daran hat die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 104.174 qm. Wichtigste Anbieter sind in dieser Branche sind Aldi/Edeka im Hirsch-Center (4770 qm), REAL (6790 qm), Kaufland (4500 qm) und Rewe am Krugenofen (4400 qm). Weitere Angebotsschwerpunkte liegen mit rd. 76.207 qm im Bereich von Bau- und Gartenmarkt sowie in der Warengruppe Bekleidung und Wäsche mit ca. 75.781 qm.

Tab. 1: Stadt Aachen: Verkaufsflächen, Umsätze, einzelhandelsrelevante Kaufkraft und Umsatz-Kaufkraftrelation nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. EUR	Kaufkraft in Mio. EUR	Umsatz-Kaufkraft-Relation in %
Nahrungs- und Genussmittel	104.179	593,8	541,1	110
Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik	14.504	69,6	56,8	123
Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel	3.181	155,8	117,4	133
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften/ Bücher	12.307	61,5	53,6	115
Bekleidung/ Wäsche	75.781	292,7	122,8	238
Schuhe/ Lederwaren	13.636	40,9	28,7	143
Baumarkt-Sortiment/ Gartenbedarf/ Blumen/ Zoo	76.205	156,8	164,1	96
GPK/ Hausrat/ Geschenkartikel	14.266	41,3	31,6	131
Spielwaren/ Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente	11.925	32,3	30,5	106
Sportartikel/ Fahrräder/ Camping	10.670	29,8	23,5	127
Teppiche/ Gardinen/ Dekorationsartikel	12.921	17,4	15,9	110
Bettwaren/ Haus-, Tisch-, Bettwäsche	11.735	21,1	14,9	142
Möbel (inkl. Bad-, Büro-, Gartenmöbel)	81.240	105,6	73,0	145
Elektro/ Leuchten/ sonstige hochwertige Haushaltsgeräte	12.550	36,1	32,2	112
Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation	13.868	83,6	83,2	101
Foto/ Optik/ Akustik	3.643	32,0	29,4	109
Uhren/ Schmuck	3.097	17,4	15,3	114
Ohne besonderen Schwerpunkt	3.305	14,8		
Gesamt*	479.013	1741,7	1434,0	121

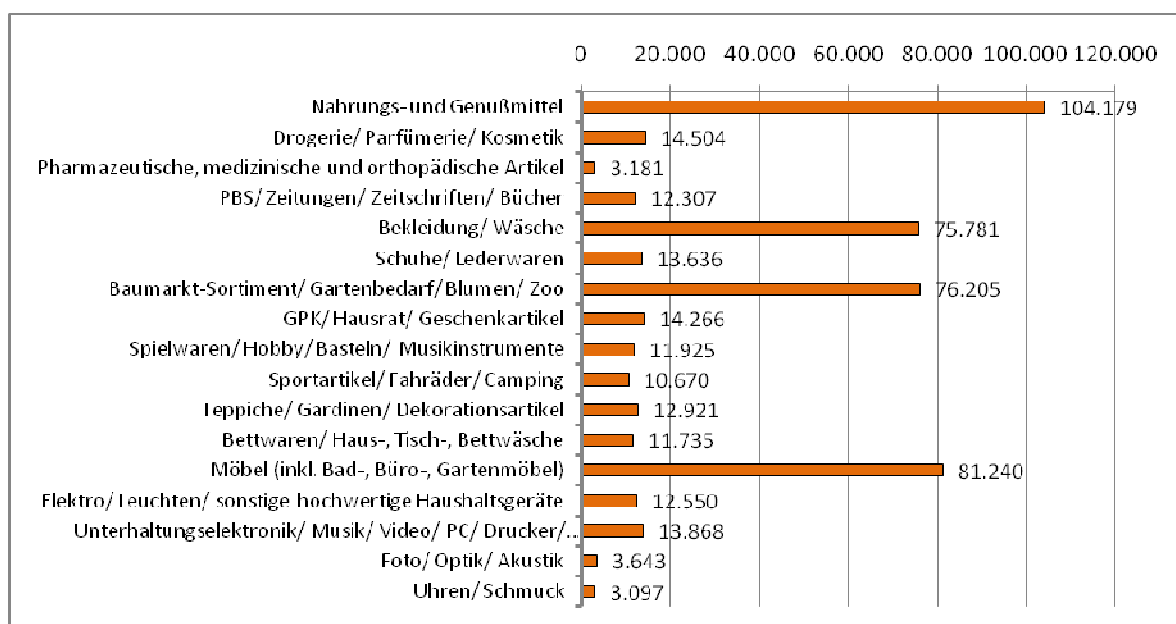
Quelle: Stadt Aachen, IHK Aachen, GeoMarketing GmbH; Erhebungen und Berechnungen Prof. Gräff

Das überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenangebot findet seinen Niederschlag in einer ausgeprägten Einzelhandelszentralität der Stadt Aachen. Insgesamt erreicht der Umsatz (1.741 Mio. EUR) eine Größenordnung von 121 % des im Stadtgebiet verfügbaren einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (1.434 Mio. EUR, siehe Tab. 1). Per Saldo generiert der ansässige Einzelhandel somit einen Kaufkraftzufluss von 307 Mio. EUR.

In der mit fast 594 Mio. EUR umsatzstärksten Branche Nahrungs- und Genussmittel wird ein Zentralitätsindex von 110 % erreicht. Dies bedeutet, dass der Lebensmitteleinzelhandel bezogen auf die Gesamtstadt per Saldo Kaufkraftzuflüsse in Höhe von etwa 53 Mio. EUR generiert.

Sehr hohe Zuflüsse von rd. 170 Mio. EUR sind auch für die Warengruppe Bekleidung/ Wäsche zu verzeichnen. Dagegen sind per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse in der Warengruppe Bau- und Gartenmarkt (- 8 Mio. EUR) nachzuweisen.

Abb. 1 Verkaufsflächenausstattung nach Warengruppen in Aachen (in qm)



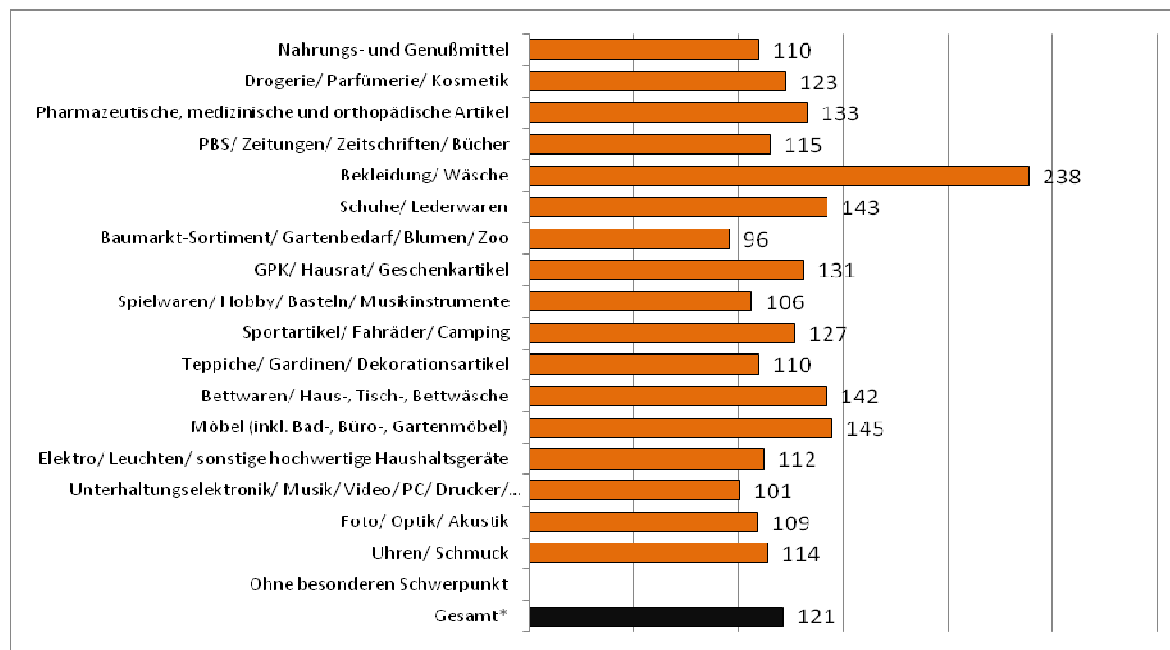
Quelle: Erhebungen Prof. Gräf, Stand 2010

In Bezug auf das Verkaufsflächenangebot nach einzelnen Warengruppen weist die Branche Nahrungs- und Genussmittel mit rd. 104.179 qm die höchste Flächenausstattung auf. Zu den Hauptanbietern gehören: Hirsch-Center (Aldi/Edeka), REAL, Kaufland, Rewe.

Neben der Branche Nahrungs- und Genussmittel sind weitere Verkaufsflächenschwerpunkte in den Hauptwarengruppen Bau- und Gartenmarkt (76.205 qm), Möbel (81.240 qm) sowie Bekleidung/ Wäsche (75.781 qm) festzustellen. Dabei ergibt sich der hohe Anteil der Verkaufsflächen im Bereich der Warengruppen Bau- und Gartenmarkt in erster Linie aus der generellen Großflächigkeit der entsprechenden Betriebe. Hauptanbieter sind hier Erstes Aachener Gartencenter (ca. 8.000 qm Gesamtverkaufsfläche) und die Baumärkte Behrens (ca. 12.000 qm

Gesamtverkaufsfläche) und Bauhaus (ca. 12.500 qm Gesamtverkaufsfläche). Zu den großflächigen Betrieben im Bereich Möbel zählen: Porta (36.000 qm), Möbelhaus Poco (8.500 qm) und Möbel Boss (6.600 qm).

Abb.2 Umsatz-Kaufkraft-Relation in Aachen in %



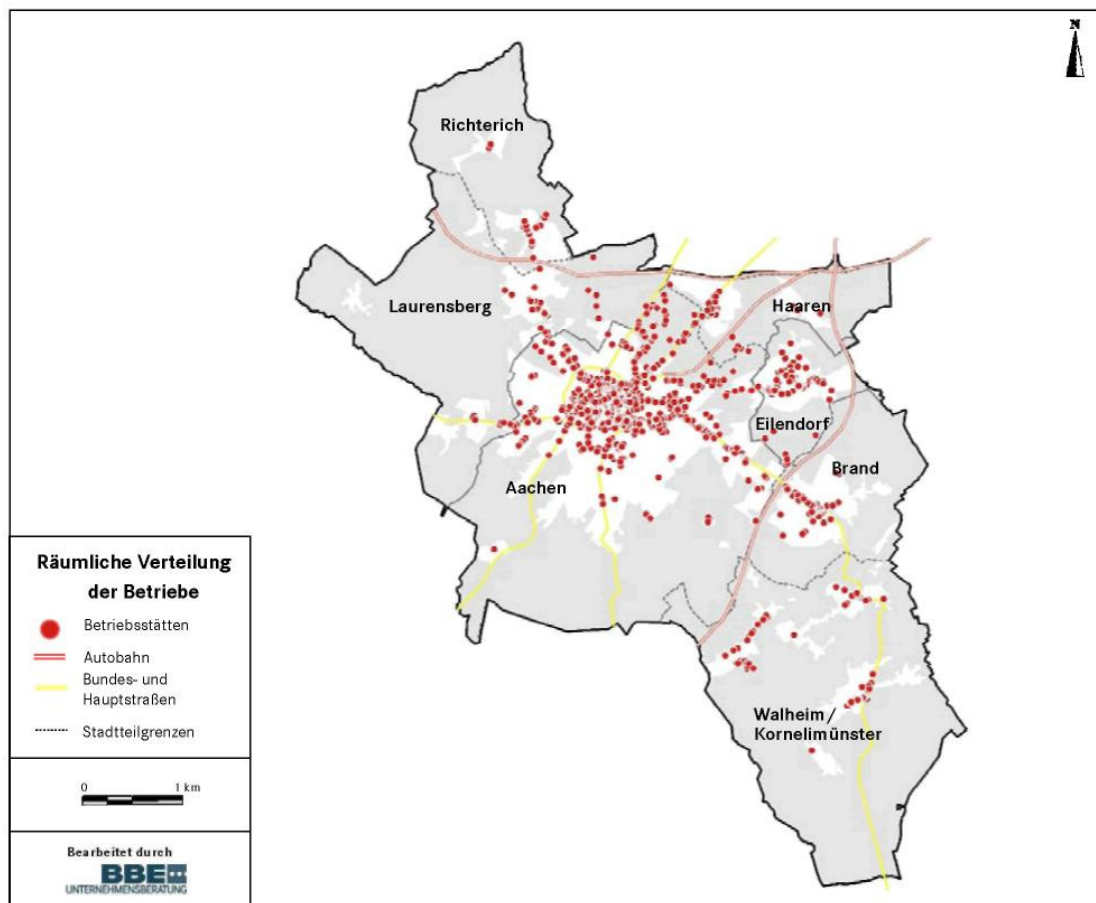
Quelle: Stadt Aachen; Erhebungen und Berechnungen Prof. Gräf

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen lassen sich differenziert nach Warengruppen darstellen. Graphisch umgesetzt, ergibt sich daraus ein Polaritätsprofil, das einige Rückschlüsse auf die quantitativen Stärken und Schwächen des Einzelhandels zulässt.

Wie die vorstehende Abb. 2 zeigt, werden durch die Gesamtbindungsquote von 121 % starke Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen überdeckt. So ergeben sich besonders hohe Zentralitätswerte in den Warengruppen Bekleidung/ Wäsche (238 %) und Schuhe/Lederwaren (143%). Diese resultieren in erster Linie aus dem ausgeprägtem Besatz größerer Textilkaufhäuser bzw. Einkaufszentren (Sinn Leffers, C&A, Kaufhof, Lust for Life, Wehmeyer, Adler, H&M, Aachen-Arkaden) und kompetenten Schuh- / Lederfachgeschäften (u. a. Schuhcenter Siemes, Bertram-Ackens). In Planung ist außerdem ein weiteres Einkaufszentrum in der Aachener Innenstadt. Die „Kaiserplatz-Galerie“ an der Adalbertstraße mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von ca. 25.400 qm soll bis 2013 realisiert werden. Diese Ansiedlung wird die Zentralität Aachens und somit die Bedeutung als Oberzentrum weiter erhöhen.

Kaufkraftabflüsse sind nur in der Branche Bau- und Gartenmarkt festzustellen.

Karte 1 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Aachen



Quelle: BBE

Im Hinblick auf die Handelsstrukturen in der Aachener Innenstadt bleibt festzuhalten, dass sich ein erheblicher Anteil in Aachener Kernstadt konzentriert. Hier befinden sich ca. 1.530 (74 %) der 2075 Betriebe, die zusammen knapp 380.461 qm Verkaufsfläche aufweisen (ca. 80 % des Gesamtbestands) und einen Umsatz von ca. 1,3 Mrd. EUR (78% des Gesamtumsatzes) erwirtschaften.

Tab.2: Stadt Aachen: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Stadtteilen und Standortbereichen

Standortbereich	Betriebe		Verkaufsflächen		Umsätze	
	Anzahl	in %	in qm	in %	in Mio €	in %
Aachen Innenstadt	1085	52,3	179.706	37,5	750,4	43,1
Aachen-Mitte sonstige	445	21,4	200.755	41,9	599,4	34,4
Brand Ortsmitte	85	4,1	7.915	1,7	35,94	2,1
Brand sonstige	21	1,0	9.940	2,1	32,8	1,9
Burtscheid Ortsmitte	61	2,9	7.965	1,7	45,5	2,6
Eilendorf Ortsmitte	33	1,6	8.925	1,9	34,6	2,0
Eilendorf	48	2,3	8.327	1,7	24,4	1,4
Rothe Erde Ortsmitte	86	4,1	13.331	2,8	58,0	3,3
Haaren	46	2,2	19.398	4,0	50,3	2,9
Kornelimünster-Walheim	86	4,1	8.476	1,8	45,8	2,6
Laurensberg	49	2,4	10.085	2,1	44,3	2,5
Richterich	30	1,4	4.190	0,9	19,8	1,1
Gesamt*	2075	100,0	479.013	100,0	1741,7	100,0

* Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Stadt Aachen

6. Konzept

Ziel des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes ist die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen. Diese setzen sich zusammen aus dem

- Hauptzentrum (City Aachen)
- Stadtteilzentren
- Nahversorgungszentren

Diese Einteilung entspricht den Empfehlungen des STRIKT.

Die zentralen Versorgungsbereiche gelten als schützenswerte Bereiche u.a. i.S.v. § 34 (3) oder auch § 2 (2) BauGB.

Unter Berücksichtigung der funktionalen wie auch der städtebaulichen Aspekte wurden die einzelnen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen geprüft, entsprechend klassifiziert und räumlich abgegrenzt.

In Bezug auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (> 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten gilt künftig folgende Regelung:

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nur innerhalb des Hauptzentrums oder der Stadtteilzentren angesiedelt werden.

Neu- oder Erweiterungsplanungen großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe fügen sich entsprechend dieser Zielsetzung nur dann ein, wenn der künftige Umsatz die im Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentrums verfügbare vorhabenrelevante Kaufkraft nicht übersteigt.

Standort für Vorhaben mit Bedeutung sowohl für das Stadtgebiet als auch die Region Aachen ist die Aachener City, die als Oberzentrum Versorgungsfunktion für die gesamte Städtereion übernimmt.

Standort für Vorhaben, die Versorgungsfunktion für einzelne Stadtteile übernehmen, sind die Stadtteilzentren.

Darüber hinaus ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bis 800 m² VK im gesamten Stadtgebiet möglich, unter der Voraussetzung, dass es sich nicht um durch Bauleitplanung festgesetzte Ausschlussgebiete (z.B. durch schriftliche Festsetzungen in Gewerbegebieten) handelt.

6.1 Zentraler Versorgungsbereich - City Aachen (Hauptzentrum) (s. Anhang II)

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

Die Aachener Innenstadt verfügt über alle Anforderungen, über die ein Hauptzentrum definiert wird:

- ein vielfältiges und dichtes Angebot an Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten, Angebote aus dem medizinischen Bereich, Bürodienstleistungen und öffentliche Einrichtungen.
- der Einzelhandel ist eine der dominierenden Leitnutzungen
- nahezu geschlossene Schaufensterfronten in den Hauptgeschäftsbereichen
- Vielfalt der Branchen und Absatzformen
- Branchenstruktur mit weit überwiegenden Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs
- ausgewogener Besatz an den innerstädtischen Leitsortimenten Schuhe und Bekleidung

In den Randbereichen nimmt die Nutzungsintensität des Einzelhandels ab und andere Nutzungen wie Gewerbe und Wohnen sind anzutreffen.

Auf Grundlage des durch die BBE erhobenen Einzelhandelsbesatzes, der in den Darstellungen durch Punkte markiert ist (s. Karten im Anhang) und aufgrund der für Aachen spezifischen Ringstruktur, bietet sich als Umgrenzung des Hauptzentrums der Alleenring an, der die historisch gewachsene Innenstadt Aachens umgibt.

Dabei weist der innere Grabenring die höchste Einzelhandelskonzentration auf.

Da sich der Einzelhandelsbesatz entlang der Ausfallstraßen auch über den Alleenring hinweg fortsetzt und dieser unmittelbar an das Zentrum angebunden ist, wurden die Übergangsbereiche mit einbezogen.

Dagegen sind Bereiche, in denen die Wohnnutzung dominiert und die aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur und der Verkehrserschließung insbesondere für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels nicht geeignet sind, aus der Umgrenzung ausgenommen.

Die Fläche liegt innerhalb des im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) und verfügt über eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

In der Aachener Innenstadt befinden sich ca. 1085 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 179.700 m², das sind ca. 38 % der gesamten Verkaufsflächen in Aachen.

Der innerstädtische Umsatz von ca. 750 Mio. € beträgt ca. 43 % des gesamtstädtischen Umsatzes (1,74 Mrd. €).

In Bezug auf die Sortimentsstruktur lässt sich feststellen, dass der größte Anteil der innerstädtischen Verkaufsflächen auf die für die Attraktivität und Ausstrahlung einer Innenstadt besonders wichtigen Warengruppen Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren fällt.

Innerhalb der Umgrenzung befinden sich die Haupt-Einkaufslagen Adalbertstraße, Großkölnstraße / Markt / Krämerstraße / Ursulinerstraße und Dahmengraben / Holzgraben / Friedrich-Wilhelm-Platz mit den für derartige Einkaufslagen typischen großflächigen "Frequenzbringern" (Kaufhäuser, Filialbetriebe wie z.B. Kaufhof, Saturn, Sinn-Leffers, C&A, H&M)) sowie die entsprechenden Parkflächen.

Ziel ist, auch künftig ein lebendiges und attraktives innerstädtisches Zentrum zu erhalten und zu entwickeln. In Bezug auf den Einzelhandel bleibt die Innenstadt Ansiedlungsstandort für groß- und kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten. Sie tragen dazu bei, dass Aachen als Einkaufsstadt in der Städtereion seine Bedeutung erhält und weiterentwickelt. Neue zeitgemäße Projekte, wie die Kaiserplatzgalerie (Adalbertstraße) unterstützen diese Zielsetzung und entsprechen den Anforderungen des Zentrenkonzeptes. Neben den großflächigen Ansiedlungen, sollen auch inhabergeführte Fachgeschäfte positioniert werden und Standortgemeinschaften unterstützt werden.

Die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts wird weiterhin unterstützt durch stadtgestalterisch aufwertende Maßnahmen sowie durch ein ausreichendes Stellplatzangebot und eine optimale Verkehrsanbindung, sowohl für den Individualverkehr als auch für öffentliche Verkehrsmittel.

Weiterhin ist die Innenstadt ein wichtiger Standort für die Nahversorgung. Aufgrund des hohen Wohnanteils ist eine fußläufig gut erreichbare Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten. Diese wurde in der Vergangenheit weiter ausgebaut, wie im Bereich des Kapuzinerkarrees (Rewe), oder des City Centers (Aldi, Denn's Biomarkt).

Die Festlegung als Hauptzentrum gewährleistet Ansiedlungsmöglichkeiten auch für großflächige Lebensmittelmärkte.

6.2 Stadtteilzentren

Im Rahmen des STRIKT wurde vereinbart, dass Stadtteilzentren bestimmte Kriterien (s. Pkt. 2.2) erfüllen müssen, um als solche eingestuft zu werden. Anhand dieser Kriterien wurden die zentralen Lagen in Aachen funktional qualifiziert und räumlich abgegrenzt. In den Karten (s. Anhang) sind die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit Punkten markiert, geplante und bestehende Standorte der Lebensmittelmärkte wie Discounter (z.B. Aldi, Lidl, Netto) oder Vollsortimenter (z.B. Kaisers, Rewe, Edeka) sind mit Sternen markiert.

Den Zentren sind Einzugsbereiche zugeordnet mit Angabe der hier lebenden Einwohner (s. Karte „Einwohner – Einzugsbereiche“, Anhang XVII). Der Einzugsbereich der Stadtteilzentren, als Ansiedlungsbereich für großflächigen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel umfasst in der Regel einen ganzen Stadtteil. Dies führt dazu, dass in den besonders dicht besiedelten Bereichen im Aachener Osten sich die Einzugsbereiche der Stadtteilzentren und der Nahversorgungszentren überschneiden. Insgesamt entspricht bzw. unterschreitet die in der Nahversorgung gebundene vorhandene Kaufkraft die Summe der Kaufkraft der in den Einzugsbereichen lebenden Einwohner.

Als Stadtteilzentren sind nur die Stadtteile Aachens eingestuft, die sowohl die bereits genannten Kriterien des STRIKT erfüllen, als auch aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur und Verkehrsanbindung in der Lage sind großflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandel aufzunehmen. Außer den nachfolgend genannten Stadtteilzentren würden hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl und Einzelhandelsausstattung auch weitere Stadtteile den Anforderungen entsprechen (Haaren, Walheim). Hier würde die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte sich jedoch negativ auf die bestehende kleinteilige Einzelhandelsstruktur auswirken. Die Ausweisung von Nahversorgungszentren ermöglicht die Ansiedlung von (großflächigen) Nahversorgungsbetrieben und schützt und fördert die vorhandenen Geschäftslagen.

Nachfolgend sind die Bereiche aufgeführt, die den o.g. Anforderungen entsprechen.

6.2.1 Burtscheid (s. Anhang III)

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 8.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 23.000 EW
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern / zentrale Lage im Stadtteil	ja
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig	ca. 60
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	3 Lebensmittelmärkte
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt 1.500 m ²	ca. 7950 m²
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	ca. 38 %
Zentrenklassifizierung		Stadtteilzentrum

Aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung und seiner städtebaulichen Lage ist das Burtscheider Stadtteilzentrum geeignet, Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene zu übernehmen. Der Einwohnereinzugsbereich setzt sich zusammen aus den Bezirken Burtscheid-Kurgarten, Burtscheid-Abtei, Steinebrück, Marschierdor (teilw.) und Beverau (teilw.). Das Stadtteilzentrum teilt sich auf in den Bereich Krugenofen und den Bereich Burtscheider Markt / Kapellenstraße. Am Krugenofen, einer verkehrlich stark frequentierten Ausfallstraße in das südliche Stadtgebiet und nach Belgien, bietet ein SB-Warenhaus (Rewe) auch über die Nahversorgung hinaus ergänzende Versorgung mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs. Ergänzt wird dieses Angebot durch weitere Fachmärkte (Schlecker, Matratzen-Concord) sowie weitere Geschäfte und Gaststätten. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der dadurch bedingten für Fußgänger unattraktiven Situation weist der Krugenofen einen zunehmenden Leerstand auf.

Der Burtscheider Markt und die Kapellenstraße bilden das historische Zentrum Burtscheids. Hier befinden sich außer den beiden Super- und Drogeriemärkten (Kaisers, DM, Schlecker) zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen und Gaststätten, die dazu beitragen, dass diese Fußgängerzone einen attraktiven Geschäftsbereich darstellt - nicht nur für Bewohner des Stadtteils sondern auch für die Gäste des Kurgebietes.

Sowohl die fußläufige Erreichbarkeit der Zentren, als auch die Anbindung an den ÖPNV ist in Burtscheid gut. Ziel ist, im Stadtteilzentrum Burtscheid auch künftig die Ansiedlung hochwertiger Einzelhandelsbetriebe zu unterstützen, um ein breit gestreutes Sortimentsangebot zu erhalten. Die Sicherung bzw. Schaffung von Kundenparkplätzen kann dazu beitragen, die zunehmende Leerstandsentwicklung aufzuhalten.

6.2.2 Brand (s. Anhang IV)

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 8.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 26.400 EW
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern / zentrale Lage im Stadtteil	ja
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig	ca. 85
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	4 Lebensmittelmärkte
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt 1.500 m ²	ca. 7970 m²
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	ca. 26 %
Zentrenklassifizierung		Stadtteilzentrum

Aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung und seiner städtebaulichen Lage ist das Stadtteilzentrum Brand geeignet, Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene zu übernehmen. Das Stadtteilzentrum befindet sich im Bereich Trierer Straße, zwischen Heussstraße und der Freunder Landstraße.

Das Brander Stadtteilzentrum zeichnet sich durch seine besonders gute Einzelhandelsausstattung für den täglichen und mittelfristigen Bedarf aus mit einer Versorgungsfunktion über den eigenen Stadtteil hinaus. Der Einwohnereinzugsbereich setzt sich zusammen aus den Bezirken Brand, Forst (teilw.), Oberforstbach (teilw.) und Kornelimünster. Die entlang der Trierer Straße gelegenen Einzelhandelsbetriebe bieten ein breit gefächertes Sortimentsangebot. Sie profitieren nicht nur von der Einwohnerstärke des Versorgungsbereiches sondern auch von der Lage an dieser stark befahrenen Radialen.

Nahversorgungsfunktion übernehmen die an der Heussstraße gelegenen Discounter Aldi und Netto sowie der Vollsortimenter Edeka. Im weiteren Verlauf an der Trierer Straße befindet sich ein weiterer Discounter (Lidl).

Die fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmittelmärkte ist für große Teile des Einzugsgebietes nicht gegeben, die Anbindung über den ÖPNV ist dagegen gut.

Der außerhalb des Stadtteilzentrums liegende großflächige Vollsortimenter (Rewe) an der Freunder Landstraße liegt zwar nicht mehr in integrierter Lage, ist aber wichtiger Bestandteil der Brander Nahversorgung. Er kann im Bedarfsfall über die Bauleitplanung gesichert werden.

Um die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Brand zu stärken, ist geplant, den Nahversorgungsstandort im Bereich Trierer Straße / Heussstraße auszubauen und neu zu ordnen. Ziel ist, die ansässigen Betriebe baulich zusammenzufassen mit einer gemeinsamen Erschließung und Stellplatzanlagen. Diese Entwicklung soll über die Bauleitplanung gesichert werden.

6.2.3 Elsassstraße (s. Anhang V)

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 8.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 41.100 EW
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern / zentrale Lage im Stadtteil	ja
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig	ca. 85
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	2 Lebensmittelmärkte
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt 1.500 m ²	ca. 13.330 m²
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	ca. 27 %
Zentrenklassifizierung		Stadtteilzentrum

Aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung und seiner städtebaulichen Lage ist das Stadtteilzentrum Elsassstraße geeignet, Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene zu übernehmen. Das Stadtteilzentrum befindet sich im Bereich Adalbertsteinweg / Elsassstraße / Elsassplatz. Der Wohnereinzugsbereich setzt sich zusammen aus den Bezirken Adalbertsteinweg, Panneschopp, Rothe Erde, Trierer Straße, Frankenberg (teilw.) und Forst (teilw.).

Der Adalbertsteinweg ist eine der am stärksten befahrenen Radialen Aachens. Die Elsassstraße mit dem Elsassplatz bildet den sozialen und städtebaulichen Mittelpunkt des Ostviertels. Die Nahversorgung wird gesichert über einen Supermarkt (Kaisers). Weitere Fachgeschäfte und Fachmärkte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie Gastronomie und Dienstleistungen ergänzen das Angebot. Östlich der Bahntrasse (Bahnhof Rothe Erde) befindet sich das Fachmarktzentrum „Aachen Arkaden“ mit einer Verkaufsfläche von 16.000 m². Außer verschiedenen Fachmärkten mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten ist auch ein Lebensmitteldiscounter (Netto) ansässig.

Die fußläufige Anbindung in diesem dicht besiedelten Stadtteil ist gut, auch wenn die Bahntrasse eine Barriere bildet. Das Zentrum ist überdurchschnittlich gut an den ÖPNV angebunden, nicht nur durch die Buslinien auf dem Adalbertsteinweg, sondern auch durch die Anbindung an die Bahn (Bahnhof Rothe Erde).

Zielsetzung für den Bereich Elsassstraße ist der Erhalt eines lebendigen Stadtteilzentrums. Auch nach Realisierung der „Aachen-Arkaden“ soll das vielfältige Angebot im Bereich Elsassstraße und Adalbertsteinweg gesichert und durch stadtgestalterische und verkehrliche Maßnahmen unterstützt werden.

6.2.4 Eilendorf (s. Anhang VI)

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 8.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 15.100 EW
Städtebauliche Lage	Lage im historischen Ortskern / zentrale Lage im Stadtteil	ja
Einzelhandelsdichte	mindestens 30 Einzelhandelsbetriebe ansässig	ca. 33
Nahversorgungsfunktion	mindestens ein Lebensmittelmarkt ansässig	4 Lebensmittelmärkte
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten insgesamt 1.500 m ²	ca. 8925 m²
Einzelhandelszentralität des Zentrums	Umsatz des ansässigen Einzelhandels entspricht mindestens 20 % der Kaufkraftbasis	ca. 44 %
Zentrenklassifizierung		Stadtteilzentrum

Aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs und seiner städtebaulichen Lage ist das Stadtteilzentrum Eilendorf geeignet, Versorgungsfunktion auf Stadtteilebene zu übernehmen. Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Eilendorf.

Das Stadtteilzentrum teilt sich auf in zwei verdichtete Geschäftsbereiche entlang der Von-Coels-Straße.

Eine weitere zentrale Lage stellt der Bereich Steinstraße dar. Dieser ist jedoch aufgrund seiner kleinteiligen Gebäude- und Nutzungsstruktur nicht für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels geeignet. Die vorhandene Einzelhandelsausstattung reicht auch nicht aus für die Festlegung eines Nahversorgungszentrums.

Der erste Schwerpunkt des Stadtteilzentrums liegt im Bereich Von-Coels-Straße / Forster Straße / Severinstraße. Hier befinden sich ein Discounter (Aldi) und ein Vollsortimenter (Kaisers), die die Nahversorgung gewährleisten. Der zweite Schwerpunkt befindet sich zwischen Steinstraße und Eilendorfer Markt. Hier sichert ein Discounter (Netto) die Nahversorgung.

In diesem Bereich ist ein neuer Einzelhandelsstandort entstanden mit einem Vollsortimenter (Rewe), einem Drogeriemarkt (dm) sowie weiteren kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomieangeboten.

In beiden Teilbereichen ergänzen Fachgeschäfte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie Gastronomie und Dienstleistungen das Angebot. Ziel ist, diese Strukturen zu erhalten und auszubauen. Zu berücksichtigen ist, dass die Einwohnerzahl in Eilendorf durch neue Wohngebiete (Breitbenden) weiterhin zunimmt. Die fußläufige Erreichbarkeit ist bis auf die nördlich gelegenen Siedlungsflächen von Nirm gut, ebenso die Anbindung über den ÖPNV.

6.3 Nahversorgungszentren

Der Strukturwandel im Einzelhandel hält insbesondere im Bereich der Nahversorgung an. Nach wie vor besteht der Trend zu großen Betriebsformen bzw. zu einem Anwachsen der Verkaufsflächen (VK). Die vorhandene Kaufkraft wird von immer weniger, dafür flächenmäßig größeren Lebensmittelmärkten gebunden.

Nicht nur die Lebensmitteldiscounter, sondern auch die Lebensmittelmärkte mit vollem Sortiment (Vollsortimenter, z.B. Rewe, Edeka) konzentrieren ihre Standorte, fordern dabei einen zunehmenden Flächenbedarf ein.

Die Standortwahl ist oft autokundenorientiert mit großem Stellplatzangebot. Hinzu kommt, dass die Discounter preisaggressiv im Kernsortiment (Lebensmittel / Food) sind und ihr Sortiment mit Non-Food-Artikeln - meist zentrenrelevante Sortimente – ergänzen. Diese erreichen nicht selten einen Marktanteil von bis zu 50 % für den Angebotszeitraum und stellen somit eine erhebliche Konkurrenz für andere Anbieter dar.

Vollsortimenter und Discounter nutzen verstärkt Synergieeffekte und siedeln an benachbarten Standorten, die aufgrund des hohen Flächenbedarfes selten innerhalb der gewachsenen Zentren liegen.

Bei Neuansiedlungen beanspruchen Discounter Verkaufsflächen nicht unter 800 m², Vollsortimenter benötigen in der Regel 1.200 m² bis 1.500 m² um einen Standort wirtschaftliche betreiben zu können. Hier ist die unterschiedliche Umsatzerwartung zu berücksichtigen, die bei einem Discounter durchschnittlich 5.000 €/m² beträgt (Aldi: 8.000 €/m²), bei einem Vollsortimenter ca. 4.000 €/m². Dieser steht eine personenbezogene Kaufkraft von ca. 2.100 €/EW gegenüber. Um einen Lebensmittelmarkt wirtschaftlich betreiben zu können ist in der Regel ein Einzugsgebiet von ca. 5.000 Einwohnern erforderlich.

Die heute vorhandenen in Aachen vorhandenen Betriebsformen

- Lebensmittel SB-Markt (< 200 m² VK)
- Lebensmittel Supermarkt (< 400 m² VK)
- Lebensmitteldiscounter (ca. 800 m² VK)
- Verbrauchermärkte (> 1.500 m²)
- SB-Warenhäuser (> 5.000 m²)

sichern die Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet. Auch wenn in Aachen derzeit mehr Kaufkraft gebunden wird (110 %) als vorhanden ist, bedeutet das nicht, dass eine flächendeckende Versorgung gewährleistet ist. Trotz der insgesamt gewachsenen Verkaufsflächen, haben die unterversorgten Bereiche in den Aachener Außenbezirken zugenommen. Die vorhandene Kaufkraft wird zunehmend von dezentral gelegen, großflächigen Betriebsformen gebunden; dies führt zu einer Verdrängung kleinerer Lebensmittelmärkte an integrierten Standorten. Die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der gewachsenen Zentren bedeutet meist, dass bestehende Zentren an Attraktivität und Bedeutung verlieren. Die fußläufige Erreichbarkeit (maximal 700 m) zum nächsten Nahversorger kann in einigen Stadtgebieten nicht gewährleistet werden. Auch aufgrund der demografischen Entwicklung stellt dies

eine bedenkliche Entwicklung dar.

Das 2004 aufgestellte Nahversorgungskonzept der Stadt Aachen verfolgte das Ziel, dieser Entwicklung entgegenzusteuern und wurde in den vergangenen Jahren erfolgreich angewendet. Die grundsätzlichen Aussagen und Ziele des Konzeptes haben sich nicht geändert, jedoch entspricht die Definition der Nahversorgungslagen nicht mehr der aktuellen Rechtsprechung.

Aus diesem Grund werden die in Aachen vorhandenen Nahversorgungszentren im Zentren- und Nahversorgungskonzept neu definiert, nicht nur in Bezug auf die räumliche Abgrenzung sondern auch auf Grundlage der aktuellen Bestandserfassung.

Hierbei ist festzustellen, dass die Zahl der Versorgungslagen trotz gestiegener Gesamtverkaufsflächen seit Aufstellung des Nahversorgungskonzeptes abgenommen hat. Vor allem in den Stadtrandlagen hat der Flächenanteil unterversorgter Bereiche zugenommen.

In Übereinstimmung mit den Zielen des Nahversorgungskonzeptes und des STRIKT, sind sowohl großflächige als auch nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zu realisieren.

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind außer den Haupt- und Stadtteilzentren die Nahversorgungszentren sowie größere Wohngebiete.

Bei Ansiedlungen in größeren Wohngebieten ist der Bedarf über eine Tragfähigkeitsuntersuchung nachzuweisen. Außerdem ist sicherzustellen, dass der Anteil nahversorgungsrelevanter Sortimente mindestens **90 %** der Verkaufsfläche beträgt, der Standort verkehrsverträglich und städtebaulich integriert ist. Weiterhin sollte sich der Einzugsbereich (500 m bis 700 m – je nach Lage in der Stadt) nicht mit den Abgrenzungen der Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentren überschneiden.

In der beiliegenden Karte „Ansiedlungsbereiche – Konzept“ (Anhang XX) sind sowohl die zentralen Versorgungsbereiche in der Übersicht dargestellt, als auch die Wohnbereiche und die Ausschlussflächen (Gewerbegebiete). Dabei wird unterschieden zwischen Innenstadtlagen (hellgelb hinterlegt), hier beträgt der Einzugsradius in der Regel 500 m und Stadtrandlagen (hellgrün hinterlegt), mit einem Einzugsradius von 700 m. Weiterhin sind die unterversorgten Bereiche dargestellt (rosa hinterlegt). Hier sind Ansiedlungen an geeigneten Standorten zu fördern und aktiv zu unterstützen.

In den Ausschlussgebieten sollten die überwiegend gewerblich genutzten Flächen über die Bauleitplanung vor

unerwünschten Einzelhandelsansiedlungen geschützt werden.

Nachfolgend werden die in Aachen vorhandenen Bereiche entsprechend der Aachener Stadtbezirke aufgelistet, die aufgrund ihrer städtebaulichen Lage, der im Gebiet vorhandenen Kaufkraft und ihrer Einzelhandelsausstattung als Nahversorgungszentren klassifiziert werden können.

Aufgeführt werden außerdem die Bereiche die aufgrund ihrer städtebaulichen Lage als zentrale Bereiche definiert werden können, jedoch nicht mehr über einen ausreichenden Einzelhandelsbesatz verfügen, sodass hier eine Grundversorgung nicht sichergestellt ist. Für diese Bereiche werden keine Nahversorgungszentren festgelegt. Dies ermöglicht bei evtl. Ansiedlungswünschen einen größeren Spielraum bei der Beurteilung des Standortes, denn geeignete Grundstücke befinden sich nicht immer in städtebaulich zentraler Lage.

Zur Bestimmung sind folgende Kriterien anzulegen:

- ca. 4.000 Einwohner im Stadtquartier / Versorgungsbereich
- Zentrale Lage im Wohngebiet oder Ortsteil
- Lebensmittelsupermarkt oder Discounter vorhanden oder erwünscht
- Weitere, ergänzende Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe sind vorhanden

Nahversorgungslagen innerhalb des Hauptzentrums bzw. der Stadtteilzentren (Burtscheid, Schanz / Lütticher Straße, Elsassstraße, Jülicher Straße, Roermonder Straße, Brand und Eilendorf) werden nicht mehr gesondert aufgeführt. In den zugehörigen Karten sind nicht nur die Nahversorgungszentren abgegrenzt und die hier vorhandenen bzw. projektierten Lebensmittelmärkte dargestellt, sondern auch die Einzelhandelsstandorte außerhalb der Zentren, die für die Versorgung der Stadtgebiete von Bedeutung sind. In Nahversorgungszentren, in denen kein ausreichendes Nahversorgungsangebot oder keine geeigneten Flächen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhanden sind, erfüllen diese Ansiedlungen eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Da es sich aber meist um nicht-integrierte Standorte handelt, sollte die Einzelhandelsentwicklung in diesen Bereichen bauleitplanerisch gesteuert werden. Die Verkaufsflächen sollten auf das notwendige Maß begrenzt werden, um benachbarte Zentren nicht zu beeinträchtigen.

Weiterhin sind in den Karten die Bushaltestellen eingetragen. Die Anbindung an den ÖPNV ist ein wichtiges Merkmal für die Erreichbarkeit eines Nahversorgungszentrums.

In der Übersichtskarte „Einwohner – Einzugsbereiche“ (s. Anhang XIX) sind auf Grundlage der Einwohnerzahlen in den städtischen Bezirken die Einwohner anteilig den jeweiligen Zentren zugeordnet. Hierbei sind Überschneidungen festzustellen, insbesondere in den Bereichen Adalbertsteinweg, Trierer Straße und Brand. In diesen dicht besiedelten Zonen ist eine genaue Zuordnung der Einwohner zu den jeweiligen Zentren nicht möglich. Insgesamt wird die zugeordnete Gesamteinwohnerzahl aber nicht überschritten.

6.3.1 Stadtbezirk Aachen – Mitte

Hüttenstraße

Der Bereich Hüttenstraße stellt zwar eine zentrale Lage im Stadtgebiet Rothe Erde dar, verfügt aufgrund der gewerblichen Prägung des Gebietes weder über eine ausreichende Einwohnerzahl (ca. 2.600 EW) im Einzugsgebiet noch über einen entsprechenden Einzelhandelsbesatz. Außerhalb der zentralen Lage sichern die beiden autokundenorientierten Discounterstandorte (Norma, Netto) an der Philipsstraße / Hüttenstraße die Nahversorgung, sollten jedoch aufgrund ihrer nicht-integrierten Lage nicht weiter ausgebaut werden. Bereits heute übersteigt das Flächenangebot das zur Versorgung des Einzugsgebietes erforderliche Maß.

- Die Naheversorgung ist vorhanden, aber keine Einstufung als Nahversorgungszentrum

Frankenberger Viertel (s. Anhang VII)

Das Nahversorgungszentrum teilt sich in zwei Bereiche mit verdichtetem Geschäftsbesatz auf. Das erste Teilzentrum liegt im Bereich Lothringerstraße / Schlossstraße / Oppenhoffallee. Neben einer Anzahl von verschiedenen Geschäften und Dienstleistungen sichern hier die Discounter (Netto / Lidl) die Nahversorgung. Das zweite Teilzentrum liegt im Bereich Oppenhoffallee / Bismarckstraße / Viktoriaallee. Auch hier befinden sich zahlreiche Geschäfte und Dienstleistungen. Die Nahversorgung wird durch einen Lebensmittelsupermarkt (Kaisers) gesichert. Auffällig in beiden Zentren ist die hohe Zahl an spezialisierten Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie, die die besondere Bedeutung dieses Wohnquartiers widerspiegeln.

Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Frankenberg.

Insgesamt gesehen, ist im Frankenberger Viertel die Verkaufsfläche pro Einwohner eher als gering zu bezeichnen. Bushaltestellen befinden sich auf der Oppenhoffallee (Haltestelle Schlossstraße und Viktoriaallee).

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 7.500 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	2
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	ca. 40
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum (2-teilig)

Beverau

Im Bereich Beverau gibt es außer zwei Bäckereien (Erzbergerallee, Adenauerallee) keine Nahversorgungseinrichtungen. Eine fußläufige Versorgung ist nicht möglich; die nächstgelegenen Nahversorgungszentren befinden sich in Burtscheid, im Frankenberger Viertel oder in Forst. Hier wird die Kaufkraft des Viertels gebunden. Die Beverau zählt zu den besonders unterversorgten Bereichen. Wünschenswert wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Eine zentrale Lage, die als Nahversorgungszentrum geeignet wäre, kann nicht definiert werden, trotz der ausreichenden Einwohnerzahl (ca. 4.300 EW).

- Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Trierer Straße 1 (s. Anhang VIII)

Dieses Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich Trierer Straße, Schönrathstraße, Zeppelinstraße. Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Trierer Straße.

Der vorhandene Supermarkt (Kaisers) sowie ergänzende Einzelhandelseinrichtungen stellen die Nahversorgung sicher. Der Supermarkt entspricht allerdings nicht mehr den heutigen Anforderungen. Stadteinwärts in ca. 400 m Entfernung befindet sich das Stadtteilzentrum Elsassstraße, das auch Naheversorgungsfunktion für den Stadtteil übernimmt.

Die Bushaltestelle befindet sich auf der Trierer Straße (Haltestelle Zeppelinstraße).

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 7.400 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	1
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	8
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

Trierer Straße 2 (s. Anhang IX)

Das Nahversorgungszentrum umfasst den Bereich Trierer Straße, Neuhausstraße, Reinhardstraße. Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Forst (teilw.). Die Nahversorgung wird gewährleistet durch den Discounter (Netto) an der Neuhausstraße, ergänzt durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe an der

Trierer Straße.

Der im Rahmen eines neuen Wohngebietes entstandene Discounter (Lidl) an der Reinhardstraße trägt als bedeutsamer Einzelhandelsstandort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Nahversorgung des Gebietes bei.

Die Bushaltestelle befindet sich auf der Trierer Straße (Haltestelle Trierer Platz).

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 6.400 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	1
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	16
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

Driescher Hof (s. Anhang X)

Das städtebauliche Zentrum der Wohnsiedlung Driescher Hof befindet sich im Bereich Königsberger Straße / Danziger Straße. Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Forst (teilw.). Hier befindet sich ein kleineres Versorgungszentrum mit einem Supermarkt (Mega), einem Drogeriemarkt und weiterer ergänzender Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. Die Nahversorgung wird jedoch hauptsächlich über den nicht-integrierten, großflächigen Einzelhandelsstandort an der Trierer Straße (Extra) gesichert. Aufgrund der ausreichenden Einwohnerzahl (ca. 6.400 EW) und der für die Grundversorgung des Quartiers wichtigen Einzelhandelsbestandes im Siedlungszentrum wird dieser Bereich als Nahversorgungszentrum festgelegt.

Der für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verbrauchermarkt an der Trierer Straße wurde über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Die Bushaltestelle befindet sich auf der Königsberger Straße.

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 6.400 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	1

ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	4
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

Eupener Straße

Ansätze eines Quartierszentrums befinden sich im Bereich Eupener Straße / Jahnplatz. Hier befindet sich ein kleinteiliger Einzelhandelsbesatz (Bäckerei, Blumen, Apotheke, Tankstellenshop, Metzgerei), jedoch kein Lebensmittelmarkt mehr. Der langjährige Supermarktstandort wurde vor kurzem aufgegeben.

Der Stadtteil Steinebrück verfügt demnach trotz seiner ausreichenden Einwohnerzahl (7.100 EW) über kein Nahversorgungszentrum. Die Einkaufsorientierung erfolgt hauptsächlich zum Stadtteilzentrum Burtscheid, aber auch zum Standort Schillerstraße / Goethestraße (Aldi, Edeka).

- Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Südstraße / Schillerstraße

Die Südstraße war ursprünglich ein lebendiges Nahversorgungszentrum und verfügte über einen dichten Geschäftsbesatz, ist heute jedoch zunehmend von Leerstand geprägt. Die Einkaufsorientierung erfolgt einerseits zu den Discounter am Boxgraben (Netto) und Habsburgerallee (Penny). Nahversorgungsfunktion für die Stadtteile im Aachener Süden übernimmt der großflächige Einzelhandelsstandort (Edeka / Aldi) an der Schillerstraße.

Dieser kann jedoch nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft werden, da er weder über eine entsprechende städtebauliche Lage noch über einen ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz verfügt.

- Die Naheversorgung ist vorhanden, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Preuswald

Die Siedlung Preuswald verfügt über keine eigene Versorgungslage mehr. Die Einwohnerzahl (ca. 2.000) reicht nicht aus, um einen wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, obwohl dies aufgrund der isolierten Lage der Siedlung wünschenswert wäre. Hier sind alternative Konzepte zu fördern.

- Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Hörn

Obwohl der Stadtbezirk Hörn über eine hohe Einwohnerzahl verfügt (ca. 5.500 EW), befinden sich hier keine Lebensmittelmärkte, die die Nahversorgung sichern. Die vorhandene Bäckerei und Apotheke an der Ahornstraße und der Drogeriemarkt an der Halifaxstraße reichen als Basis für ein Nahversorgungszentrum nicht aus. Der Bereich Hörn zählt zu den besonders unterversorgten Bereichen und ist zusätzlich durch die abnehmende, älter werdende Bevölkerung geprägt. Die potentielle Kaufkraft wird an außerhalb liegenden Standorten gebunden, durch den Discounter an der Süsterfeldstraße oder am Einzelhandelsstandort Weststraße.

Wünschenswert wäre die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in zentraler Lage.

- Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Kronenberg / Hanbruch

Die Siedlung Kronenberg verfügte ursprünglich über ein Nahversorgungszentrum an der Straße Kronenberg. Der ehemals vorhandene Supermarkt wurde jedoch aufgegeben, sodass die Grundversorgung nicht mehr gesichert ist. Flächen für einen wirtschaftlich tragfähigen Lebensmittelmart sind in diesem Zentrum nicht vorhanden und auch die Einwohnerzahl (ca. 3.700 EW) bildet keine Basis für die Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Marktes. Insofern wird für den Bereich Kronenberg / Hahnbruch kein Nahversorgungszentrum mehr festgelegt.

Die Bushaltestelle befindet am Kronenberg.

- Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Wichtiger Einzelhandelsstandort außerhalb der Versorgungslage Kronenberg sind der großflächige Verbrauchermarkt an der Vaalser Straße (Kaufland) sowie die Discounter im Bereich Weststraße (Lidl, Aldi). Diese Standorte dienen nicht nur der Versorgung der umliegenden, unterversorgten Wohngebiete Hanbruch und Hörn sondern des westlichen Stadtgebietes. Die Weststraße ist ein nicht-integrierter und durch seine Lage an einer Ausfallstraße in erster Linie autokundenorientierter Standort. Es besteht eine eher schlechte fußläufige Anbindung an die Wohngebiete.

Über die Bauleitplanung wird gesichert, dass in diesem Bereich kein weiterer nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächenzuwachs erfolgt.

Soers (s. Anhang XI)

Die Soers verfügt bei einer Einwohnerzahl von ca. 2.500 EW über keine eigene Versorgungslage. Bis auf wenige verstreute Einzelhandelsbetriebe (Bäckerei, Metzgerei), sind keine Lebensmittelmärkte vorhanden, die in der Lage wären, die Grundversorgung sicherzustellen. Die Versorgung bzw. die Bindung der vorhandenen Kaufkraft übernehmen autoorientierte Standorte außerhalb der Soers, insbesondere die Discounter am Grünen Weg (Aldi,

Netto). Die nächstgelegenen Lebensmittelmärkte mit vollem Sortiment befinden sich am Pontdriesch (Rewe, ca. 650 m² VK) und an der Jülicher Straße (Kaisers, ca. 700 m² VK) in ca. 1,0 bis 1,5 km Entfernung.

Aufgrund der niedrigen Einwohnerzahl ist die Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Marktes in der Soers derzeit unrealistisch. Es besteht jedoch die Möglichkeit nach Aufgabe des heutigen Fußballstadions - Tivoli -, als Nachfolgenutzung ein neues Nahversorgungszentrum einzurichten, das aufgrund seiner Lage auch Versorgungsfunktion für angrenzende Stadtgebiete übernimmt.

Die derzeit vorliegende Planung (Bebauungsplan Krefelder Straße / Emmastraße) sieht an diesem Standort eine mehrgeschossige straßenbegleitende Bebauung mit Dienstleistung und Einzelhandel vor, im Rückbereich ein Wohngebiet. In diesem Rahmen ist die Ansiedlung eines Vollversorgers mit ca. 2.200 m² Verkaufsfläche geplant sowie ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Dieses Zentrum wäre in der Lage nicht nur die Nahversorgung für die Soers einschließlich der geplanten Wohngebietserweiterungen zu gewährleisten, sondern teilweise auch für die angrenzenden Stadtbezirke. Demnach umfasst der Einwohnereinzugsbereich auch die Bezirke Hansemanplatz, Jülicher Straße (teilw.) und Ponttor (teilw.). In diesen Bereichen besteht aufgrund der geringen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsausstattung Bedarf an zusätzlichen Verkaufsflächen. Dieser kann an dem neuen Standort gedeckt werden, auch wenn die Entfernung den 700 m Radius übersteigt.

Die Bushaltestelle befindet sich auf der Krefelder Straße.

- Die Grundversorgung ist derzeit nicht sichergestellt, ein neues Nahversorgungszentrum an der Krefelder Straße ist geplant.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 5.000 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt	geplant
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden / geplant	geplant
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

6.3.2 Stadtbezirk Aachen – Haaren

Haaren (s. Anhang XII)

Der Ortsteil Haaren verfügt über ein lebendiges Zentrum mit einem gut ausgestatteten Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand. Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Haaren.

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums schließt den Bereich Alt-Haarener-Straße und Haarbachtalstraße ein. Hier befinden sich auch zwei Vollsortimenter (2 x Edeka) die eine Versorgung des Ortsteils sicherstellen. Darüber hinaus befinden sich an der Jülicher Straße, jedoch außerhalb Haarens und in autoorientierter Lage, zwei Discounter (Lidl, Netto), die die Nahversorgung ergänzen. Unter Einbeziehung der beiden Discounter besitzt Haaren eine ausgewogene Umsatz / Kaufkraftrelation. Die angegebene Einwohnerzahl bezieht auch Einwohneranteile aus Verlautenheide mit ein. Die Einzelhandelsstandorte in Haaren sind fußläufig gut zu erreichen, auch die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet.

Hinsichtlich seiner Verkaufsflächendichte und Einwohnerzahl erfüllt der Stadtteil Haaren zwar auch die Voraussetzungen für ein Stadtteilzentrum, jedoch sollte zum Schutz der vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsstruktur die Ansiedlung von großflächigen, zentrenrelevantem Einzelhandel vermieden werden.

Bushaltestellen befinden sich auf der Alt-Haarener-Straße und der Haarener Gracht.

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 11.900 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmart	2
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	46
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

Verlautenheide

Verlautenheide verfügt mit ca. 3.400 Einwohnern weder über eine ausreichende Kaufkraftbasis noch über den erforderlichen Einzelhandelsbestand um als Nahversorgungszentrum eingestuft zu werden. Lediglich eine Bäckerei und eine Metzgerei an der Verlautenheidener Straße sind noch vorhanden. Darüber hinaus besteht ein hoher Besatz an Dienstleistungseinrichtungen, der nicht nur auf ein funktionsfähiges Stadtleben schließen lässt, sondern der auch von der hohen Verkehrsdichte auf der Verlautendener Straße profitiert. Die vorhandene Kaufkraft wird überwiegend außerhalb gebunden, teilweise im Nahversorgungszentrum Haaren, teilweise im nahe gelegenen Gewerbegebiet „Aachener Kreuz“.

Ein Ausbau der Verkaufsflächen in integrierter Lage wäre für Verlautenheide wünschenswert und sinnvoll.

- Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

6.3.3 Stadtbezirk Aachen – Kornelimünster / Walheim

Kornelimünster

Kornelimünster mit ca. 3.400 Einwohnern verfügt über einen verstreuten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz im Bereich Schleckheimer Straße, Münsterstraße, Napoleonsberg sowie im historischen Ortskern am Korneliusmarkt. In Bezug auf die Nahversorgung sind eine Bäckerei, ein Bioladen, ein Drogeriemarkt, ein Getränkemarkt und eine Apotheke vorhanden, jedoch keinen Lebensmittelmarkt, der die Grundversorgung sicherstellt. Somit sind die Mindestvoraussetzungen für eine Festlegung als Nahversorgungszentrum derzeit nicht gegeben.

Alle Bemühungen zur Ansiedlung eines Marktes an der Schleckheimer Straße – entweder in der leer stehenden Immobilie (ehemaliger Tengemann) oder auf der Brachfläche im Bereich der Neubausiedlung Kornelimünster West waren bislang nicht erfolgreich. Vor allem die geringe Einwohnerzahl steht der Ansiedlung eines wirtschaftlich tragfähigen Marktes entgegen. Die vorhandene Kaufkraft wird derzeit an Standorten außerhalb gebunden, vorrangig im Stadtteilzentrum Brand, aber auch in Breinig.

In Anbetracht der Wohnbauflächenpotentiale in Kornelimünster sollte weiterhin die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes unterstützt werden. Hier sind außer Investorengesprächen auch alternative, kleinflächige Konzepte in Betracht zu ziehen, wie die Einrichtung von Nachbarschaftsläden.

Auch ohne Einstufung als Nahversorgungszentrum ist die Ansiedlung eines Marktes an einem geeigneten Standort künftig möglich. In diesem Fall sind die Verträglichkeit und die Tragfähigkeit des Marktes im Einzelfall nachzuweisen.

- Die Grundversorgung ist nicht sichergestellt, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum.

Oberforstbach /Schleckheim

Im Bereich der Ortslagen von Oberforstbach und Schleckheim mit ca. 5.300 Einwohnern befinden sich verschiedene, verstreut liegende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Oberforstbacher Straße. Weder die städtebauliche Lage, noch der Einzelhandelsbesatz rechtfertigen die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums. Die Versorgung wird gewährleistet über die Discounterstandorte (Lidl, Aldi, Netto) im Gewerbegebiet an der Pascalstraße / Werkstraße. Diese ausschließlich autoorientierten Standorte profitieren von ihrer Lage an der Monschauer Straße, der Ausfallstraße Richtung Eifel mit einem hohen Anteil an Pendlerverkehr. Sie binden nicht nur die Kaufkraft des Ortsteils, sondern auch die benachbarter Ortslagen. Über einen Bebauungsplan ist sichergestellt, dass eine weitere Verkaufsflächenzunahme im Gewerbegebiet nicht möglich ist.

Eine fußläufige Erreichbarkeit ist für die meisten Einwohner nicht gegeben, ÖPNV-Angebote für den Einkauf sind kaum nutzbar.

Lichtenbusch verfügt über keinen eigenen Einzelhandelsbesatz, sondern nutzt das nahe Angebot der belgischen Märkte.

- Die Naheversorgung ist (durch die Ergänzungsstandorte) vorhanden, keine Einstufung als Nahversorgungszentrum

Walheim (s. Anhang XIII)

Das Nahversorgungszentrum in Walheim liegt im Bereich Prämienstraße; hier befindet sich ein dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Ergänzt wird dieses Angebot durch die Lebensmittelmärkte bzw. Discounter an der Schleidener Straße (Rewe / Nepomuk, Penny). Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Wahlheim.

Die Bushaltestelle befindet sich auf Prämienstraße.

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 7.300 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt	2
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	ca. 35
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

Die Ortslagen Friesenrath, Schmidthof und Hahn verfüge über keine nennenswerten Angebote, hier sind die Bewohner auf den Einkauf mit PKW angewiesen.

6.3.4 Laurensberg

Laurensberg (s. Anhang XIV)

Das Nahversorgungszentrum Laurensberg befindet sich am Bereich Roermonder Straße / Rathausstraße / Schlossparkstraße. Der Einwohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Laurensberg. Hier befinden sich außer einem ergänzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot zwei Vollsortimenter (Edeka, Kaisers). Beide Standorte entsprechen hinsichtlich ihrer Flächen- und Stellplatzausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen, sodass bereits heute ein Teil der Kaufkraft außerhalb gebunden wird, insbesondere von dem Discounter (Aldi) an der Süsterfeldstraße. Beide Märkte liegen an zentralen, integrierten Standorten und erfüllen im Stadtteil eine wichtige Versorgungsfunktion. Aus diesen Gründen sollte der Erhalt und evtl. Ausbau der Standorte unterstützt werden.

Bushaltestellen befinden sich auf der Roermonder Straße und auf der Rathausstraße.

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 9.800 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	2
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	22
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

Der Bereich Orsbach verfügt über keine Einzelhandelsausstattung. Hier orientieren sich die Bewohner an Nahversorgungsstandorte in den Niederlanden.

Steppenbergr / Kullen (s. Anhang XV)

Zwischen den beiden Wohngebieten „Steppenbergr“ und „Kullen“ liegt im Bereich Vaalser Straße / Schurzelter Straße das Nahversorgungszentrum Steppenbergr / Kullen. Der Wohnereinzugsbereich entspricht dem Bezirk Vaalserquartier. Die Versorgung dieser Wohngebiete wird gewährleistet durch den großflächiger Vollsortimenter (HIT), der sich im Erdgeschoss des mehrgeschossigen Wohngebäudes an der Schurzelter Straße befindet. Außer dem Lebensmittelmarkt befinden sich hier weitere ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Getränkemarkt, Blumengeschäft, Bäckerei, Apotheke, Optiker) die der Versorgung des Quartiers dienen. Auch die fußläufige Erreichbarkeit ist für beide Siedlungsbereiche gegeben.

Durch den nah gelegenen, jedoch ausschließlich autoorientierten Einzelhandelsstandort Weststraße, aber auch durch die Nähe der Einkaufslagen in Vaals, fließt ein Teil der Kaufkraft in diese Bereiche ab.

Der Standort Kullen sollte aufgrund seiner integrierten Lage unbedingt erhalten werden und der vorhandene Verbrauchermarkt in seinen Bemühungen die verkehrlichen und wirtschaftlichen Bedingungen zu verbessern, unterstützt werden.

Das Nahversorgungszentrum übernimmt teilweise die Versorgungsfunktion für den Bereich Vaalserquartier, da hier keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Für die Bewohner bietet es sich an, auch die unmittelbar angrenzenden Einkaufslagen im niederländischen Vaals zu nutzen.

Die Bushaltestelle befindet sich auf der Vaalser Straße.

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 9.300 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	1
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	ja
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

6.3.5 Richterich (s. Anhang XVI)

Das Nahversorgungszentrum Richterich befindet sich im Bereich Roermonder Straße / Rathausplatz. Der Einwohnereinzugsbereich umfasst den Bezirk Richterich. Im Zentrum von Richterich befindet sich ein kleiner Lebensmittelmarkt (Spar), der zwar zentral gelegen jedoch nur eine beschränkte Nahversorgungsfunktion übernimmt. Ergänzt wird diese durch den Lebensmitteldiscounter (Penny) an der Roermonder Straße. Das Zentrum von Richterich ist aufgrund der städtebaulich integrierten Lage und der vorhandenen weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote als Versorgungszentrum zu definieren.

Die Barrierewirkung der Bahntrasse verhindert eine gute fußläufige Anbindung der Einzelhandelsstandorte insbesondere an die nördlich gelegenen Wohngebiete.

Als bedeutsamer Einzelhandelsstandort außerhalb des Versorgungszentrums sind die Discounteransiedlungen (Aldi, Netto) im Bereich des Gewerbegebietes Roder Weg zu nennen. Die hier vorhandenen bzw. genehmigten Lebensmittelmärkte mit insgesamt ca. 2.800 m² Verkaufsfläche stellen die Nahversorgung des Stadtteils Richterich sicher. Außerdem wird durch die verkehrlich günstige Lage an der Ausfallstraße Kaufkraft auch aus den angrenzenden Stadtteilen (Herzogenrath / Kohlscheid, Laurensberg) gebunden. Da es sich beim Standort Roder Weg jedoch um eine städtebaulich nicht integrierte Lage handelt, sollen in diesem Bereich über das heute bestehende bzw. genehmigte Maß hinaus keine weiteren Ansiedlungen mehr ermöglicht werden. Dies wird über die Bauleitplanung gesichert.

Der Einzelhandelsbestand an der Horbacher Straße reicht nicht aus um ein Nahversorgungszentrum zu bilden. Sollte jedoch die Siedlungserweiterung „Richtericher Dell“ realisiert werden, ist die Ausbildung eines weiteren Nahversorgungszentrums möglich.

Bushaltestellen befinden sich im Bereich Roermonder Straße / Roder Weg.

- Die Naheversorgung ist vorhanden, Einstufung als Nahversorgungszentrum.

	Anforderung:	Vorhanden:
Kaufkraftbasis	ca. 4.000 EW. im Stadtteil / im Versorgungsbereich	ca. 8.900 EW
Städtebauliche Lage	zentrale Lage im Wohngebiet / Ortsteil	ja
Nahversorgungsfunktion	Lebensmittelmarkt vorhanden	2
ergänzende Einzelhandelsfunktionen	Mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden	11
Zentrenklassifizierung		Nahversorgungszentrum

Die Ortslagen Vetschau und Horbach werden aufgrund der fehlenden eigenen Einzelhandelsausstattung durch die Lebensmittelmärkte in Richterich versorgt.

7. Sortimente

In den in der Anlage I beigefügten Sortimentslisten werden die für die Stadt Aachen geltenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente aufgeführt. Während die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente als Hauptwarengruppen abschließend aufgeführt sind, ergeben sich die nicht-zentrenrelevanten Sortimente im Umkehrschluss aus der vorgenannten Liste; die hier aufgeführten Sortimente sind nicht abschließend.

Die Sortimentsliste berücksichtigt die örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf das bestehende Angebot in den Zentren, aber auch in Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung. Sie dient dazu, Einzelhandel mit diesen Hauptsortimenten den hierfür bestimmten zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen der Bauleitplanung und der Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben zuzuordnen. Sie dient weiterhin als Grundlage für die Sortimentsbindung bei Festsetzungen von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel bzw. bei Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel z.B. in Gewerbegebieten.

Die sowohl für die Städtereion als auch für die Stadt Aachen relevanten Sortimente wurden im Rahmen des Arbeitskreises Einzelhandel (STRIKT) ermittelt. Im Gegensatz zu den Sortimenten, die typischerweise immer zentrenrelevant sind (z.B. Schuhe, Bekleidung), werden die Sortimente Teppiche, Blumen, Campingartikel, Fahrräder, Tiernahrung / Zooartikel entsprechend der örtlichen Verhältnisse als nicht zentrenrelevant eingestuft.

- Teppiche: In Aachen befinden sich lediglich drei Anbieter an integrierten Standorten, ansonsten werden sie in Fachmärkten oder als Randsortiment von Möbel- und Baustoffmärkten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten. Aus diesem Grund wird das Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Pflanzen / Blumen: Außer Schnittblumen, die in der Regel in Fachgeschäften angeboten werden und deshalb als

nahversorgungsrelevant eingestuft werden, werden Pflanzen und Gartenbedarf meist in flächenintensiven Fachmärkten bzw. Bau- und Gartencentern angeboten. Aus diesem Grund wird das Sortiment als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

- Campingartikel: Dieses Sortiment ist ohne Bedeutung für die Attraktivität eines Zentrums und wird deshalb als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Fahrräder: Fahrräder werden in Aachen sowohl in innerstädtischen Lagen im Facheinzelhandel angeboten, der sich verstärkt auf höherpreisige Waren spezialisiert hat als auch in großflächigen Fachmärkten mit eher niedrigpreisigen Angebot außerhalb der Zentren. Um dieses differenzierte Angebot weiterhin zu gewährleisten wird das Sortiment Fahrräder und –zubehör als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Tiernahrung / Zooartikel: Dieses Sortiment wird in Aachen fast ausschließlich in spezialisierten Fachmärkten ohne Zentrenbezug sowie als Randsortiment in Lebensmittel-, Getränke-, Drogerie-, Bau- und Gartenmärkten angeboten. Deshalb werden Tiernahrung und Zooartikel als nicht-zentrenrelevant eingestuft.
- Getränke: Werden Getränke in Fachmärkten angeboten, die aufgrund der angebotenen Mengen und Verpackungen einen hohen Flächen- und Stellplatzbedarf benötigen und somit auf eine gute Anfahrbarkeit mit dem PKW angewiesen sind, ist es im Einzelfall sinnvoll, Standorte auch außerhalb der zentralen Lagen zu ermöglichen. In diesem Fall ist das Sortiment Getränke nicht zentrenrelevant.

Die aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente entsprechen den Sortimenten, die bereits heute in der Innenstadt vertreten sind und deren Angebot für die Attraktivität der Aachener Innenstadt von Bedeutung sind. Darüber hinaus ist das Entwicklungspotential vorhanden, diese jederzeit in der Innenstadt anzusiedeln, wie z.B. im Rahmen des projektierten Vorhabens „Kaiserplatz-Galerie“.

Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt oder der Stadtteilzentren führen demnach zu einer Schwächung der Zentren.

Die nicht zentrenrelevanten Sortimente sind in den Zentren nur ausnahmsweise anzutreffen. Es handelt sich meist um flächenintensive Betriebe mit großem Stellplatzbedarf. Zudem rufen sie nur geringe Synergieeffekte in Bezug auf das innerstädtische Angebot hervor.

Als nahversorgungsrelevant werden die Sortimente bezeichnet, die der Grundversorgung der Bevölkerung dienen. Hierzu gehören die Sortimente Lebensmittel und Getränke (außerhalb von Fachmärkten), Drogerie, Kosmetik, Schreibwaren, Zeitschriften, Schnittblumen sowie Apotheken.

8. Umsetzung

Das Zentren und Nahversorgungskonzept findet Anwendung bei Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen die nach § 34 BauGB beurteilt werden. Hier bietet es - gemeinsam mit dem STRIKT - eine Entscheidungsgrundlage bei der Prüfung von Anfragen. Weiterhin bildet es die Grundlage für die Bauleitplanung, insbesondere bei der Erstellung von

Bebauungsplänen mit einzelhandelsrelevanten Festsetzungen.

Bei Einzelhandelsanfragen muss der Standort über die nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen verfügen, um den Prüfkriterien zu entsprechen (s. Prüfkriterien STRIKT). Nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe sind außerdem anhand der Karte „Ansiedlungsbereiche – Konzept“ (s. Anlage XVIII) zu prüfen.

Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

- Lage des Vorhabens innerhalb des Haupt- oder Stadtteilzentrums
- Umsatz ist nicht höher als die entsprechende Kaufkraft im Versorgungsbereich
- Regionaler Konsens (STRIKT)

Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

- Lage des Vorhabens innerhalb eines Haupt-, Stadtteil- oder Nahversorgungszentrums (Prüfung anhand des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes)
- Lage in einem großen Wohngebiet (Tragfähigkeitsberechnung)
Nahversorgungsbetriebe in Wohngebieten (außerhalb der Zentren) dürfen keine deutlichen Überschneidungen mit dem Einzugsbereich der vorhandenen Zentren aufweisen, um Kaufkraftabzug aus den Zentren zu vermeiden. Eine differenzierte Standortuntersuchung ist erforderlich.
Diese Flächen sind in der Karte „Ansiedlungsbereiche – Konzept“ hellgelb, hellgrün oder rosa hinterlegt.
Hellgelb = verdichteter Wohnbereich, Siedlungsbereiche mit > 100 EW / ha, Einzugsgebiet ca. 500 m
Hellgrün = Stadtrandlagen, Siedlungsbereiche < 100 EW / ha, Einzugsgebiet ca. 700 m
Rosa = unterversorgte Wohnbereiche, Beurteilung wie Stadtrandlagen
Schwarze Schraffur = Ausschlussgebiete, keine Ansiedlungsmöglichkeiten in Gewerbegebieten
- Regionaler Konsens bei großflächigen Vorhaben (STRIKT)

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten

- Lage des Vorhabens innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)
- Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente beträgt maximal 10 %, jedoch nicht mehr als 2.500 m²
- Umsatz ist nicht höher als die entsprechende Kaufkraft im Verflechtungsbereich
- Regionaler Konsens (STRIKT)

Werden die o.g. Voraussetzungen bei einem Vorhaben nicht erfüllt, ist davon auszugehen, dass mit negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Aachen zu rechnen sind und das Vorhaben somit unzulässig ist.

In der Bauleitplanung wird bei folgenden Planungen bzw. Festsetzungen Bezug auf das Zentren- und Nahversorgungskonzept genommen:

- Festsetzung von Kerngebieten oder Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsvorhaben
- Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Bebauungsplänen
- Ausschluss bestimmter Sortimente nach der Sortimentsliste
- Bebauungspläne gemäß § 9 (2a) BauGB

9. Fazit

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept bildet für die Stadt Aachen die Grundlage zur Steuerung des Einzelhandels. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben können Einzelhandelsstandorte auf Grundlage des Städteregionalen Einzelhandelskonzeptes – STRIKT und des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes geprüft und beurteilt werden.

Diese Konzepte ersetzen jedoch nicht die Bauleitplanung, die die planungsrechtliche Grundlage schafft sowohl für die Ansiedlung insbesondere von großflächigen Einzelhandelsbetrieben als auch für den Ausschluss von Einzelhandel an nicht geeigneten Standorten.

Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche erfolgten auf Grundlage der derzeitigen städtebaulichen Situation und des vorhandenen Einzelhandelsbesatz. Entwicklungsbereiche künftiger Einzelhandelsstandorte wurden in die Abgrenzung einbezogen. Um auch in Zukunft neue Standorte oder auch Verlagerungen zu berücksichtigen, bietet es sich an, das Zentren- und Nahversorgungskonzept in regelmäßigen Abständen zu aktualisieren.

Quellenverzeichnis

- Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen, BBE Köln, 2007
- Einzelhandelsmonitoring für die Städteregion Aachen, BBE Juni 2010
- Angebots- und Nachfrageanalyse für die Stadt Aachen (Aktualisierung des Standortprofils Aachen)
Univ. Prof. Dr. Peter Gräf, RWTH Aachen, März 2010
- Positionspapier Einzelhandel Stadt Aachen, 2003
- Nahversorgungskonzept Stadt Aachen, 2004
- Verträglichkeitsanalyse Einkaufscenter Adalbertstraße, Aachen, GfK Prisma, Hamburg, 2006
- Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum, Junker / Kruse, 2006
- Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Herzogenrath, BBE Köln, 2007

Impressum

Hrsg.: Der Oberbürgermeister der Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Redaktion: Herr Kriesel
Frau Hergarten

Anhang I

Sortimentsliste Aachen - nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

In Anlehnung an das Warenverzeichnis des Statistischen Bundesamtes WZ 2008

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- **Lebensmittel, Getränke**
Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke* und Tabakwaren (WZ 47.11)
Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränke* und Tabakwaren (in Verkaufsräumen) (WZ 47.2)
- **Drogerie, Kosmetik**
Drogerieartikel (WZ 47.45)
Hygieneartikel (WZ 47.75), einschließlich Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.78.9)
- **Apotheken** (WZ 47.73)
- **Schnittblumen und kleine Topfpflanzen** (WZ 47.76.1)
- **Grundbedarf Schreibwaren** (WZ 47.62.2)

* Das Sortiment Getränke ist in Form eines Getränkefachmarktes nicht nahversorgungsrelevant.

Zentrenrelevante Sortimente

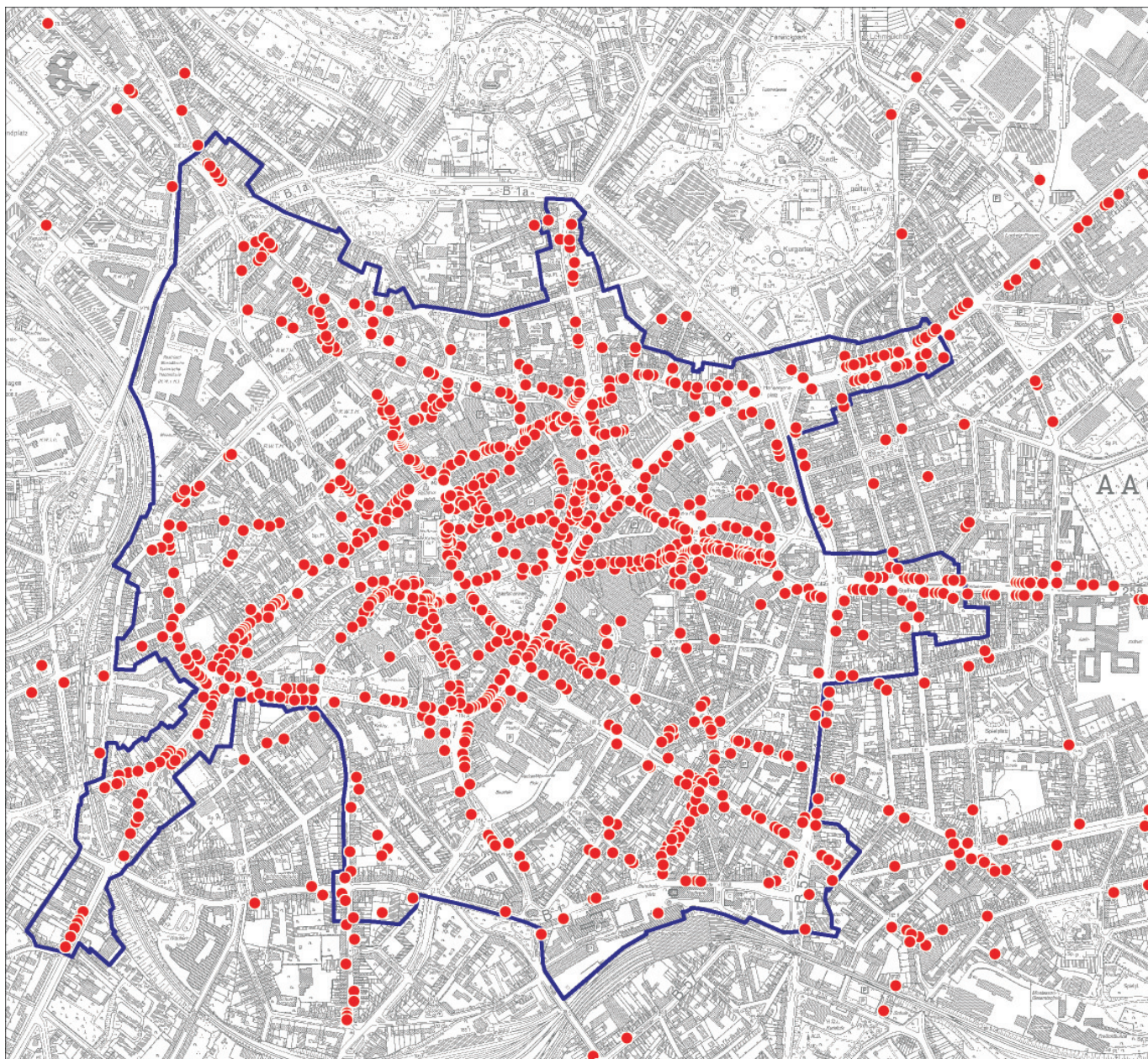
- **Bücher** (WZ 47.61)
- **Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf** (WZ 47.62)
- **Bekleidung, Wäsche** (Damen-, Herren-, Kinderkonfektion) (WZ 47.71)
- **Schuhe, Lederwaren** (WZ 47.72)
- **Medizinische und orthopädische Artikel** (WZ 47.74)
- **Bespielte Ton- und Bildträger** (WZ 47.63)
- **Keramische Erzeugnisse und Glaswaren** (WZ 47.59.2)
- **Lampen, Leuchten, Beleuchtungsartikel** (47.59.9)
- **Haushaltsgegenstände**
Nicht elektronische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke (WZ 47.59.9)

-
- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren**
Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
Kommunikationselektronik (WZ 47.42)
Computer, Computerzubehör (WZ 47.41)
Elektrohaushaltwaren (Elektrokleingeräte) (WZ 47.54)
 - **Foto, Optik**
Augenoptiker (WZ 47.78.1)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
 - **Kunst, Antiquitäten**
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)
 - **Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Einrichtungszubehör (ohne Möbel),**
Stoffe, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten (WZ 47.51)
Gardinen, Vorhänge, Dekorationsstoff, dekorative Decken (WZ 47.53)
 - **Spielwaren, Bastelartikel** (WZ 47.65)
 - **Musikalienhandel**
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
 - **Uhren, Schmuck** (WZ-Nr. 47.77)
 - **Sportartikel**
Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten) (WZ 47.64.2)

Sortimentsliste Aachen - nicht-zentrenrelevante Sortimente

(nicht abschließend)

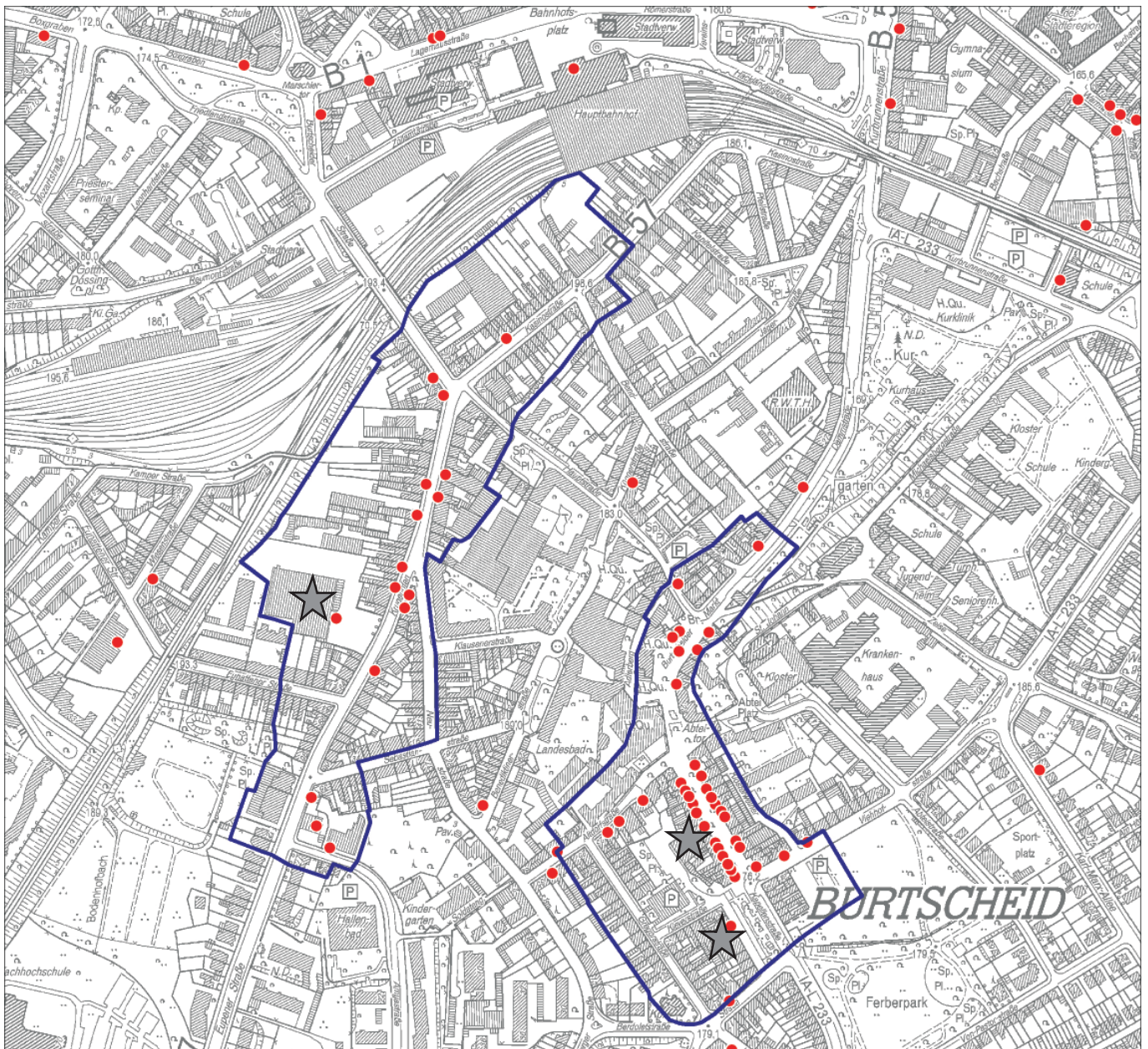
- Wohnmöbel aller Art, Badezimmermöbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- und Campingmöbel
- Teppicherzeugnisse, Bettwaren ohne Raumdekoration
- Bau- und Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden Gitter, Rollos, Markisen, Bad- und Sanitäreinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B. Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren, Türen, Fenster, Blockhäuser, Wintergärten)
- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren
- Bürobedarf / Organisationsartikel (mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
- Campingwagen / Campingartikel / Zelte u. Zubehör
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Fahrräder und –zubehör, Fahrrad-/ Motorradbedarf
- Farben / Tapeten / Bodenbeläge
- Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune. Teichbau
- Kamine
- Kraftfahrzeuge / Autozubehör- u. Reifenhandel
- Saunaaanlagen / Schwimmbadanlagen
- Sportgroßgeräte
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher
- Videoverleih, CD-Verleih
- sonstige Dienstleistungen, wie z.B. Autovermietung, Fahrschule
- Handwerksbetriebe mit werkstattgebundenem Verkauf und weniger als 200 m² Verkaufsfläche
- Handwerksbetriebe, wie z.B. Autoglaserei, KFZ-Werkstätten, Zweirad-Werkstätten
- Tiernahrung, Zooartikel



Legende

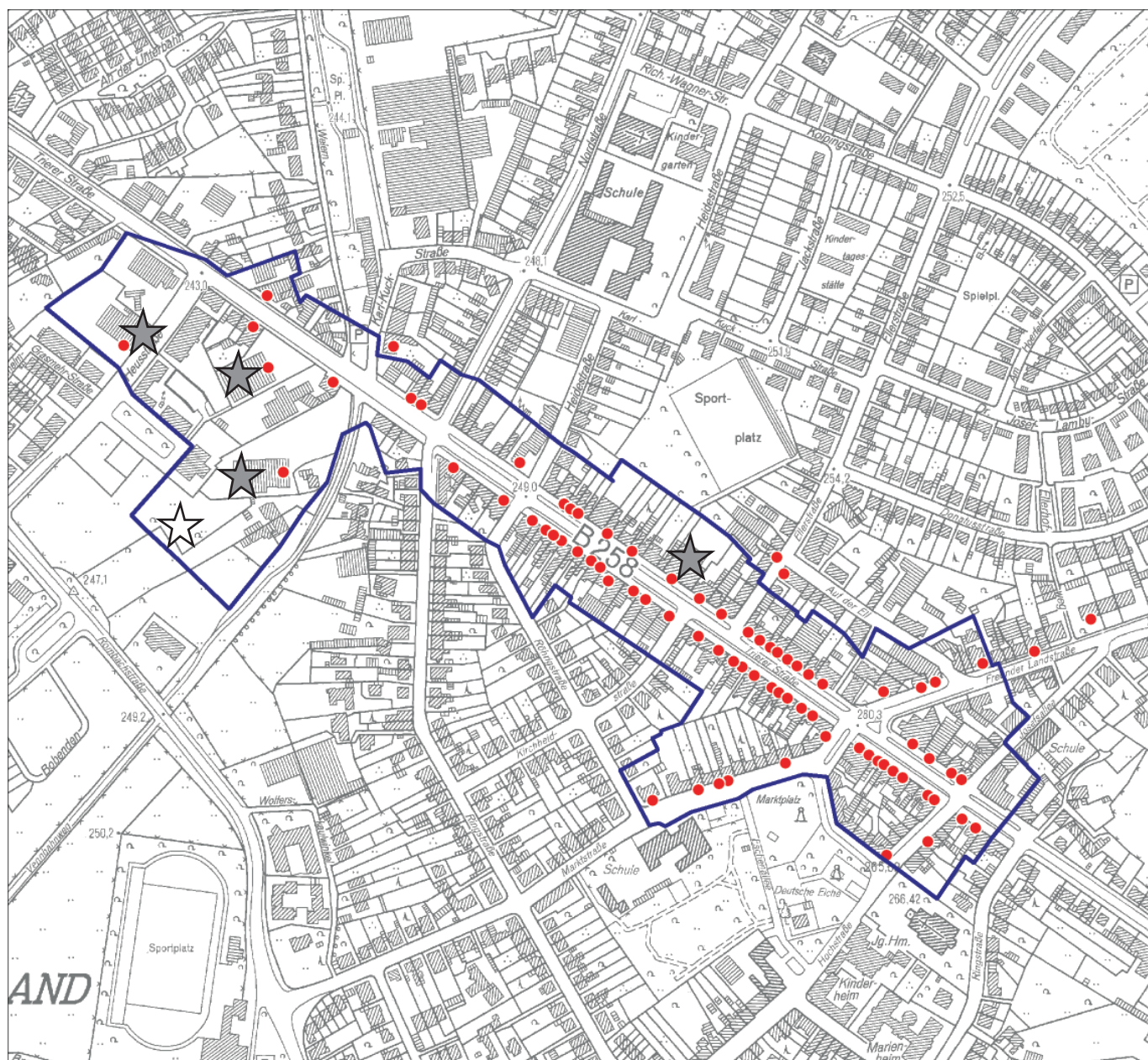
— Umgrenzung Zentrum

● Einzelhandelsbetriebe



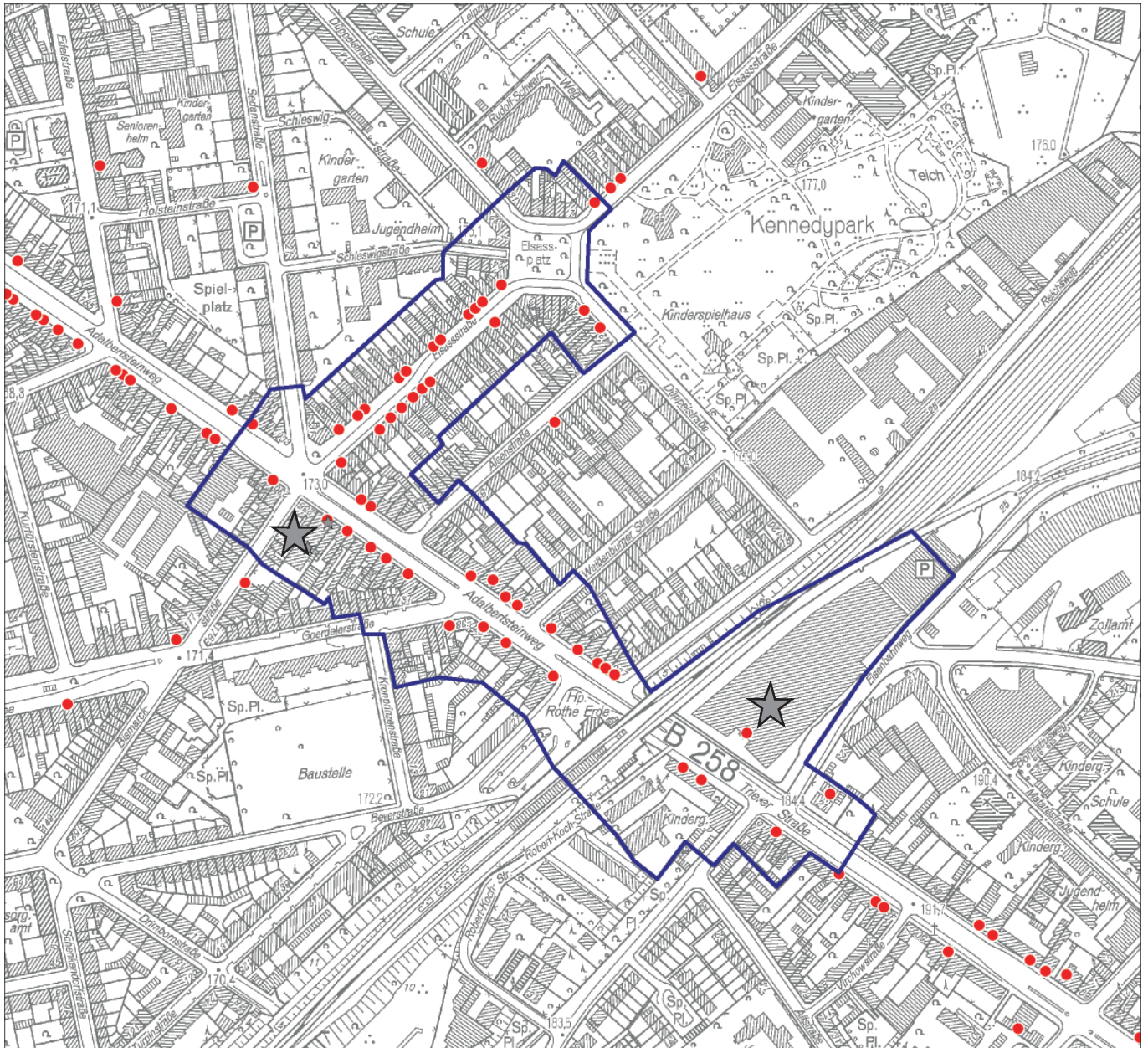
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ★ geplanter Lebensmittelmarkt



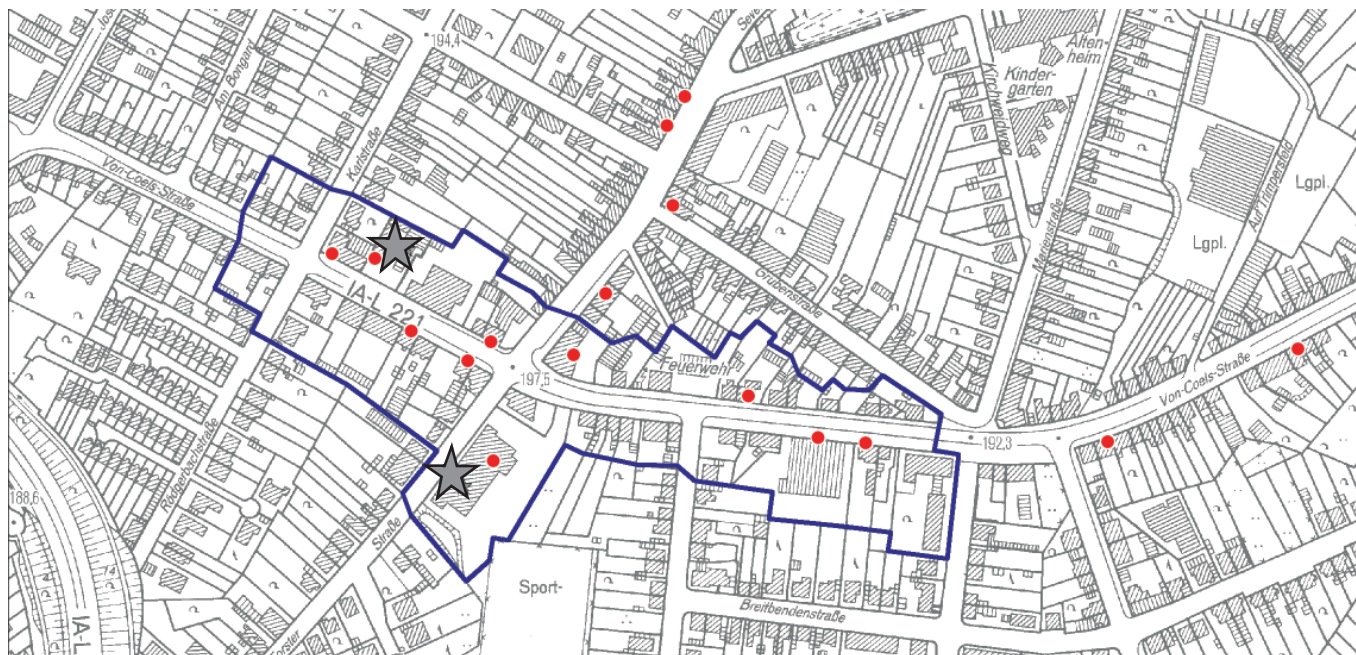
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ★ geplanter Lebensmittelmarkt

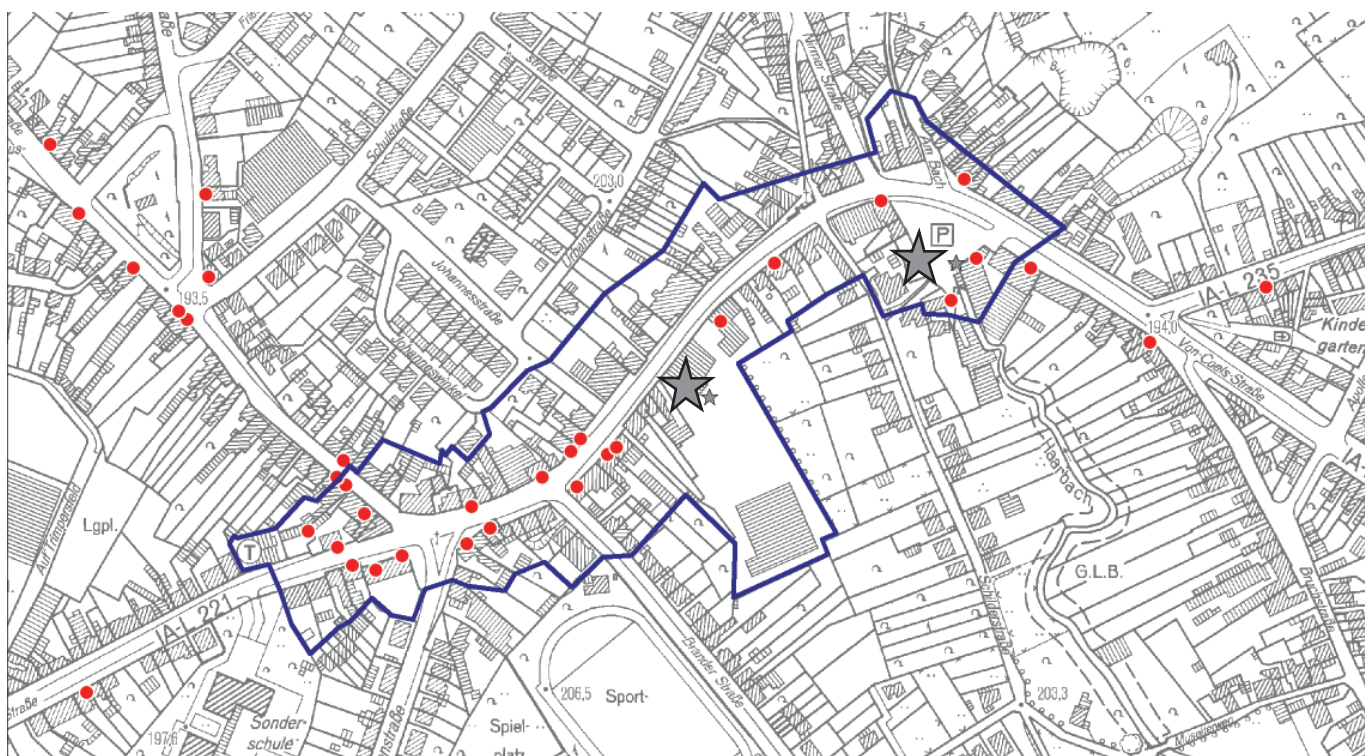


Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ☆ geplanter Lebensmittelmarkt



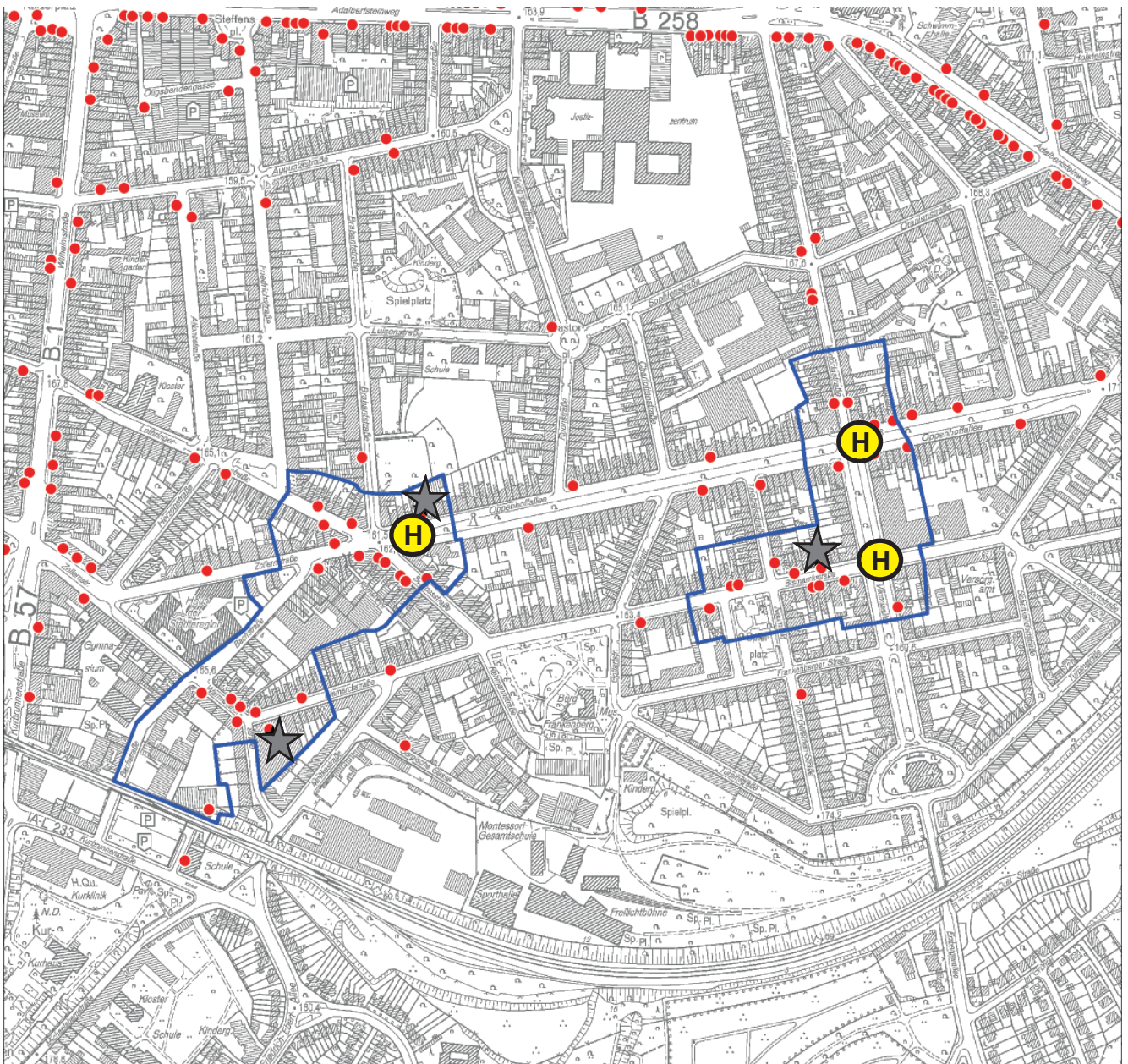
Teilbereich 1 - Von-Coels-Straße / Severinstraße



Teilbereich 2 - Von-Coels-Straße / Steinstraße / Eilendorfer Markt

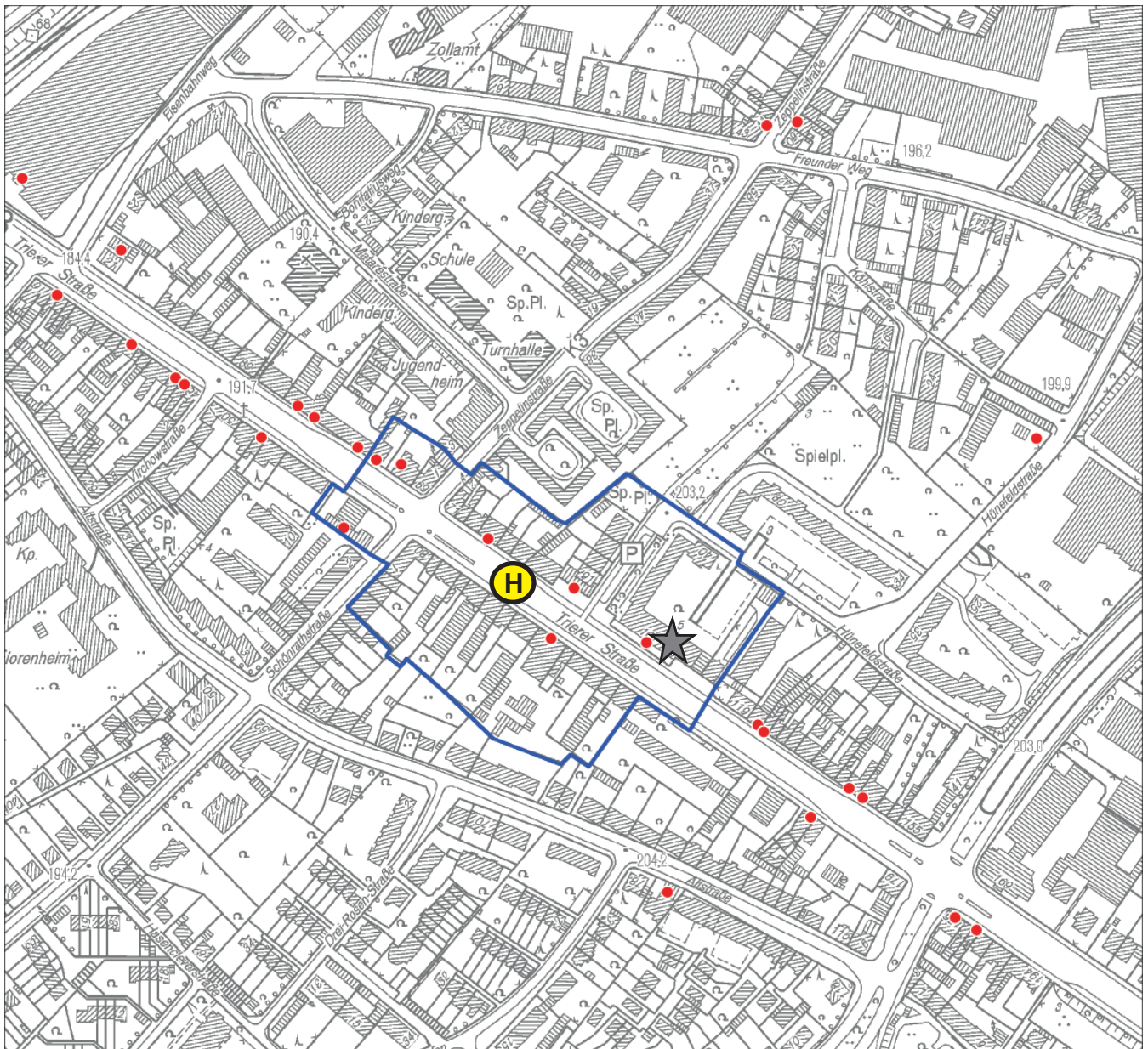
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ☆ geplanter Lebensmittelmarkt



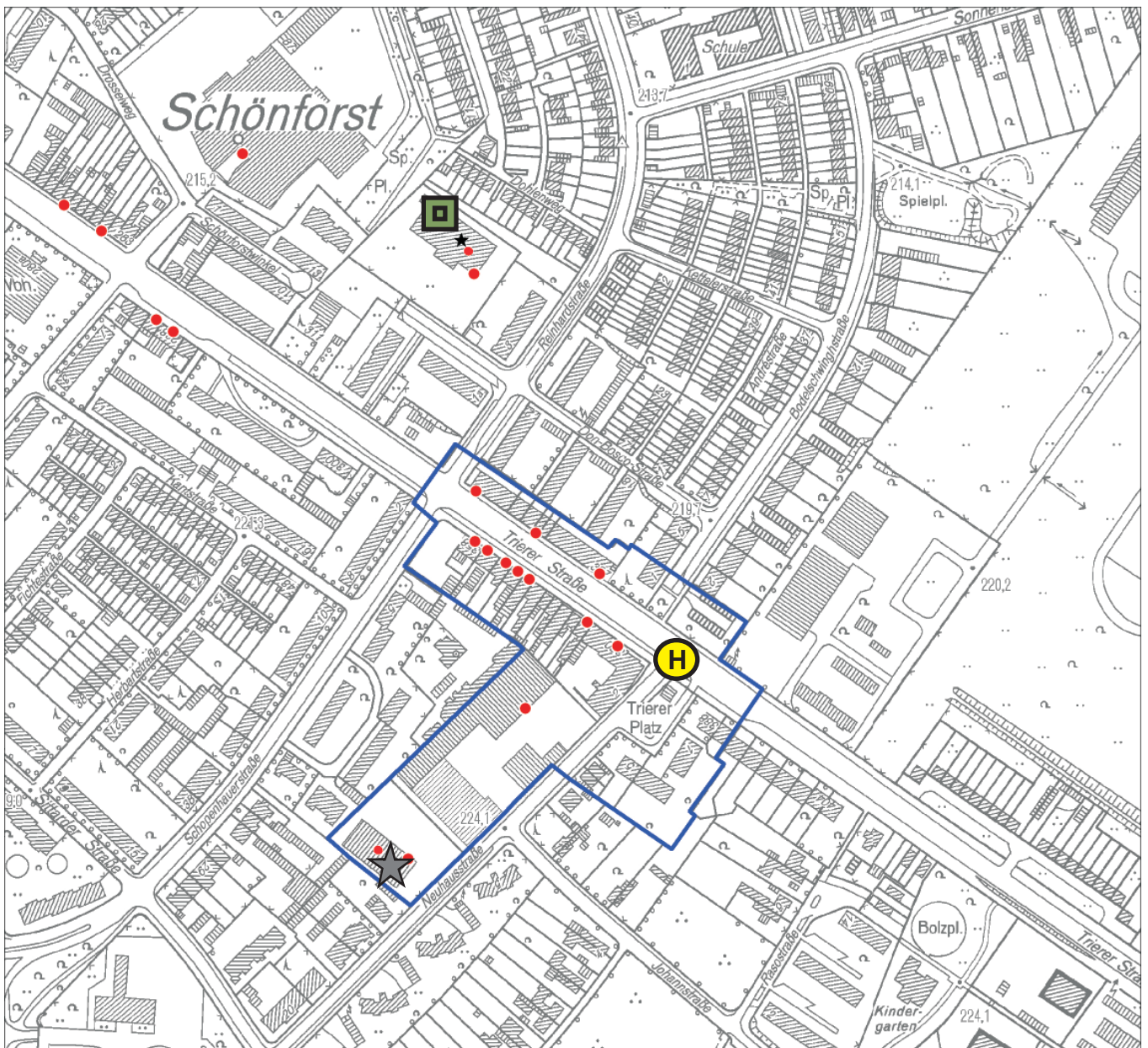
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ★ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- H Haltestelle ÖPNV



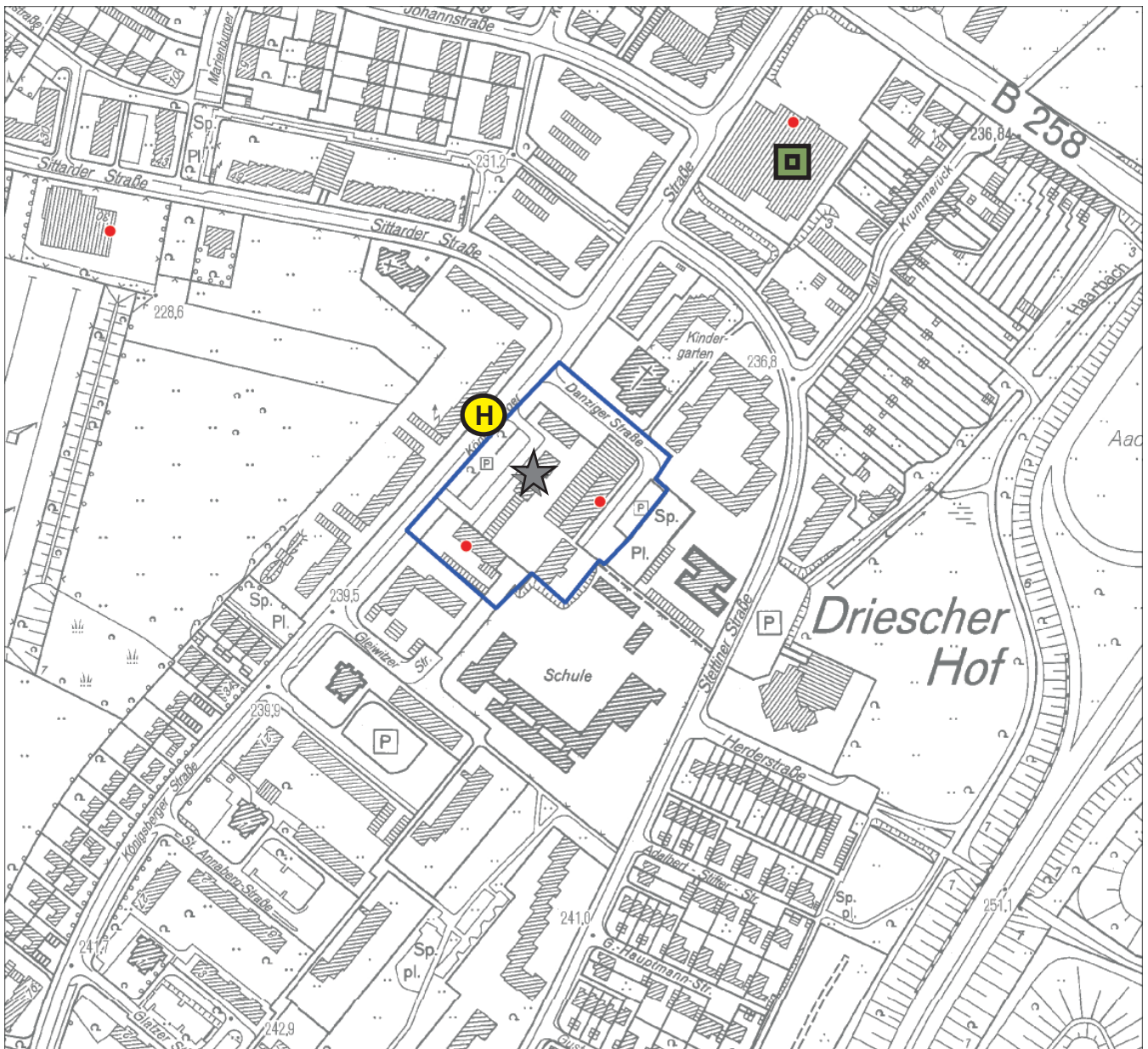
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ★ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- Ⓜ Haltestelle ÖPNV



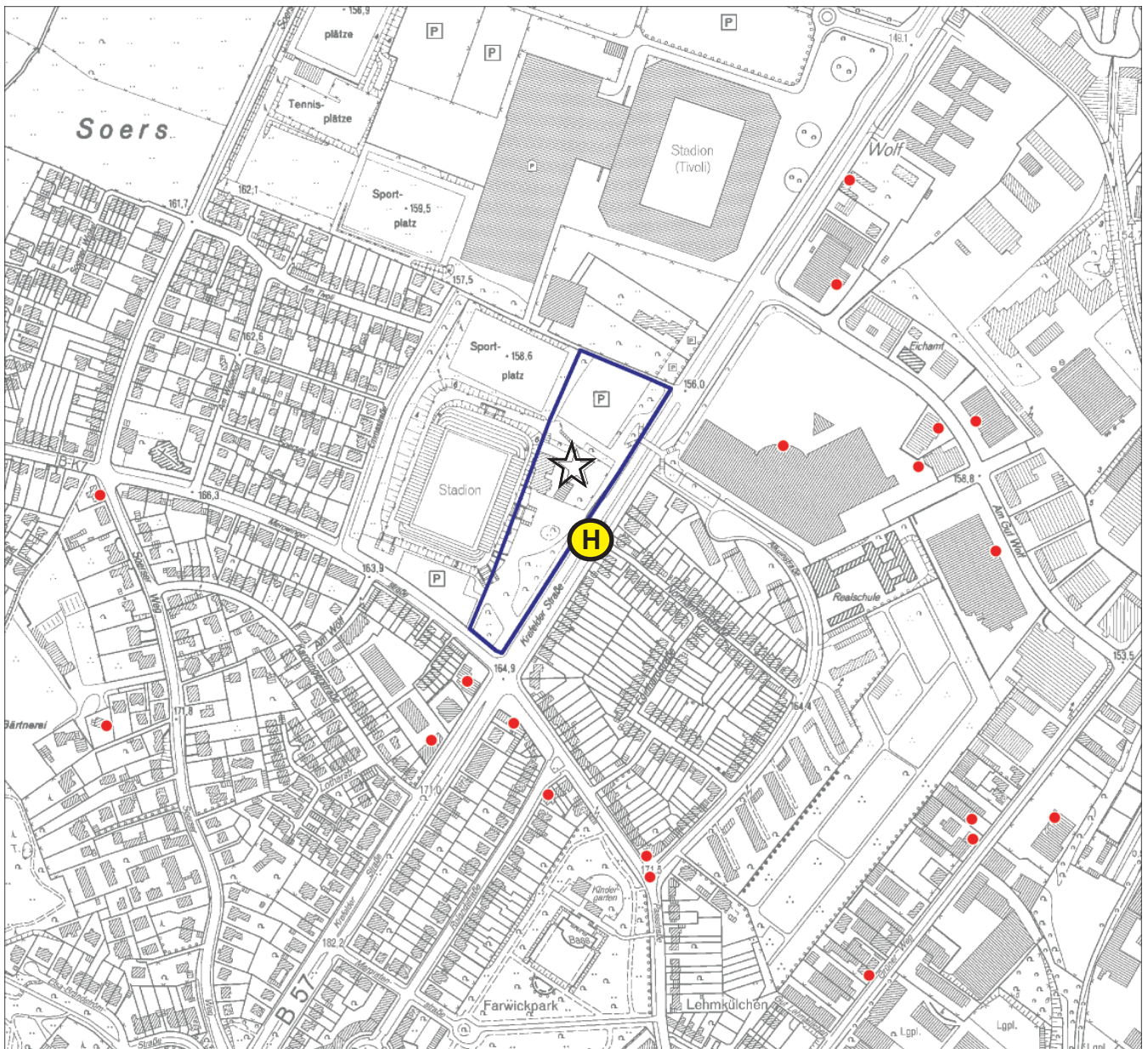
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ★ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- H Haltestelle ÖPNV



Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ★ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- Ⓜ Haltestelle ÖPNV



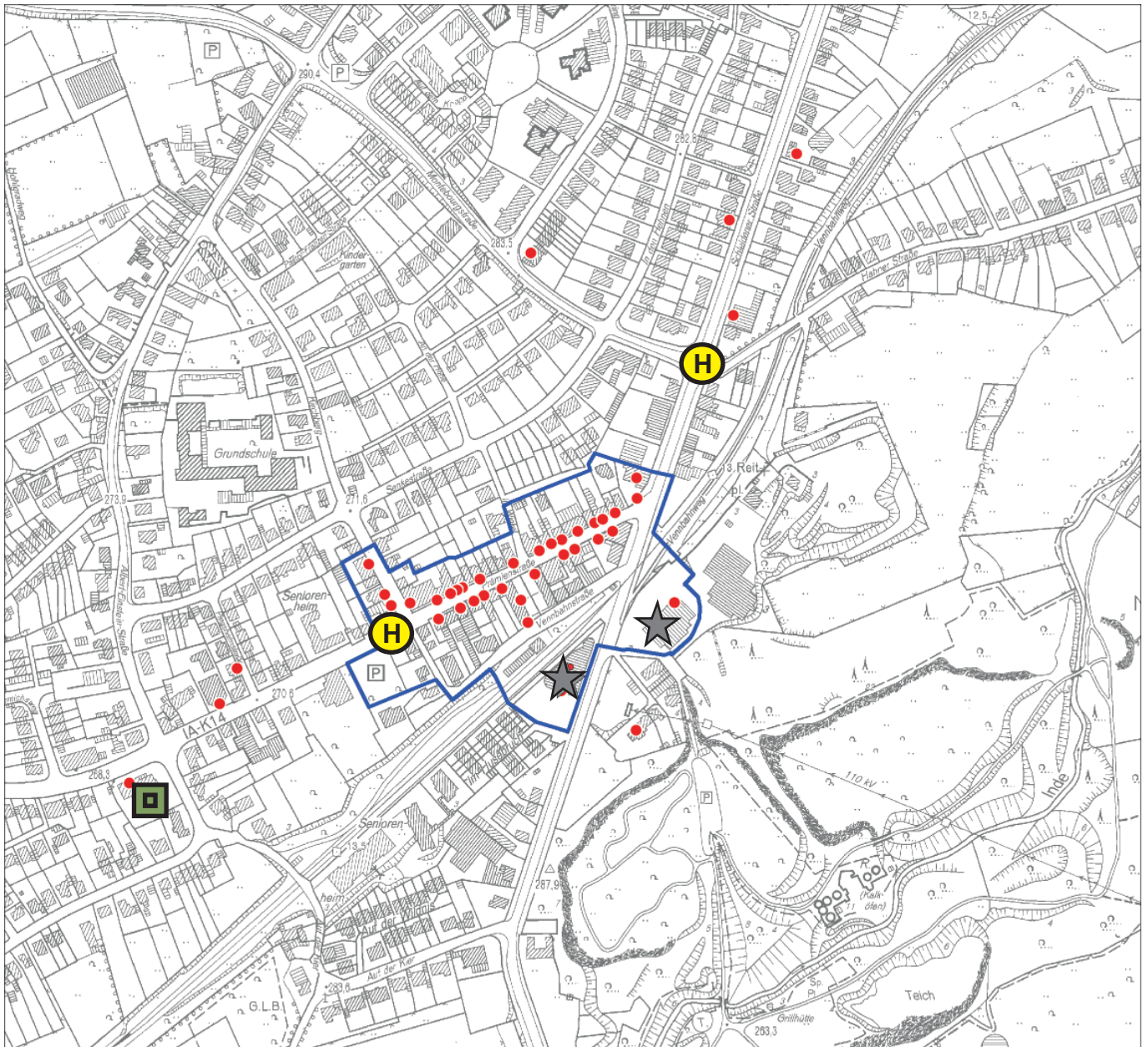
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ★ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- H Haltestelle ÖPNV



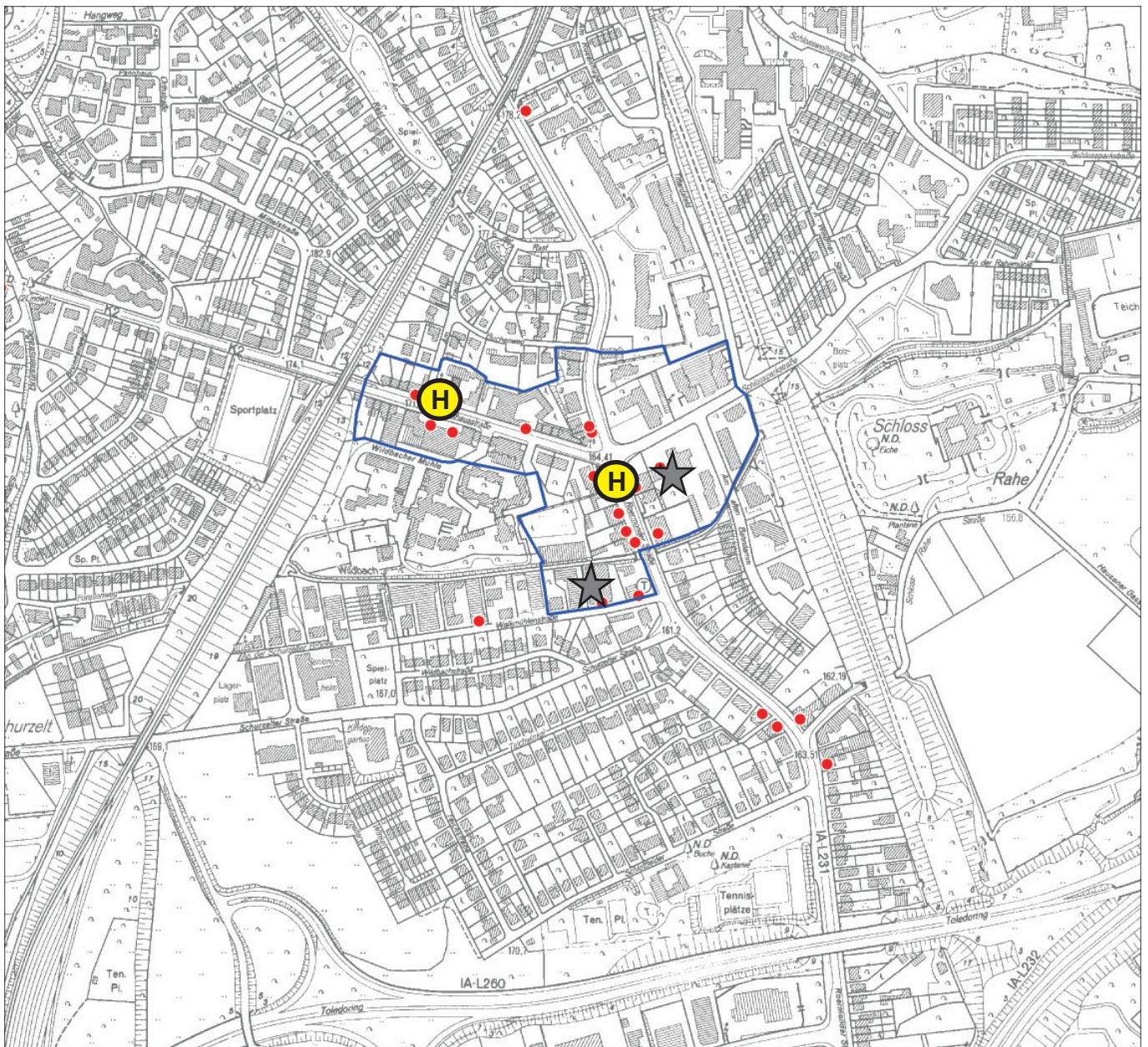
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ☆ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- H Haltestelle ÖPNV



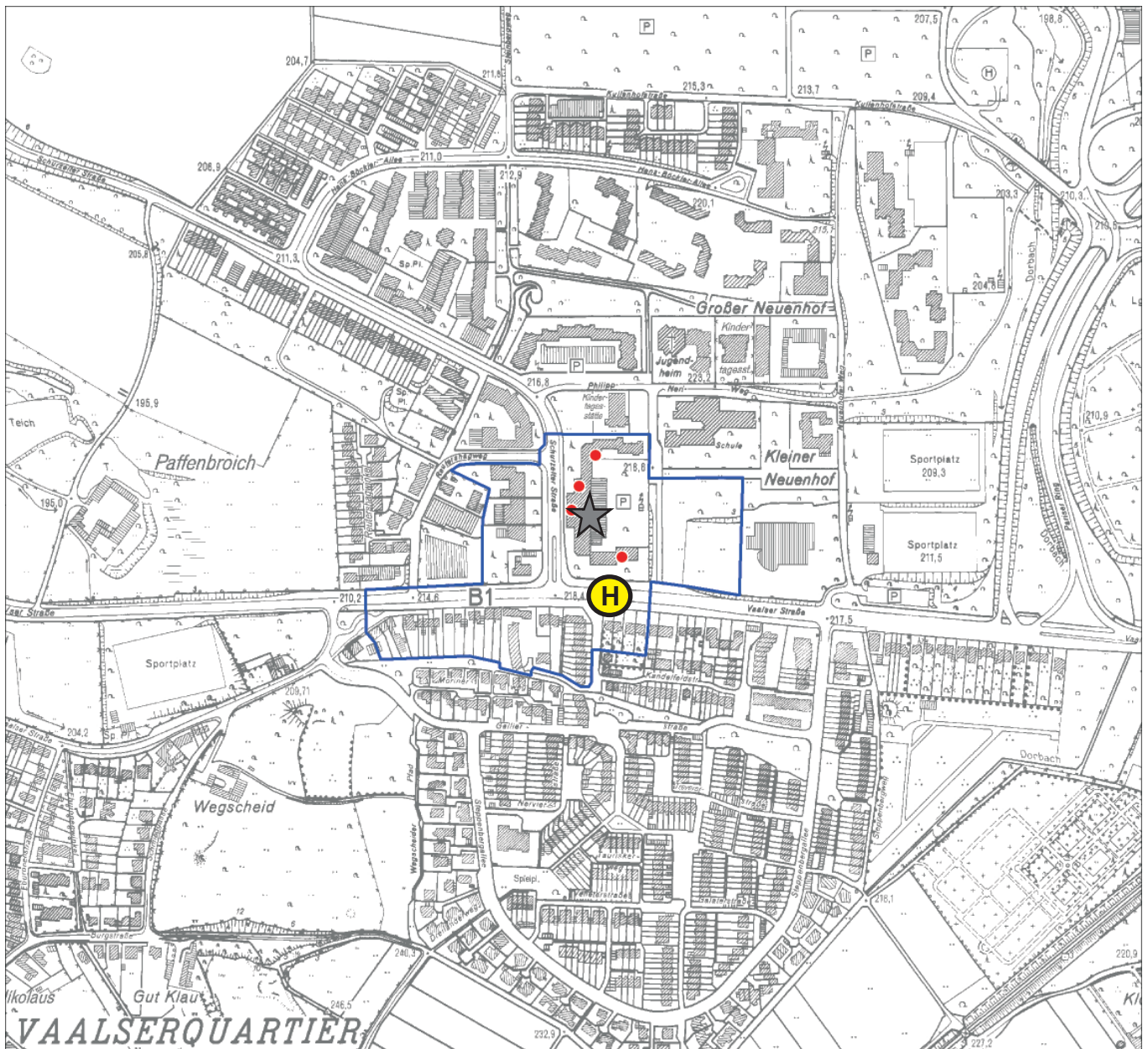
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ★ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- H Haltestelle ÖPNV



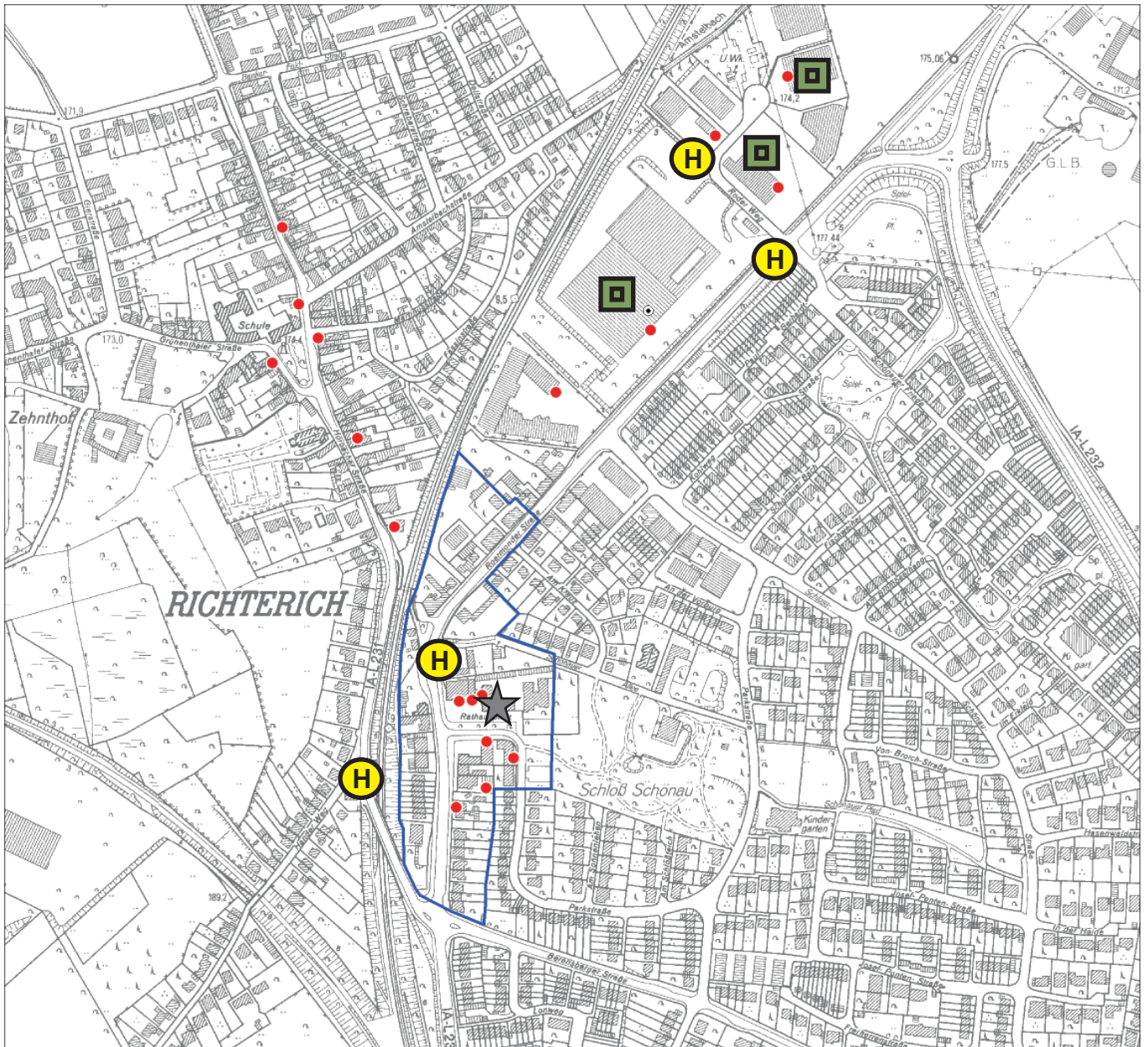
Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ☆ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- H Haltestelle ÖPNV



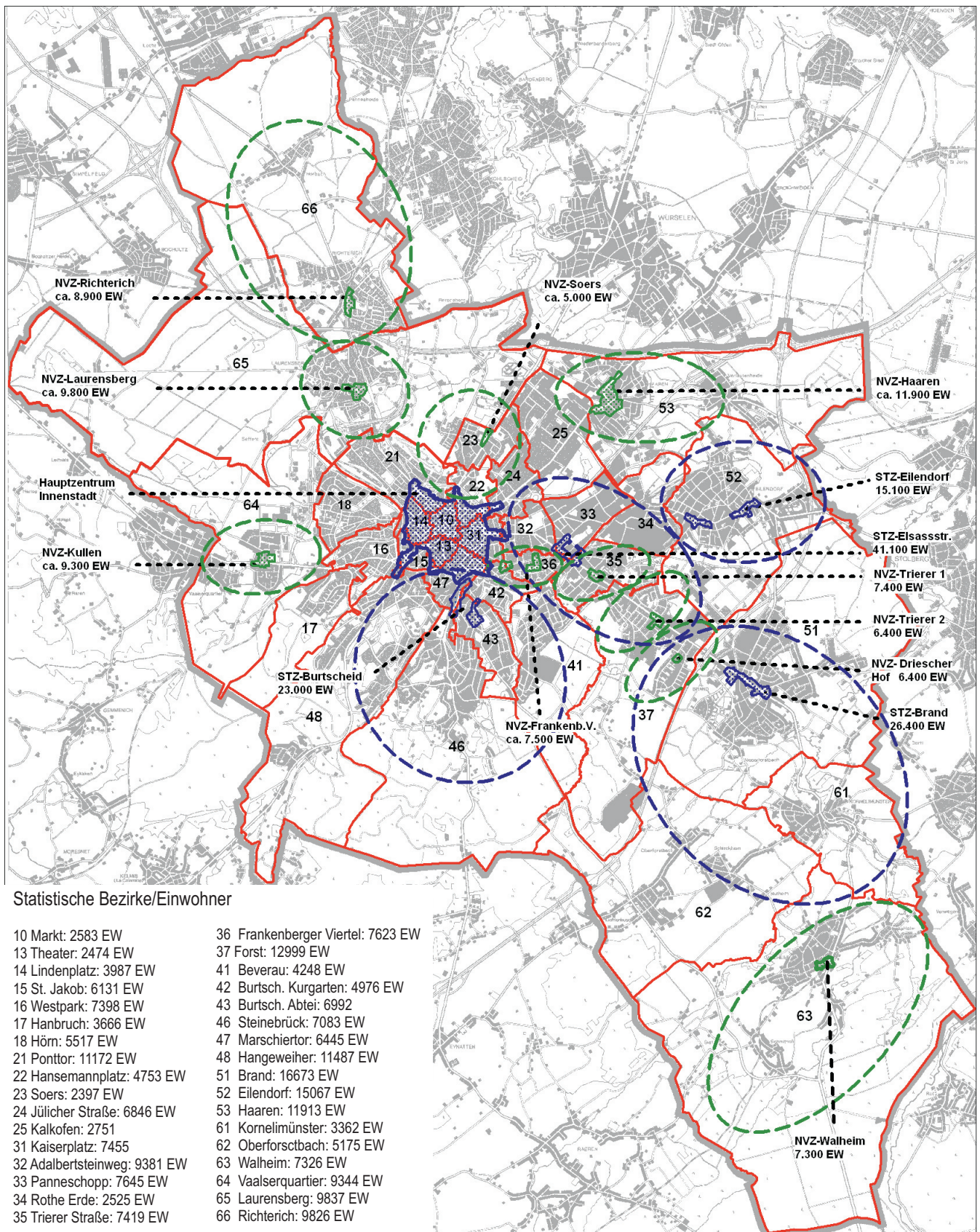
Legende

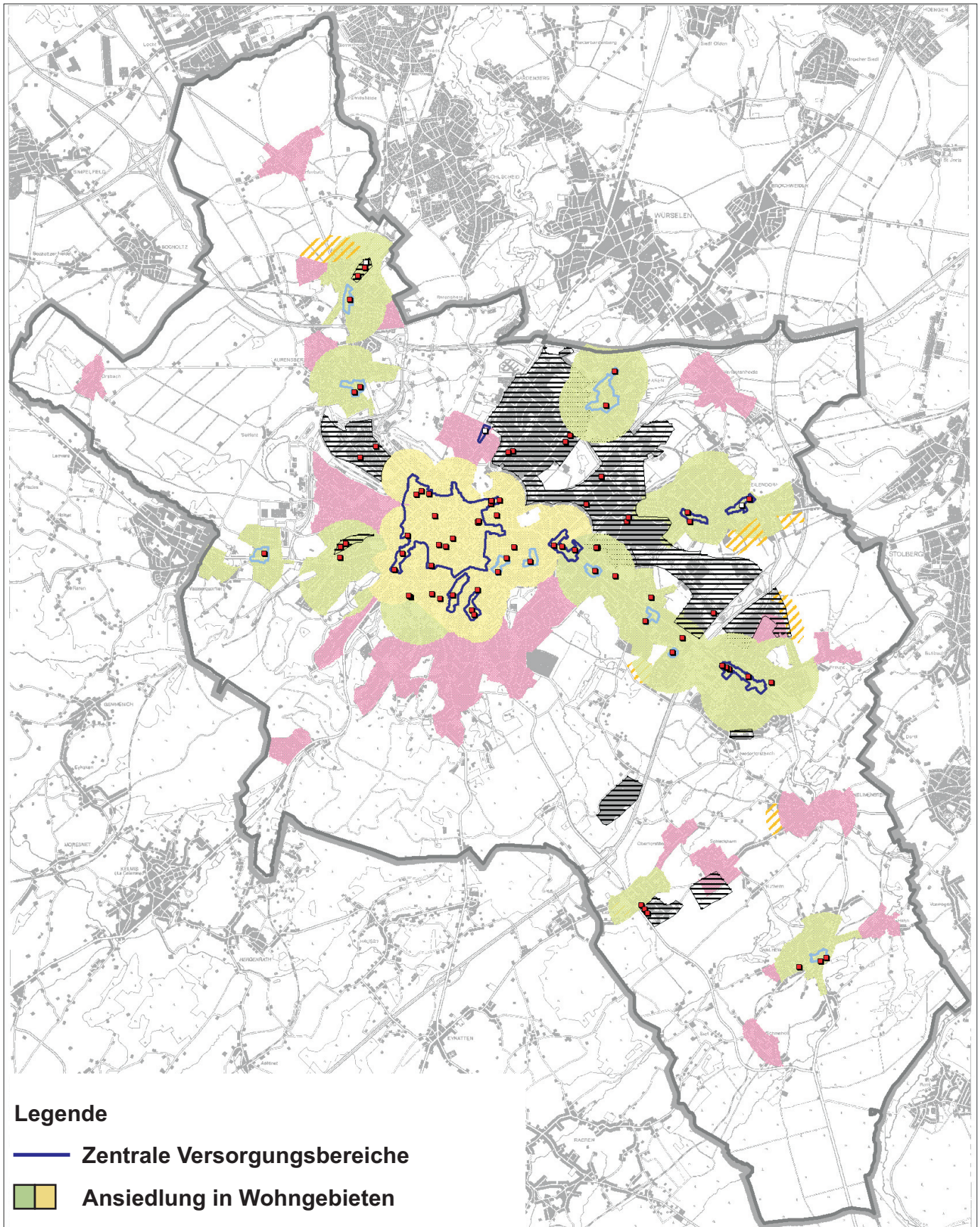
- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ☆ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- H Haltestelle ÖPNV



Legende

- Umgrenzung Zentrum
- Einzelhandelsbetriebe
- ★ vorhandener Lebensmittelmarkt
- ★ geplanter Lebensmittelmarkt
- Bedeutsamer Einzelhandels-Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches
- H Haltestelle ÖPNV





Legende

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Ansiedlung in Wohngebieten
- Unterversorgte Bereiche
- Ausschlussflächen
- Wohnbauflächenpotentiale
- Lebensmittelmärkte, Bestand / Planung