



**Fokussiert auf die Zukunft
von Stadt und Land.
Seit 1988.**

Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Aurich

Stadt+Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
T 0511-220079-50
cima.hannover@cima.de

München

Stuttgart

Forchheim

Frankfurt a.M.

Köln

Leipzig

Berlin

Hannover

Lübeck

Ried (AT)

www.cima.de

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Hannover, November 2020

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima).

Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird.

Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.

Inhalt

1 Hintergrund der Teilfortschreibung	5
2 Änderungen des Einzelhandelskonzeptes	7
2.1 Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes	10
2.2 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Aurich (Kap. 12.1)	13
2.3 Rahmenbedingungen gemäß Baurecht, Raumordnung und Einzelhandelskonzept Aurich (Kap. 7.3.2).....	14
2.4 Ansiedlungsmatrix der Standortkategorien (Kap. 12.2)	15

Abbildungen

Abb. 1: Übersicht der Nahversorgungsstandorte in der Stadt Aurich	9
Abb. 2: Ansiedlungsmatrix der Standortkategorien (Teilfortschreibung 2020)	16

1 Hintergrund der Teilfortschreibung

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich besteht in seiner aktuellen Form seit dem Jahr 2015 und ist Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet. Neben strategischen Zielen zur Weiterentwicklung des Mittelzentrums legt das politisch beschlossene Konzept einen besonderen Fokus auf die Stärkung der Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort.

In den letzten Jahren hat sich das planerische Instrument des Einzelhandelskonzeptes stetig weiterentwickelt. Darüber hinaus liefert vor allem die Novellierung des LROP Niedersachsen 2017 neue Bewertungsgrundlagen und Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung.

Kommunale Einzelhandelskonzepte sind als städtebauliche Entwicklungskonzepte den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung anzupassen, sodass im Rahmen der hier vorgelegten Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes die kommunalen Entwicklungsziele mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung in Einklang gebracht werden.

Ferner wird in der Stadt Aurich aktuell das Planvorhaben zur Standortverlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi vom derzeitigen Standort Hammerweg an den Standort Wiesenstraße diskutiert.

Die Entwicklungsfläche befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage unmittelbar eingebettet in Wohngebietslagen.

Der Vorhabenstandort wurde bereits lange Zeit als Nahversorgungsstandort genutzt: Der vormals ansässige Edeka-Markt ist mittlerweile an einen nördlich gelegenen Standort, ebenfalls an der B212, gezogen. Hintergrund dieser Verlagerung war die für den Lebensmittelvollsortimenter Edeka unzureichende Grundstücksfläche auf dem Grundstück. Für die Ansiedlung eines modernen Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes reicht die Grundstücksgröße allerdings aus.

Mit Änderung des LROP 2017 wurden neue Bestimmungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben beschlossen.

In Bezug auf die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten trat mit Beschluss der LROP-Änderung eine Ergänzung in Kraft:

Zunächst gilt weiterhin, dass neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig sind. Hierzu zählen auch Sortimente des periodischen Bedarfs wie Lebensmittel oder Drogeriewaren. Eine ÖPNV-Anbindung ist obligatorisch.

Mit der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes wurden die Bestimmungen für periodische Sortimente ergänzt. Diese zielt auf die Ermöglichung großflächiger Nahversorgungsbetriebe an siedlungsstrukturell integrierten Standorten außerhalb der integrierten Lage.

Das LROP führt hierzu aus:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder aus verkehrlichen Gründen nicht möglich ist; Satz 2 bleibt unberührt.“

(LROP 2.3, 05, Satz 3)

Voraussetzung für die positive Begleitung eines Planvorhabens im Sinne der Ausnahmeregelung ist somit u. a. eine gesamtstädtische (oder

teilräumliche) Auseinandersetzung mit der vorliegenden und planerischen Nahversorgungssituation im Zuge der Aufstellung eines städtebaulichen Konzeptes.

Laut Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels“ des LROP (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, September 2017) hat sich „die Konzeption [...] in jedem Fall auch qualifiziert mit den Fragen auseinander zu setzen,

- inwiefern im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten besteht, die nicht in der Innenstadt/ Ortsmitte bzw. im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können und
- welche Auswirkungen Vorhaben an den Standorten, für die die Ausnahmeregelung in Anspruch genommen werden soll, auf die städtebauliche Situation und die Versorgungsstrukturen in der Innenstadt/ Ortsmitte haben.“

Die Arbeitshilfe zeigt auf, dass „geeignete Standorte, an denen die Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen soll, [...] in diesen Konzepten als Standortkategorie unterhalb der zentralen Versorgungsbereiche eingeführt werden [können].“

Die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes greift nicht alle Kapitel des bestehenden Konzeptes von 2015 auf, sondern ergänzt zentrale Punkte zur Beurteilung der Nahversorgungsstandorte. Übrige Aussagen des Einzelhandelskonzeptes 2015 (etwa zu Marktgebiet, Sortimentsliste, Ansiedlungsrichtlinien), die in der Fortschreibung nicht erneut erläutert werden, behalten somit weiterhin ihre Gültigkeit.

2 Änderungen des Einzelhandelskonzeptes

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich definiert mehrere bedeutende Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet, von denen lediglich die Innenstadt inkl. Ergänzungsbereich als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist. Neben der Innenstadt sind die Fachmarkttagglomerationen Aurich-West und Aurich-Süd als Sonderstandorte definiert.

Die Fachmarkttagglomerationen Aurich Süd und West zeichnen sich zwar durch eine maßgebliche gesamt- bis überörtliche Bedeutung als Einzelhandelsstandort aus – dies betrifft auch Angebote bei den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten –, erfüllen aber v. a. hinsichtlich der Merkmale Nutzungsmix und städtebauliche Situation nicht die Kriterien, die an ein Stadtteil- oder Nebenzentrum gestellt werden. Gemäß Begrifflichkeit der Stadt Aurich sind sie Teil des Versorgungsschwerpunkts Aurich Süd bzw. West, zu denen jeweils noch räumlich schematisch dargestellte Reservebereiche zur Entwicklung großflächigen, nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten, Einzelhandels im Umfeld der schon etablierten Fachmarkttagglomerationen zählen.

Nahversorgungszentren liegen im Auricher Stadtgebiet nicht vor. Die bestehenden Nahversorgungsstandorte sind jeweils solitär gelegen oder im Verbund mit nur geringen arrondierenden Einzelhandelsnutzungen.

Siedlungs- und Nahversorgungsstruktur der Stadt Aurich

Das Stadtgebiet von Aurich besteht aus insgesamt 21 Stadt-/ Ortsteilen und entstand im Rahmen der niedersächsischen Gemeindegebietsreform 1972. Neben der Kernstadt sowie wenigen bevölkerungsreicheren Ortsteilen finden sich viele ländlich geprägte Stadtteile mit einer geringen Einwohnerzahl und z. T. sehr geringer Bevölkerungsdichte.

Lediglich die Kernstadt (= Stadtteil Aurich) sowie die Stadtteile Sandhorst und Wallinghausen verfügen über eine Bevölkerung mit mehr als 3.000 Einwohnern. Sie zeichnen sich, ebenso wie die Stadtteile Popens, Kirchdorf,

Haxtum, Extum und Walle durch einen ausgeprägteren Siedlungsverbund mit der Kernstadt aus. Die übrigen Stadtteile sind deutlich einwohnerschwächer und stehen in keinem direkten Siedlungszusammenhang mit den Stadtteilen der Kernstadt.

Aufgrund der teilweise geringen Einwohnerbasis der ländlich geprägten Stadtteile besteht in diesen, wenn überhaupt, nur ein Grundversorgungsangebot.

Ein umfassendes Nahversorgungsangebot können die in den ländlich geprägten Stadtteilen ansässigen Nahversorgungsmärkte indes nicht übernehmen. Dennoch stellen sie wichtige Grundversorgungsstandorte dar, die in ihrer Funktion fortbestehen sollen.

Damit sind die Bewohner der ländlich geprägten Stadtteile ergänzend auf ein umfassenderes Nahversorgungsangebot in der Kernstadt Aurich angewiesen.

Die Nahversorgungsstruktur in der Kernstadt besteht aus lediglich einem Nahversorgungsbetrieb innerhalb des ZVB Innenstadt, der aufgrund seiner Lage und Ausrichtung jedoch kaum eine ergänzende Funktion für die umliegenden Stadtteile erfüllen kann.

Vielmehr wird diese Versorgungsfunktion derzeit durch die in den Fachmarkttagglomerationen West und Süd ansässigen Verbraucher- und Supermärkte sowie Lebensmitteldiscounter übernommen.

Die Fachmarkttagglomerationen sind deutlich Pkw-orientiert und bieten entsprechend gute Parkmöglichkeiten. Da sich die Fachmarkttagglomerationen zwar durch eine gute Pkw-Erreichbarkeit auszeichnen, jedoch kaum einen Beitrag zur wohnortnahen und fußläufig erreichbaren Versorgungssituation leisten und zudem aufgrund der agglomerierenden Wirkungen im Zusammenhang mit weiteren Fachmärkten in starker Konkurrenz zur Innenstadt stehen, werden diese Standorte der Intention der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes nicht gerecht.

Vielmehr sollte darauf hingewirkt werden, ein tragfähiges Netz an wohnortnahen Nahversorgungsstandorten zu entwickeln.

Neben dem im Untergeschoss des Einkaufszentrums „Caro“ im südlichen Teil der Innenstadt ansässigen Edeka-Marktes besteht nördlich der Innenstadt eine Potenzialfläche am Pferdemarkt („Ergänzungsbereich Innenstadt“).

Die Entwicklung dieser innerstädtischen Potenzialfläche kann wichtige Impulse für die angrenzende Innenstadt mit sich führen. Daher ist diese Entwicklung prioritär zu verfolgen.

Derzeit werden an dieser Stelle Planungen zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes verfolgt. Der Ergänzungsbereich ist für die bestehenden Planungen grundsätzlich geeignet. Mögliche Kopplungseffekte könnten sich nach erfolgter Realisierung ergeben, sofern übermäßige Angebotsüberschneidungen vermieden werden. Mit den bestehenden Planungen kann der die Potenzialfläche „Ergänzungsbereich Innenstadt“ als nicht mehr zur Verfügung stehend betrachtet werden.

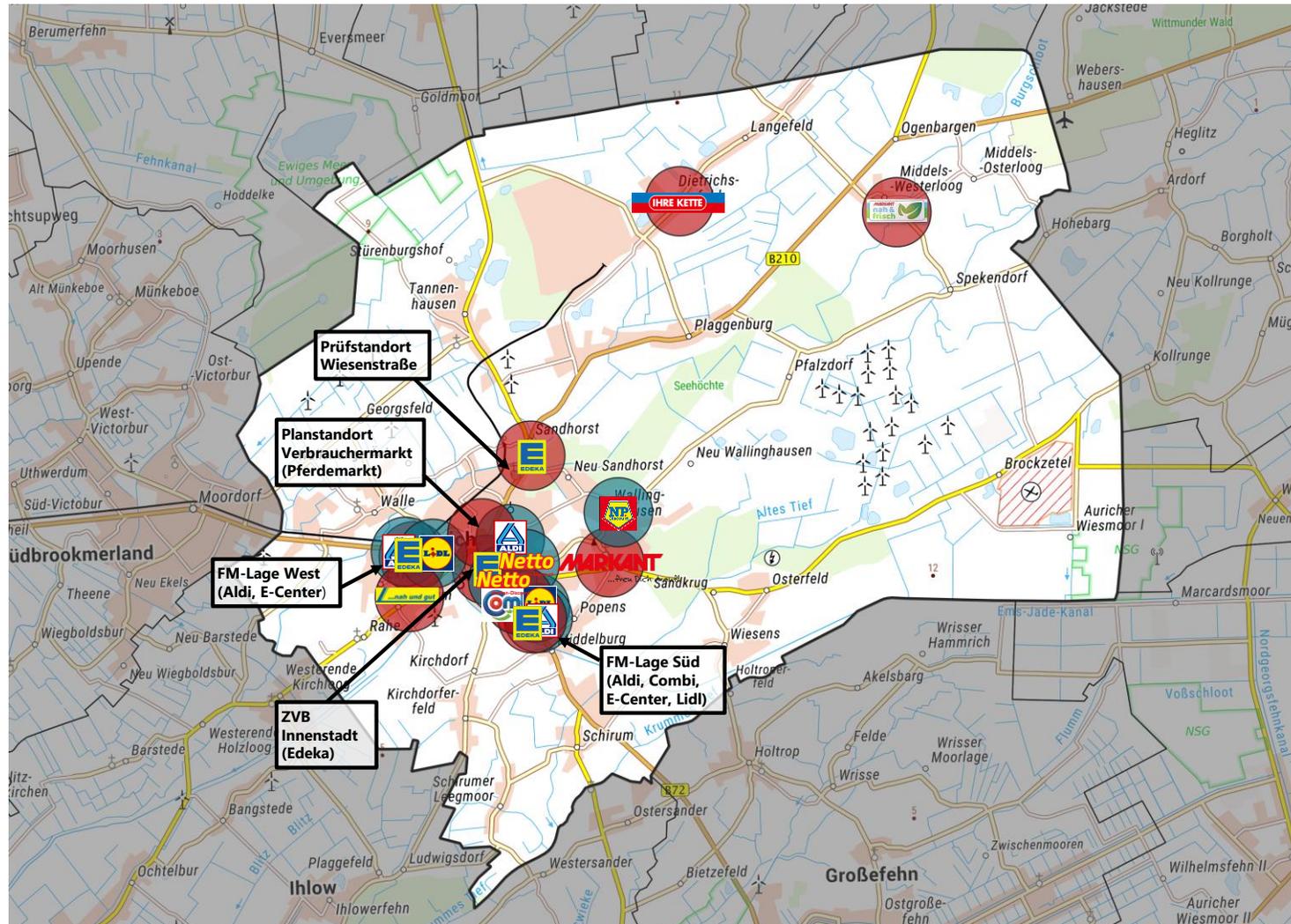
Die Innenstadt Aurichs ist im Übrigen sehr kleinteilig strukturiert. Marktgängige Flächen für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben stehen nicht bereit.

Auch nach möglicher Entwicklung am Standort Pferdemarkt bestehen im Auricher Stadtgebiet aufgrund der bestehenden Siedlungsstruktur mit nach außen hin ländlich geprägten Ortsteilen Versorgungsdefizite, die nicht über die wohnortbezogene Nahversorgung gedeckt werden können.

So sind insbesondere die nördlich und östlich gelegenen Stadtteile Tannehausen, Plaggenburg (keine weitere Nahversorgungsmöglichkeit gegeben), Middels-Osterloog, Middels-Westerloog, Ogenbargen und Spendorf (Grundversorgung durch nah&frisch-Markt in Middels-Westerloog) sowie Dietrichsfeld und Langefeld (Grundversorgung durch Ihre Kette-Markt in Dietrichsfeld), Pfalzdorf, Wiesens und Brockzetel auf gut erreichbare Nahversorgungsstandorte im Kernstadtbereich angewiesen, da aufgrund geringer Einwohnerbasis tragfähige Nahversorgungsstrukturen nicht bereitgestellt werden (können).

Ziel sollte daher die Stärkung von Nahversorgungsstandorten sein, die in einem direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu Wohnbebauung stehen und gleichzeitig einen Beitrag für die einwohnerschwächeren und daher für die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben weniger tragfähigen Ortsteile übernehmen können. Damit soll zudem eine ausgewogene Nahversorgungslandschaft in der Stadt Aurich hergestellt werden, die derzeit noch stark durch die Pkw-orientierten Fachmarktstandorte geprägt ist.

Abb. 1: Übersicht der Nahversorgungsstandorte in der Stadt Aurich



Kartengrundlage: GeoBasis-DE / BKG 2020

Quelle: cima 2020

2.1 Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes

In Ergänzung zur bestehenden Zentrenstruktur werden in dieser Teilfortschreibung Nahversorgungsstandorte definiert, die für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes gem. LROP 2017 in Frage kommen können. Die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes sowie alle weiteren Vorgaben des LROP sind im Einzelfall zu prüfen. Die Definition der Nahversorgungsstandorte allein reicht für die Umsetzung eines bestimmten Planvorhabens nicht aus.

Für die Bestimmung der Nahversorgungsstandorte, die für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes infrage kommen können, wurden folgende Bewertungskriterien zugrunde gelegt:

- Ist an dem Nahversorgungsstandort ein räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben? Besteht eine fußläufige Anbindung an bestehende Wohngebietslagen? Hier sind auch städtebaulich Barrieren wie viel befahrende Straßen zu berücksichtigen.
- Liegt eine ÖPNV-Anbindung vor?
- Besitzt der Standort eine gewichtige Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes für einen bestimmten Teilbereich des Auricher Siedlungsgebietes, der durch andere Standorte (insbesondere der Innenstadt oder wohnortnahe Nahversorgungsstandorte) nicht oder nur unzureichend gedeckt werden kann? Inwiefern besteht im Zentralen Ort die Gefahr von Versorgungsdefiziten, die nicht in der Innenstadt oder im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung gedeckt werden können?

Die Nahversorgungsbetriebe in den bestehenden Fachmarkttagglomerationen kommen aufgrund ihrer Lagequalität (fehlende fußläufige Anbindung an Wohngebiete) und ihrer deutlichen Ausrichtung auf Pkw-Kunden nicht für die Ausweisung als Standorte zur Prüfung der Ausnahmeregelung des

Integrationsgebotes infrage. Zudem treten sie aufgrund ihrer Angebotsstruktur bereits heute in verstärkter Konkurrenz zur Innenstadt. Ein weiterer Ausbau der zentrenrelevanten Sortimente erhöht zudem die Gefahr einer Schädigung der Innenstadt.

Hierzu zählen:

in der Fachmarkttagglomeration Aurich-Süd:

- E-Center Coordes, Raiffeisenstraße
- Lidl, Raiffeisenstraße
- Combi, Popenser Straße

in der Fachmarkttagglomeration Aurich-West:

- E-Center Bruns, Dreekamp
- Aldi, Dreekamp

In siedlungsstrukturell teilintegrierter Lage befinden sich folgende Nahversorgungsstandorte:

- Lidl, Emders Straße:
 - Kein unmittelbar bestehender räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung
 - Bushaltestelle in ca. 400 m Entfernung („B72/Wallster Weg“)
 - Mehrere Nahversorgungsbetriebe im näheren Umfeld (E-Center Bruns, Aldi), keine direkte Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohngebiete)

Empfehlung: Aufgrund fehlender Lage- und Versorgungseigenschaften keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.

- Edeka, Esenser Straße (Ecke Südeweg):
 - eingeschränkter räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung
 - Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung („Aurich-Sandhorst B 210/ Abzw. Dornum“)
 - Nahversorgungsfunktion für nördlich gelegene Wohnlagen in Sandhorst, Versorgungsfunktion für nördlich gelegene Stadtteile Tannenhausen, Plaggenburg (keine weitere Nahversorgungsmöglichkeit gegeben), Middels-Osterloog, Middels-Westerloog, Ogenbargen und Spekendorf (Grundversorgung durch nah&frisch-Markt in Middels-Westerloog) sowie Dietrichsfeld und Langefeld (Grundversorgung durch Ihre Kette-Markt in Dietrichsfeld), eingeschränkt auch für Pfalzdorf

Empfehlung: Aufgrund lediglich teilintegrierter Lageeigenschaft keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes. Moderner Markt ohne Erweiterungsbedarf.

In siedlungsstrukturell integrierter Lage befinden sich die folgende Nahversorgungsstandorte:

- NP, Wallinghausener Straße
 - Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben
 - Mit Raiffeisen-Volksbank-Filiale ergänzende Dienstleistungsnutzung am Standort vorhanden
 - Bushaltestelle in 250 m Entfernung („Wallinghausen Grundschule“), lose Taktung auf Schulbetrieb ausgerichtet
 - Wichtiger Nahversorgungsstandort für den Stadtteil Wallinghausen, ergänzend für die Stadtteile Pfalzdorf und Egels
 - Durch Ortskernlage auf nähere Umgebung ausgerichtet
 - Versorgung wird im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung sichergestellt

Empfehlung: Aufgrund der geringen Versorgungsfunktion, überwiegend lediglich für den Nahbereich, keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.

- Markant, Heerenkamp
 - Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben
 - Mit LVM-Versicherungsbüro ergänzende Dienstleistungsnutzung am Standort vorhanden
 - Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung („Egels Lindenhof“), Verbindung von und nach Wiesens
 - Wichtiger Nahversorgungsstandort für die Stadtteile Egels, Wallinghausen, Wiesens, Brockzetel
 - Für die vorgenannten Stadtteile ist der Nahversorgungsstandort der nächstgelegene. Damit kommt ihm eine hohe Bedeutung zu.

Empfehlung: Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.

- Aldi, Hammerkeweg
 - Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung eingeschränkt gegeben
 - Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung („Agentur für Arbeit“)
 - Vorwiegende Versorgungsfunktion für umliegende Wohnlagen, keine Versorgungsfunktion für Stadtteile außerhalb der Kernstadt
 - Im Zuge einer möglichen Verlagerung des Aldi-Marktes an den Standort Wiesenstraße soll der Standort Hammerkeweg als Nahversorgungsstandort aufgegeben werden.

Empfehlung: Aufgrund fehlender Versorgungsfunktion für Siedlungsgebiete außerhalb der Kernstadt und eingeschränktem

Zusammenhang zu Wohnbebauung keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.

- Nah und gut, Oldersumer Straße
 - Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben
 - Bushaltestelle in ca. 350 m Entfernung („L1/ Im Timp“), Verbindung von und nach Ihlow (Westerende Kirchloog)
 - Vorwiegende Versorgungsfunktion für umliegende Wohnlagen des Stadtteils Haxtum und den Stadtteil Rahe
 - Die Versorgung des angrenzenden Ortsteils Westerende Kirchloog der Gemeinde Ihlow wird durch einen ansässigen Edeka-Markt sichergestellt
 - Versorgung wird im Rahmen der wohnortnahen Nahversorgung sichergestellt

Empfehlung: Aufgrund geringer Versorgungsfunktion keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.

- Netto Marken-Discount, Leerer Landstraße
 - Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben
 - Nächstgelegene Bushaltestelle in ca. 450 m Entfernung („Aurich Ostertor“)
 - Vorwiegende Versorgungsfunktion für umliegende Wohnlagen, keine ausgeprägte Versorgungsfunktion für Stadtteile außerhalb der Kernstadt
 - Nahe gelegener Edeka-Markt im ZVB Innenstadt

Empfehlung: Aufgrund geringer Versorgungsfunktion keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.

- Netto Marken-Discount, Wallinghausener Straße (Kreuzungspunkt Fockenbollwerkstraße/ Egelser Straße)
 - Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben
 - Bushaltestelle in ca. 150 m Entfernung („Aurich Feuerwehr“)
 - Vorwiegende Versorgungsfunktion für umliegende Wohnlagen, keine ausgeprägte Versorgungsfunktion für Stadtteile außerhalb der Kernstadt
 - Nahe gelegener Edeka-Markt im ZVB Innenstadt

Empfehlung: Aufgrund geringer Versorgungsfunktion keine Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.

- Nahversorgungsstandort Wiesenstraße
 - Räumlich-funktionaler Zusammenhang mit Wohnbebauung gegeben
 - Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung („Aurich-Sandhorst B210/Abzw. Wiesenstraße“)
 - Nahversorgungsfunktion für umliegende Wohnlagen, ergänzende Versorgungsfunktion zum Lebensmittelvollsortimenter Edeka Südeweg für nördlich gelegene Stadtteile Tannenhausen, Plaggenburg (keine weitere Nahversorgungsmöglichkeit gegeben), Middels-Ostertloog, Middels-Westerloog, Ogenbargen und Spekendorf (Grundversorgung durch nah&frisch-Markt in Middels-Westerloog) sowie Dietrichsfeld und Langefeld (Grundversorgung durch Ihre Kette-Markt in Dietrichsfeld), eingeschränkt auch für Pfalzdorf

Empfehlung: Ausweisung als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.

Als Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes werden damit folgende Standorte definiert:

- Nahversorgungsstandort Heerenkamp (derzeit ansässig: Markant)
- Nahversorgungsstandort Wiesenstraße (derzeit kein Nahversorgungsbetrieb ansässig)

2.2 Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Aurich (Kap. 12.1)

Die im Einzelhandelskonzept 2015 definierten Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung werden nicht geändert. Lediglich die Ausführungen des Kap. 7.3.2, auf die Grundsatz 2 Bezug nimmt, werden ergänzt.

Aus Übersichtlichkeitsgründen werden die Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung nachfolgend nochmals dargestellt, wenngleich an dieser Stelle keine Änderungen erfolgen.

Grundsatz 1:

Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Eine Ansiedlung großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollte ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und ggf. im Ergänzungsbereich für den ZVB Innenstadt erfolgen. Letzteres allerdings nur, wenn eine Ansiedlung im ZVB Innenstadt nicht möglich ist (Nachweis hierfür zwingend erforderlich, Kleinflächen nur arrondierend). Der

¹ Eine Festlegung starrer Grenzen für moderate Verkaufsflächenerweiterungen ist nicht sinnvoll. Abhängig vom Vorhaben, Standort und Wettbewerbsumfeld können die Auswirkungen einer in der Höhe identischen Verkaufsflächenerweiterung unterschiedlich zu

Entwicklung nicht integrierter Standorte/ Standortagglomerationen sollte entgegengewirkt werden.

Grundsatz 2:

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmittel-discounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) sollte nach Möglichkeit nur noch im ZVB Innenstadt, dessen Ergänzungsbereich oder ansonsten in siedlungsstrukturell integrierten Lagen (Zielsetzung Verbesserung wohnortbezogene Versorgung, Verringerung von Versorgungsdefiziten in Teilräumen der Stadt Aurich) erfolgen. Die Dimensionierung darf das Netz an Nahversorgern in integrierter Lage nicht substantiell schädigen. Daneben ist die mögliche Dimensionierung auch abhängig von der baurechtlichen Situation. Zu den Optionen für Lebensmittelmärkte im Einzelnen vgl. die Ausführungen in Kap. 7.3.2.

Grundsatz 3:

Für die bestehenden Sonderstandorte Fachmarktlagen Aurich Süd und West sollten für die vorhandenen Unternehmen mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur moderate Erweiterungen¹ im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz) erlaubt sein. Darüber hinaus sollte an diesen Standorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden.

Grundsatz 4:

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten kann sowohl in der Innenstadt und in ihrem Ergänzungsbereich, aber auch in den Fachmarkttagglomerationen Aurich West und Süd etabliert werden. Möglich ist auch eine Ansiedlung in den sogenannten von der Stadt Aurich ausgewiesenen Reserveflächen für die beiden Fachmarktlagen, insofern eine Ansiedlung in den Fachmarktlagen nicht darstellbar ist. Zielsetzung ist

beurteilen sein, weshalb eine wirkungsanalytische Einzelfallbetrachtung angezeigt ist. Daneben ist auch die baurechtliche Situation wesentlich.

eine Bündelung des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels, um Verkehre zu reduzieren und die Attraktivität des Einzelhandelsstandorts Aurich zu erhöhen.

Bei den Reserveflächen handelt sich um teilweise gewerblich genutzte Flächen aber auch um landwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfeld der beiden Fachmarktlagen.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten in sonstigen Gewerbegebieten und sonstigen nicht-integrierten Lagen kann im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz) erweitert werden. Kleinflächig ist er dort, aber auch an allen anderen Standorten möglich.

Zusätzliche Sonderstandorte für großflächigen Einzelhandel sollten im Sinne einer Konzentration der Einzelhandelsansiedlungen nicht ausgewiesen werden.

Grundsatz 5:

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment ist einzuhalten. Entsprechend der Vorgaben des LROP Niedersachsen sollte eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. höchstens 800 qm VKF eingehalten werden.

Grundsatz 6:

Grundsätzlich ist bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels abzuklären, dass die Versorgungsfunktion des ZVB Innenstadt nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz darf nicht als bloßer Wettbewerbsschutz verstanden werden, viel-mehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen.

Das Grundsatz 2 konkretisierende Kap. 7.3.2 des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Aurich wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen unterstrichen).

2.3 Rahmenbedingungen gemäß Baurecht, Raumordnung und Einzelhandelskonzept Aurich (Kap. 7.3.2)

Die Realisierungsmöglichkeiten von großflächigen Lebensmittelmärkten (Geschossfläche ab inkl. 1.200 qm/ Verkaufsfläche ab 800 qm) sind abhängig von der baurechtlichen Situation, der raumordnerischen Beurteilung des Standortes sowie den Aussagen des EHK Aurich (Letzteres informelles Planwerk).

Die Neuansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten ist hiermit möglich für die Lagen ZVB Innenstadt und Ergänzungsbereich ZVB Innenstadt. Daneben liegen in Aurich keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche, auch keine Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, vor. Die Nahversorger sind ansonsten entweder in den beiden Fachmarkttagglomerationen Aurich West und Aurich Süd oder in Streulage ansässig.

Für Lebensmittelmärkte in Wohn- und Mischgebieten soll laut EHK ein erweiterter Bestandsschutz gelten. Daneben gilt hinsichtlich der faktischen Verkaufsflächengröße Folgendes: großflächige Lebensmittelmärkte in Wohn- und Mischgebieten sind dann baurechtlich und raumordnerisch möglich, wenn nachgewiesen wird, dass die Regelvermutung gemäß § 11 (3) Abs. 2 BauNVO nicht zutrifft², und wenn es sich um ein Vorhaben der wohnortbezogenen Nahversorgung handelt. Nahversorger sind Wohngebieten direkt zugeordnet. Sie weisen somit einen überwiegend fußläufigen

² Wirkungsanalytischer Nachweis der Verträglichkeit gegenüber zentralen Versorgungsbereichen sowie der wohnortbezogenen Nahversorgung.

Einzugsbereich auf und generieren einen wesentlichen Anteil ihres Umsatzes aus Nachfrage aus dem fußläufigen Umfeld. Im Einzelfall können daher Einzelhandelsbetriebe, die die Schwelle der Großflächigkeit überschreiten, Nahversorger sein.

Darüber hinaus sind Nahversorgungsstandorte definiert, die für die Prüfung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes grundsätzlich in Frage kommen. An diesen Standorten sind auch großflächige Einzelhandelsvorhaben der Nahversorgung grundsätzlich vorstellbar. Hierbei ist auf eine der Versorgungsfunktion des jeweiligen Standortes angemessenen Dimensionierung zu achten. Eine einzelfallbezogene Prüfung ist vorzunehmen.

In Hinblick auf die Entwicklung der Nahversorgungssituation sollte „im Auge behalten werden“, ob ggf. zukünftig Nahversorgungszentren plausibel – entweder aus Ansätzen im Bestand, oder an Neustandorten – (weiter-)entwickelt werden können.

In den Fachmarkttagglomerationen Aurich West und Süd besteht – da sie keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen – keine Möglichkeit zu Neuansiedlung großflächiger Lebensmittelmärkte. Allerdings sind gemäß den Grundsätzen und der Ansiedlungsmatrix des EHK Aurich moderate Erweiterungen im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandschutz) bei Nachweis der Verträglichkeit möglich.

Die Formulierung starrer Verkaufsflächengrenzen für Erweiterungsvorhaben hinsichtlich einer schematischen Beurteilung „verträglich“/„unverträglich“ ist nicht zielführend. Vielmehr zählt hier die konkrete Situation, wobei v. a. im Kontext Großflächigkeit im Regelfall eine wirkungsanalytische Beurteilung benötigt wird.

2.4 Ansiedlungsmatrix der Standortkategorien (Kap. 12.2)

Die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich 2015 verwendete Ansiedlungsmatrix, die in vereinfacht darstellender Form die Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Aurich aufzeigt, wird um die Standortkategorie „Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes“ ergänzt. Klarstellend wird die Standortkategorie „Integrierte Lagen in Wohn- und Mischgebieten“ bei den Ansiedlungsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten um den Hinweis ergänzt, dass es sich bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben um Betriebe der wohnortbezogenen Nahversorgung handeln muss. Dies gibt die leitgebende Landesraumordnung (LROP 2017) vor.

Die Ansiedlungsmatrix wird wie folgt ergänzt (Ergänzungen unterstrichen):

Abb. 2: Ansiedlungsmatrix der Standortkategorien (Teilfortschreibung 2020)

Zentraler Versorgungsbereich	Hauptsortiment zentrenrelevante Sortimente	Hauptsortiment nahversorgungsrelevante Sortimente	Hauptsortiment nicht-zentrenrelevante Sortimente
ZVB Innenstadt Aurich	uneingeschränkte Ansiedlung, prioritäre Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung	uneingeschränkte Ansiedlung
Ergänzungsbereich Innenstadt	Ansiedlung von großflächigen Formaten, wenn in ZVB Innenstadt nicht möglich; Nachweis hierfür zwingend erforderlich, Kleinflächen nur arrondierend	Ansiedlung von großflächigen Formaten, wenn in ZVB Innenstadt nicht möglich; Nachweis hierfür zwingend erforderlich, Kleinflächen nur arrondierend	Ansiedlung möglich, allerdings Vorrangfläche für Entwicklung wie links angeführt
weitere Standortkategorien			
Prüfstandorte für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes	kleinflächig möglich, großflächig nicht möglich	großflächig möglich*	kleinflächig möglich
Integrierte Lagen in Wohn- und Mischgebieten	kleinflächig möglich, großflächig nicht möglich	großflächig möglich (wohntbezogene Nahversorgung)*	kleinflächig möglich
Fachmarktglomerationen Aurich-West, -Süd	keine Neuansiedlung, nur moderate Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz), Nachweis der Verträglichkeit notwendig	keine Neuansiedlung, nur moderate Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz), Nachweis der Verträglichkeit notwendig	keine Einschränkung
Reserveflächen in den „Versorgungsschwerpunkten Aurich West und Süd“	keine Neuansiedlung, nur moderate Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz)**, Nachweis der Verträglichkeit notwendig	nur moderate Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz)**, Nachweis der Verträglichkeit notwendig	kleinflächig möglich, großflächig möglich, wenn in FM-Agglomeration nicht darstellbar
Sonstige Gewerbegebiete und sonstige nicht-integrierte Lagen	keine Ansiedlung***	keine Ansiedlung***	kleinflächig möglich, Erweiterung im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz)

Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH 2020, *vgl. Grundsatz 2 (Kap. 12.1) sowie die Ausführungen in Kap. 7.3.2, ** sofern Besatz vorliegend, ***ausnahmsweise zulässig: Einzelhandel im Zusammenhang mit Kundendienst- oder Produktionsbetrieben (Direktvermarktung) mit deutlich untergeordneter Verkaufsfläche an zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten