



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

Städtebauliche Beurteilung und raumordnerische Prüfung der geplanten Ansiedlung eines Einzelhandelsvorhabens am Standort Wiesenstraße in Aurich

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Martin Kremming

Bearbeitung: M.Sc. Humangeographie Benjamin Kemper

Hannover, November 2020

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

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 Ausführungen zum Planvorhaben	5
1.1 Angebotssituation im Auricher Stadtnorden	8
2 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept und raumordnerischen Vorgaben	10
2.1 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept.....	10
2.2 Vereinbarkeit mit dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP).....	11
3 Abschließende Bewertung und Empfehlung	18

Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Vorhabenstandortes in Aurich (Makrostandort)	6
Abb. 2:	Vorhabenstandort (Übersicht)	6
Abb. 3:	Planvorhabenstandort	7
Abb. 4:	Angebotsstruktur im Auricher Stadtnorden (Nahrungs- und Genussmittel)	9
Abb. 5:	Kaufkraftherkunft des Planvorhabens	11
Abb. 6:	Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP	12
Abb. 7:	Einbindung des Vorhabenstandortes in das Netz des ÖPNV	16
Abb. 8:	Vorhabenstandort im regionalen Liniennetz ÖPNV	17

1 Ausführungen zum Planvorhaben

In der Stadt Aurich wird derzeit die Ansiedlung eines ALDI-Lebensmittel-discounters am Standort Wiesenstraße diskutiert. Im Detail handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme samt Verkaufsflächenerweiterung im Zuge einer Standortverlagerung einer bestehenden ALDI-Filiale am Standort Hammerkeweg.

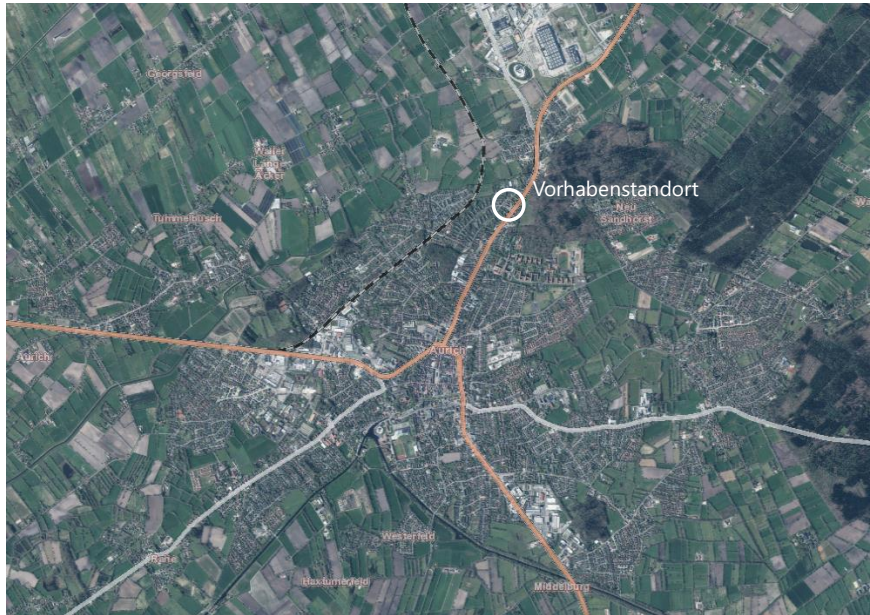
Der derzeitige ALDI-Lebensmitteldiscounter am Hammerkeweg befindet sich in gewerblich geprägter Streulage. Aus den umliegenden Wohngebieten ist die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes nur eingeschränkt gegeben. Damit besitzt der ALDI-Markt am Hammerkeweg nur eingeschränkte Lageeigenschaften zur Nahversorgung umliegender Wohngebiete.

Um den langfristigen Verbleib des Marktes im nördlichen Teilbereich der Kernstadt Aurichs zu sichern, ist geplant, den heute am Hammerkeweg ansässigen ALDI-Markt an die Wiesenstraße (ehemaliger Standort EDEKA) zu verlagern. Die Planung sieht vor, den ALDI-Markt auf eine marktübliche Verkaufsfläche von ca. 1.260 qm zu erweitern und zu modernisieren. In diesem Zuge ist die Schließung der Filiale am Hammerkeweg geplant.

Der Planvorhabenstandort an der Wiesenstraße befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage in fußläufiger Distanz zu Wohngebieten. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist unmittelbar über die Bushaltestelle „Aurich-Sandhorst B 210/Wiesenstraße“ gegeben. Hier verkehren die Linien 445, 474 und 480. Zusätzlich ist auch die MIV-Erreichbarkeit des Standortes aus dem Auricher Stadtnorden und der Kernstadt Aurich als sehr gut zu bewerten. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umliegenden Wohngebieten der nördlichen Teilbereiche der Kernstadt Aurich und Teilbereichen des Stadtteils Sandhorst ebenfalls komfortabel gegeben. Damit ist der Standort auch nach Wegzug des vormals etablierten EDEKA-Marktes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geeignet.

Insgesamt ist das Grundstück hinsichtlich seiner Verfügbarkeit für eine nahversorgungsrelevante Entwicklung geeignet. Der Planvorhabenstandort befindet sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Wohngebietslage.

Abb. 1: Lage des Vorhabenstandortes in Aurich (Makrostandort)



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2020
Quelle: cima 2020

Abb. 2: Vorhabenstandort (Übersicht)



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2020
Bearbeitung: cima 2020

Abb. 3: Planvorhabenstandort



Planvorhabenstandort (ehemals EDEKA Bontjer)
Foto: cima 2020

1.1 Angebotssituation im Auricher Stadtnorden

Die Angebotsstruktur des Auricher Stadtnordens besteht hauptsächlich aus dem Angebot im zentralen Versorgungsbereich und weiteren Lebensmittelmärkten in Streulage. Der Edeka am Carolinenhof (Fischteichweg) befindet sich am südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches und ist daher nicht als Ankerbetrieb für den Auricher Stadtnorden zu sehen. Der ALDI-Lebensmitteldiscounter am Hammerkeweg befindet sich zudem in Streulage und besitzt eingeschränkte Lageeigenschaften zur Nahversorgung umliegender Wohngebiete. Der EDEKA-Vollsortimenter im Stadtteil Sandhorst am Südeweg wurde im Jahr 2018 zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Sandhorst durch einen Neubau erweitert und modern aufgestellt. In den nordöstlichen Stadtteilen Dietrichsfeld und Middels-Westerloog agieren jeweils kleinflächige Lebensmittelmärkte (IHRE KETTE, Esenser Postweg und MARKANT-Markt, Westerlooger Straße), die allerdings nur eine vergleichsweise geringe Verkaufsfläche aufweisen und auf ein lokales Einzugsgebiet beschränkt sind

Ergänzt werden diese durch weitere Betriebe u.a. Lebensmittelhandwerks (u.a. Bäckerei), die im Rahmen dieser Untersuchung nicht im Fokus stehen.

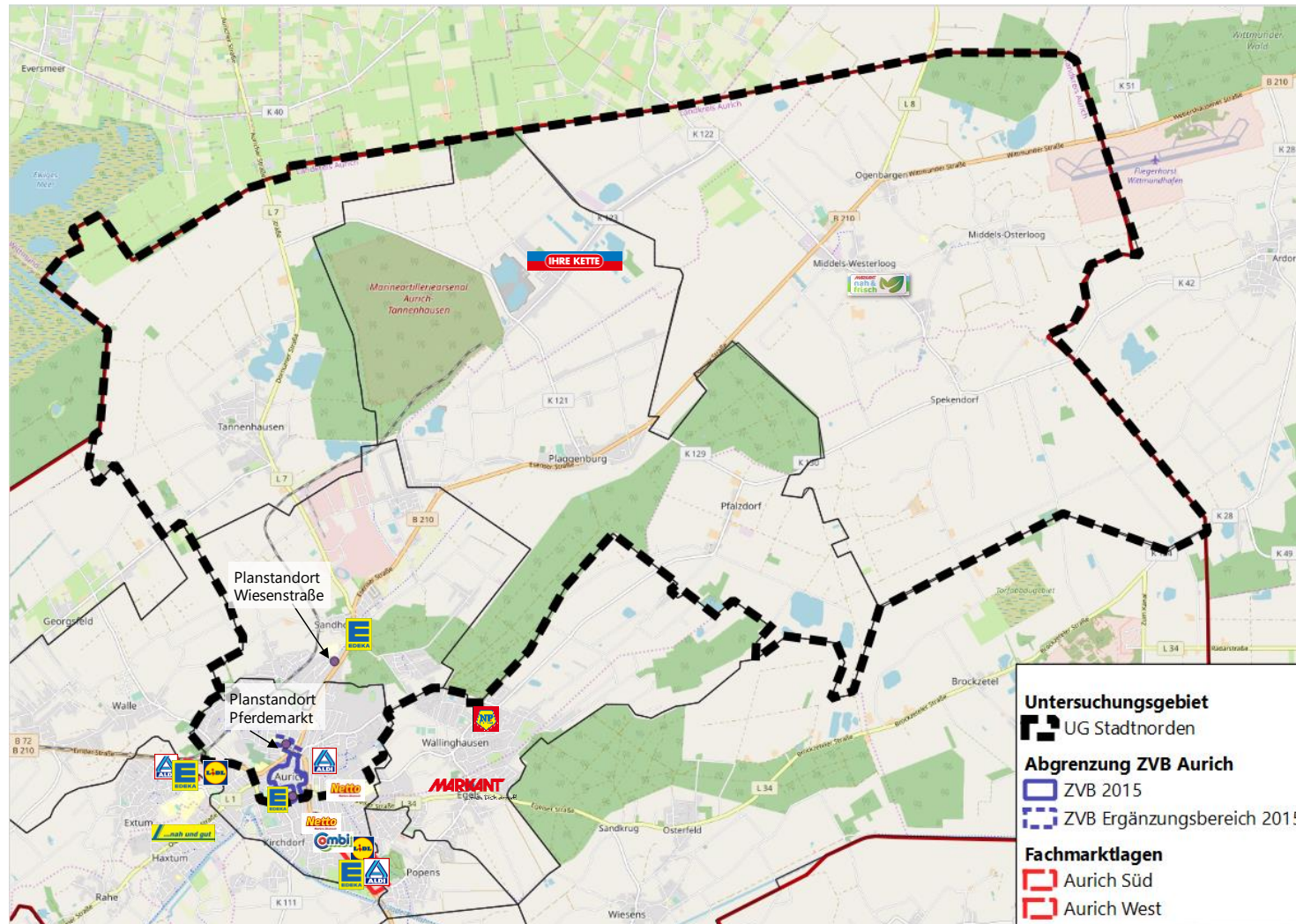
Bereits im Einzelhandelskonzept¹ der Stadt Aurich werden für den Auricher Stadtnorden Handlungsempfehlungen gegeben, um die Angebotssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt gegenüber dem übrigen Stadtgebiet (u.a. Fachmarktlagen West und Süd) zu stärken und die Nahversorgungsausstattung weiter zu verbessern (gem. Grundsatz 1: „Innenstadt genießt Entwicklungspriorität“, vgl. Kap. 2.5).

Die folgende Abbildung 4 stellt das Untersuchungsgebiet mit dem Hauptwettbewerb dar. Die konkreten Planvorhaben an der Wiesenstraße und dem Pferdemarkt sind gekennzeichnet.

Es zeigt sich, dass das Angebot im Auricher Stadtnorden maßgeblich durch Betriebe geprägt ist, die eher auf ein lokales Einzugsgebiet ausgerichtet sind. Die Erreichbarkeit der großen Verbrauchermärkte der Stadt Aurich aus dem Stadtnorden ist nur eingeschränkt gegeben, da die Kernstadt umfahren werden muss.

¹ CIMA-Einzelhandelskonzept Stadt Aurich 2015

Abb. 4: Angebotsstruktur im Auricher Stadtnorden (Nahrungs- und Genussmittel)



Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Bearbeitung: cima 2019

Anmerkung: Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachmarkttagen EHK Aurich 2015

2 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept und raumordnerischen Vorgaben

2.1 Vereinbarkeit mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment an einem Standort in siedlungsstrukturell integrierter Wohngebietslage, jedoch außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. In den Grundsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich dazu folgende Aussagen getroffen worden:

„Grundsatz 2:

*Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, 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.“
(aus: Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich, S. 124)*

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich – Teilfortschreibung 2020 – ist der Vorhabenstandort als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes definiert worden. Diese Standorte sollen als

Ergänzungsstandorte zur Innenstadt die Nahversorgung für definierte Teilbereiche in sicherstellen.

Im Genaueren soll der Nahversorgungsstandort Wiesenstraße neben der unmittelbaren Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete eine ergänzende Versorgungsfunktion zum Lebensmittelvollsortimenter Edeka Südeweg für die nördlich gelegenen Stadtteile Tannenhäusen, Plaggenburg, Middels-Osterloog, Middels-Westerloog, Ogenbargen und Spendorf sowie Dietrichsfeld und Langefeld, eingeschränkt auch für Pfalzdorf, übernehmen.

Mit dem Planvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird die verlangte ergänzende Versorgungsfunktion zum Lebensmittelvollsortimenter Edeka am Südeweg erfüllt.

Das Vorhaben steht im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich.

2.2 Vereinbarkeit mit dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Für das Planvorhaben ist die am 24.01.2017 beschlossene Änderung des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen bei der Vereinbarkeit des Planvorhabens mit den Vorgaben der Raumordnung zu prüfen. Gemäß LROP 2017 soll in allen Gemeinden auf ein zeitgemäßes Angebot des allgemeinen, täglichen Grundbedarfs hingewirkt werden. Dabei soll ebenso die Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen für alle Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein.

Kongruenzgebot

„In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral).“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 2)

„Eine wesentliche Überschreitung nach den Sätzen 1 bis 3 ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 03, Satz 5)

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Stadt Aurich, welche die Funktion eines Mittelzentrums wahrnimmt. Demnach ist für die Erfüllung des Kongruenzgebotes im vorliegenden Fall maßgeblich, dass nicht mehr als 30 % des Umsatzes der periodischen Sortimente des erweiternden Marktes aus Kaufkraft von außerhalb der Stadt Aurich stammen darf. Nicht mehr als 30 % des Umsatzes der aperiodischen Sortimente darf aus Kaufkraft von außerhalb des zugehörigen Kongruenzraumes stammen. Die Prognose zur Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens ist der nachfolgenden Abb. 5 zu entnehmen. Als Worst-Case-Annahme wurde auch für die aperiodischen Sortimente das Stadtgebiet von Aurich als Bewertungsraum

angenommen. Ein abgegrenzter Kongruenzraum liegt für die Stadt Aurich derzeit nicht vor, wird in jedem Fall allerdings mindestens das eigene Stadtgebiet umfassen.

Die dargestellte Umsatzerwartung des Planvorhabens resultiert aus den Berechnungen des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens (Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters am Standort Wiesenstraße in der Stadt Aurich, cima Februar 2020)

Abb. 5: Kaufkrafttherkunft des Planvorhabens

	Ort der Kaufkrafttherkunft	Kaufkraft-	Potenzial-	Umsatzanteil	
		potenzial in Mio. €	bindung in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel	Stadt Aurich	92,2	7	6,0	94
	außerhalb			0,4	6
	Summe			6,4	100
sonstige Randsortimente	Stadt Aurich	51,7	1	0,8	94
	außerhalb			0,0	6
	Summe			0,8	100
insgesamt	Stadt Aurich	862,5	1	6,8	94
	außerhalb			0,4	6
	Summe			7,2	100

Quelle: cima 2020

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsvorhaben mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 1.260 qm.

Der prognostizierte Umsatz des gesamten Vorhabens beträgt ca. 7,2 Mio. €. Die Umsatzschätzung trägt dem Worst-Case-Ansatz Rechnung. Mit einem Umsatzanteil von rd. 6 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel liegen die Anteile der sortimentsbezogenen nahversorgungsrelevanten Umsätze von außerhalb des Stadtgebietes Aurich deutlich unter der 30 %-Schwelle.

In den sonstigen Randsortimenten liegt der Umsatzanteil von außerhalb des Stadtgebietes mit ebenfalls ca. 6 % ebenso deutlich unter der 30 % Schwelle.

Auch für das Vorhaben in seiner Gesamtheit wird die 30 %-Schwelle von außerhalb der Stadt Aurich deutlich unterschritten.

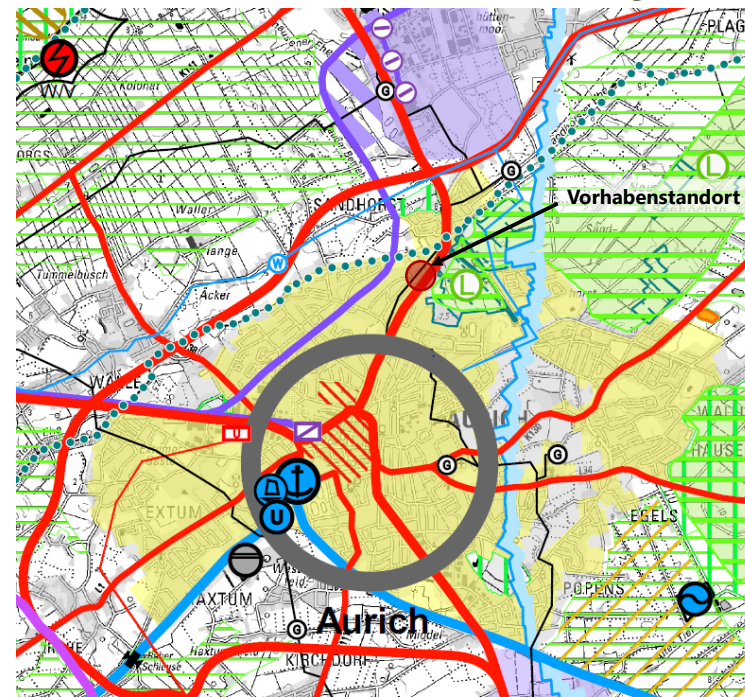
Das Kongruenzgebot des LROP wird somit erfüllt.

Konzentrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 04)

Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Aurich (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP



Quelle: RROP Landkreis Aurich 2018, verändert
Bearbeitung: cima 2020

Das Planvorhaben steht mit dem Konzentrationsgebot in Einklang.

Integrationsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 05, Satz 1 und 2)

Das LROP sieht darüber hinaus eine **Ausnahmeregelung zum Integrationsgebot** vor.

Dafür sind folgende Bedingungen zu beachten:

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente

- (1.) - zu mindestens 90 vom Hundert periodische Sortimente sind, sind
- (2.) - auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes
- (3.) - ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes
- (4.) - im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn
- (5.) - 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.
- (6.) – Satz 2 bleibt unberührt.“

(2.3 Ziffer 05 Satz 3 LROP i.V.m. Ziff. 05, Satz 3 unter Verweis auf die Begründung zu Ziff. 02, Sätze 2 und 3).

Zu (1.): Mindestens 90 % Verkaufsfläche in den periodischen Sortimenten

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit einer avisierten Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.260 qm. Dementsprechend darf der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente 126 qm nicht überschreiten. Laut Auftraggeber sind die folgenden Warengruppen projektiert:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Zeitschriften, Schnittblumen
- Bekleidung
- Unterhalterhaltungselektronik
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat

Gemäß der im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich definierten Sortimentsliste sind die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Zeitschriften und Schnittblumen als nahversorgungsrelevant einzustufen. Auf Basis der Angaben des Auftraggebers, Verkaufsflächenstrukturierungen vergleichbarer Lebensmitteldiscounter sowie den Erfahrungen der cima beläuft sich die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche am Standort auf ca. 1.140 qm und somit auf einen Anteil von ca. 90 %. Eine entsprechende Sortimentsaufteilung ist jedoch planungsrechtlich abzusichern.

Bei Einhaltung des geforderten Verkaufsflächenanteils der periodischen Sortimente auf mind. 90 % der Gesamtverkaufsfläche wird das Kriterium eingehalten. Dies ist bauleitplanerisch abzusichern.

Zu (2.): Grundlage städtebauliches Konzept

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich trägt dem Interesse der Raumordnung an einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren innerhalb des Stadtgebietes Rechnung. Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungs- und damit gleichzeitig zentrenrelevantem Hauptsortiment an einem Standort in siedlungsstrukturell integrierter Wohngebietslage.

Wie in Kap. 2.1 näher dargelegt soll die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelfrischemärkte, Lebensmitteldiscounter, Biomärkte, Drogeriefachmärkte etc.) 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 Ansiedlung darf in ihrer Dimensionierung das Netz an Nahversorgern in integrierter Lage nicht substanzschädigen.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich – Teilfortschreibung 2020 – ist der Vorhabenstandort als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes definiert worden. Diese Standorte sollen als Ergänzungsstandorte zur Innenstadt die Nahversorgung für definierte Teilbereiche in sicherstellen.

Im Genaueren soll der Nahversorgungsstandort Wiesenstraße neben der unmittelbaren Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete eine ergänzende Versorgungsfunktion zum Lebensmittelvollsortimenter Edeka Südeweg für die nördlich gelegenen Stadtteile Tannenhäusen, Plaggenburg, Middels-Osterloog, Middels-Westerloog, Ogenbargen und Spekendorf sowie Dietrichsfeld und Langefeld, eingeschränkt auch für Pfalzdorf, übernehmen.

Mit dem Planvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters wird die verlangte ergänzende Versorgungsfunktion zum Lebensmittelvollsortimenter Edeka am Südeweg erfüllt.

Das kommunale Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Aurich als städtebauliches Konzept beschlossen und ist gem. § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Ferner dient es als Grundlage für die Prüfung der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes.

Das Planvorhaben stimmt mit den Zielen und Grundsätzen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes überein.

Zu (3.): Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes

Der Standort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Aurich (vgl. hierzu auch Ausführungen zum Konzentrationsgebot).

Zu (4.): Der Vorhabenstandort befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung

Der Planvorhabenstandort an der Wiesenstraße befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage in fußläufiger Distanz zu Wohngebieten. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umliegenden Wohngebieten der nördlichen Teilbereiche der Kernstadt Aurich und Teilbereichen des

Stadtteils Sandhorst komfortabel gegeben. Damit ist der Standort auch nach Wegzug des vormals etablierten EDEKA-Marktes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geeignet.

Ein räumlicher und funktioneller Bezug zu Wohnbebauung ist somit eindeutig vorhanden.

Zu (5.): Eine Ansiedlung ist 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.

Veränderte betriebliche Strukturen und Einkaufsgewohnheiten der Bevölkerung, die in erhöhtem Maße ein motorisiertes Verkehrsaufkommen mit sich bringen, erschweren die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel für Nahversorgungszwecke in städtebaulich integrierten Lagen wie z. B. der Innenstadt.

Gerade dort stehen eine dichte Bebauung, eine geringe Flächenverfügbarkeit und andere ungünstige bauliche Gegebenheiten solchen Vorhaben entgegen.

Der ZVB Innenstadt erstreckt sich grob kreuzförmig zum einen von West nach Ost vom Anfang der Burgstraße bis zum Ende der Osterstraße sowie von Nord nach Süd über die Norderstraße, den Marktplatz, den Standort Rathaus bis zum Carolinenhof. Daneben sind u. a. die Lilienstraße, der Bereich um den Lambertshof, Teile der Marktstraße und der Kleinen Mühlenwallstraße sowie die Hafestraße und die Löhne zwischen der Fußgängerzone und dem Georgswall enthalten. Die Burgstraße, Osterstraße, der Marktplatz, der größte Teil der Norderstraße, Teile der Marktstraße und die Löhne sind als Fußgängerzone ausgebildet.

Die Auricher Innenstadt ist historisch gewachsen und verfügt über eine kleinteilige Grundstücks- und Gebäudestruktur.

Als einziger Nahversorgungsbetrieb ist ein Edeka-Markt im Untergeschoss des Einkaufszentrums Carolinenhof („Caro“) ansässig. Aufgrund seiner Struktur und Lage zielt der Markt verstärkt auf Kunden des näheren

Umfeldes, auf Mitnahmeinkäufe der Kunden des Einkaufszentrums und auf Kunden, deren Arbeitsplatz sich in der Nähe des Marktes befindet. Das Parkplatzangebot des Marktes besteht aus Tiefgaragenparkplätzen des Einkaufszentrums, sodass ein erschwertes Erreichen des Marktes für Lebensmitteleinkäufe konstatiert werden muss.

Mit seiner Lage am südlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches und ist der Edeka-Markt nicht als Ankerbetrieb für den Auricher Stadtnorden zu betrachten. Eine Nah-(Versorgungsaufgabe) für die Wohngebiete im nördlichen Stadtgebiet kann und wird der Standort nicht übernehmen.

Bestehende (Potenzial-)Flächen des Einkaufszentrums sind für den Betrieb eines weiteren Nahversorgungsbetriebes nicht attraktiv. Lage- und Struktureigenschaften sind gleich zu bewerten. Eine Versorgungsaufgabe wird der Standort auch bei einer hypothetischen Ansiedlung eines weiteren Nahversorgungsbetriebes nicht übernehmen können.

Neben der kleinteilig strukturierten Kernlage der Innenstadt und dem Einkaufszentrum „Caro“ im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt wurde im Einzelhandelskonzept 2015 der Ergänzungsbereich ZVB Innenstadt am Standort Pferdemarkt nördlich der Kernlage festgelegt.

Dieser Bereich befindet sich nördlich angrenzend an die Auricher Innenstadt im Kreuzungsbereich B72 (Große Mühlenwallstraße/Von-Jherings-Straße) und Esenser Straße und umfasst den ehemaligen Standort vom Sonderpostenanbieter „Nix wie hin“, einen Teilbereich nach Süden zum Breiter Weg angrenzendem Umfeld sowie das südliche Ende der Fläche zwischen Esenser Straße und Hoheberger Weg hin zur Große Mühlenwallstraße / B 72. Der Standort weist heute eine eher geringe städtebauliche Qualität auf.

Der Ergänzungsbereich Innenstadt („Pferdemarkt“) ist für die Ansiedlung von großflächigen Formaten vorgesehen, wenn diese im ZVB Innenstadt nicht möglich sind. Der Nachweis hierfür ist zwingend erforderlich. Kleinflächen sind nur arrondierend vorzusehen.

Für die innerstädtische Potenzialfläche Pferdemarkt ist die Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchermarktes projektiert. Im Einzelhandelskonzept wurde dieser Standort bereits bewertet und ist Teil der Gesamtkonzeption.

Ein Lebensmittelverbrauchermarkt im Ergänzungsbereich des zentralen Versorgungsbereiches kann hinsichtlich der Ausstrahlung und Versorgungsfunktion deutlich besser zu einer Ergänzung des bestehenden Angebots in der Innenstadt beitragen als die Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters. Damit kann die Potenzialfläche Pferdemarkt als belegt angesehen werden und steht dem Planvorhaben nicht zur Verfügung.

Andere Potenzialflächen für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel stehen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt nicht in angemessener Größe zur Verfügung. Für einen modernen und barrierefreien Lebensmittelmarkt wird eine Grundstücksgröße von ca. 4.000 m² bis 5.000 m² benötigt. Das Grundstück des Vorhabenstandorte weist die benötigte Größe auf.

Neben diesen vorrangig städtebaulichen Gründen sind zur Prüfung der Ausnahme des Integrationsgebotes folgende siedlungsstrukturelle Gründe in der Stadt Aurich anzuführen:

Um eine flächendeckende Nahversorgung zu gewährleisten, ist es in einem Mittelzentrum wie Aurich notwendig, auch großflächige Nahversorgungsstandorte über das weitläufige Stadtgebiet zu verteilen.

Zur mittel- bis langfristigen Sicherung einer flächendeckende Nahversorgung ist dabei eine Neuaufstellung der modernisierungsbedürftigen Lebensmittelmärkte notwendig.

Für die Siedlungsgebiete nördlich der Innenstadt übernehmen bzw. können die bestehenden und projektierten Nahversorgungsstandorte entlang der B210 (Edeka Südeweg, projektiertes Vorhabenstandort Wiesenstraße) eine wesentliche Versorgungsfunktion übernehmen. Mit einem Lebensmittelvollsortimenter (Edeka) sowie einem Lebensmittel-discounter (projektiertes Aldi-Markt) würde ein ausgewogenes Nahversorgungsangebot im nördlichen Stadtbereich vorliegen, welches auch die nördlich gelegenen und ländlicher strukturierten Stadtteile umfassend versorgen könnte.

Aus verkehrlicher Sicht würde eine solche Struktur die Hauptverkehrsstraßen rund um die Innenstadt tendenziell entlasten, da davon auszugehen ist, dass derzeit auch verstärkt Versorgungseinkäufe in den Fachmarktanlagen Aurich-West und Aurich-Süd getätigt werden. Ein umfassendes Nahversorgungsangebot nördlich der Innenstadt kann dazu beitragen, dass Wege verringert werden und ggf. Verkehrsmengen reduziert werden. Durch ein verstärkt wohnungsnahes Lebensmittelangebot kann auch der MIV insgesamt reduziert werden.

Zu (6.): Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs

Die unmittelbare Anbindung an den ÖPNV ist durch die räumliche Nähe des Vorhabenstandortes zum Bushaltepunkt „Sandhorst B210/ Abzw. Wiesenstraße“ gegeben. Hier verkehren die Linien 445, 474 und 480.

Alle genannten Buslinien verbinden die Kernstadt Aurich mit den nördlichen Stadtteilen und Umlandkommunen.

Der Standort ist damit in sehr gutem Maße an das vorhandene ÖPNV-Netz angeschlossen.

Insbesondere besteht eine sehr gute ÖPNV-Verbindung von und zu den nördlichen Stadtteilen der Stadt Aurich Tannenhausen, Plaggenburg, Langefeld, Middels-Osterloog, Middels-Westerloog und Ogenbargen.

Abb. 7: Einbindung des Vorhabenstandortes in das Netz des ÖPNV



Kartengrundlage: GeoBasis-DE/BKG 2020
Bearbeitung: cima 2020

Abb. 8: Vorhabenstandort im regionalen Liniennetz ÖPNV



Quelle: Verkehrsverbund Ems Jade 2019, verändert
 Bearbeitung: cima 2020

Städtebauliche und/oder siedlungsstrukturelle Gründe begründen die Ausnahme des Integrationsgebotes. Die übrigen Kriterien der Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes werden ebenfalls alleamt erfüllt.

Abstimmungsgebot

„Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 07, Satz 1)

Bei Einhaltung der im Rahmen der Bauleitplanung üblichen Beteiligungen kann das Abstimmungsgebot eingehalten werden.

Beeinträchtigerungsverbot

„Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“ (Abschnitt 2.3, Ziffer 08)

Zur Beurteilung des Beeinträchtigerungsverbot wurde im Zuge der Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens eine ökonomische Wirkungsprognose des Planvorhabens durchgeführt. Im Ergebnis wurde dargelegt, dass sich die projektierte Verkaufsflächen-dimensionierung als verträglich für die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt.

Das Vorhaben steht mit dem Beeinträchtigerungsverbot in Einklang.

3 Abschließende Bewertung und Empfehlung

In der Stadt Aurich wird derzeit die Ansiedlung eines ALDI-Lebensmittel-discounters am Standort Wiesenstraße diskutiert. Im Detail handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme samt Verkaufsflächenerweiterung im Zuge einer Standortverlagerung einer bestehenden ALDI-Filiale am Standort Hammerkeweg.

Der derzeitige ALDI-Lebensmitteldiscounter am Hammerkeweg befindet sich in gewerblich geprägter Streulage. Aus den umliegenden Wohngebieten ist die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes nur eingeschränkt gegeben. Damit besitzt der ALDI-Markt am Hammerkeweg nur eingeschränkte Lageeigenschaften zur Nahversorgung umliegender Wohngebiete.

Um den langfristigen Verbleib des Marktes im nördlichen Teilbereich der Kernstadt Aurichs zu sichern, ist geplant, den heute am Hammerkeweg ansässigen ALDI-Markt an die Wiesenstraße (ehemaliger Standort EDEKA) zu verlagern. Die Planung sieht vor, den ALDI-Markt auf eine marktübliche Verkaufsfläche von ca. 1.260 qm zu erweitern und zu modernisieren. In diesem Zuge ist die Schließung der Filiale am Hammerkeweg geplant.

Der Planvorhabenstandort an der Wiesenstraße befindet sich in siedlungsstrukturell integrierter Lage in fußläufiger Distanz zu Wohngebieten. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist unmittelbar über die Bushaltestelle „Sandhorst B 210/Abzw. Wiesenstraße“ gegeben. Hier verkehren die Linien 445, 474 und 480. Zusätzlich ist auch die MIV-Erreichbarkeit des Standortes aus dem Auricher Stadtnorden und der Kernstadt Aurich als sehr gut zu bewerten. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aus den umliegenden Wohngebieten der nördlichen Teilbereiche der Kernstadt Aurich und Teilbereichen des Stadtteils Sandhorst ebenfalls komfortabel gegeben. Damit ist der Standort auch nach Wegzug des vormals etablierten EDEKA-Marktes für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel geeignet.

Der Nahversorgungsstandort ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich – Teilfortschreibung 2020 – als Prüfstandort für die Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes definiert worden. Diese Standorte sollen als Ergänzungsstandorte zur Innenstadt die Nahversorgung für definierte Teilbereiche in sicherstellen. Im Genaueren soll der Nahversorgungsstandort Wiesenstraße neben der unmittelbaren Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete eine ergänzende Versorgungsfunktion zum Lebensmittelvollsortimenter Edeka Südeweg für die nördlich gelegenen Stadtteile Tannenhausen, Plaggenburg, Middels-Osterloog, Middels-Westerloog, Ogenbargen und Spekendorf sowie Dietrichsfeld und Langefeld, eingeschränkt auch für Pfalzdorf, übernehmen. Mit dem Planvorhaben der Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters wird die verlangte ergänzende Versorgungsfunktion zum Lebensmittelvollsortimenter Edeka am Südeweg erfüllt.

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien zur Ausnahmeregelung des Integrationsgebotes. Innerhalb des ZVB Innenstadt stehen keine adäquaten Potenzialflächen zur Verfügung. Die einzig mögliche Potenzialfläche stellt der Ergänzungsbereich Innenstadt am Pferdemarkt dar. Diese ist allerdings für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vorgesehen und steht damit ebenfalls nicht zur Verfügung. Siedlungsstrukturelle und verkehrliche Gründe sprechen ebenfalls für eine Entwicklung am Vorhabenstandort:

Zur Versorgung der nördlichen Stadtteile bildet der Vorhabenstandort einen geeigneten Standort für großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel.

In einem Verträglichkeitsgutachten (cima Februar 2020) wurden die Auswirkungen des Planvorhabens auf die integrierte Nahversorgungsstandorte geprüft. Im Ergebnis sind keine strukturschädigenden Auswirkungen zu erwarten.

Das Vorhaben erfüllt damit die im LROP vorgegebenen Kriterien für die Zulässigkeit der Verkaufsflächenansiedlung eines großflächigen Planvorhabens mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und ist konform mit den Leitvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich.

Die cima empfiehlt die Realisierung des Planvorhabens im geprüften Umfang.