

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Gegen Empfangsbekanntnis
Stadtverwaltung Aurich
Frau Gerdes
Bürgermeister-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

**Amt für Bauordnung,
Planung und Naturschutz**
Raumordnung
Fischteichweg 7-13
26603 Aurich

Auskunft erteilt:
Herr Hagen

Telefon:
04941 16 – 6032

Telefax:
04941 – 16 6099

E-Mail:
regionalplanung@landkreis-
aurich.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	IV-60-80005/2022	17.03.2023

Verfahren:

Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten
hier: Entwicklung des Einzelhandelsstandortes „am Pferdemarkt“

Sehr geehrte Frau Gerdes,

1. gegen das von Ihnen zur Prüfung vorgestellte Einzelhandelsvorhaben

Entwicklung des Einzelhandelsstandortes „am Pferdemarkt“

bestehen unter der untenstehenden Maßgabe aus raumordnerischer Sicht
keine Bedenken.

2. Die Kosten dieses Verfahrens sind von Ihnen zu tragen.

Befristung:

Diese raumordnerische Beurteilung wird bis zum 17.03.2028 befristet.

Maßgabe:

Die mir mitgeteilten maximalen Verkaufsflächen und Kernsortimente der Bestandteile
des Gesamtvorhabens sind im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich festzusetzen.

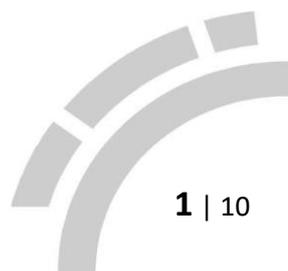
Hinweis:

Auf ein Raumordnungsverfahren gemäß § 15 Raumordnungsgesetz (ROG) und § 9
Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) kann nach § 9 Abs. 2 Satz 1. Nr. 1
NROG verzichtet werden.

Begründung

I. Sachverhalt

Mit E-Mail vom 22.11.2022 übermittelten Sie mir das
Verträglichkeitsgutachten sowie den Mitteilungsbogen für
die Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes „am
Pferdemarkt“ in Aurich. Das Vorhaben umfasst folgende
Elemente:



Innerhalb des Gebäudes mit Mall-Bereich

Lebensmittelmarkt:	3.190 m ² (inkl. Backshop)
Drogeriefachmarkt:	622 m ²
Blumengeschäft:	98 m ²
Tabakgeschäft:	107 m ²
Apotheke:	109 m ²
Mall-Bereich:	392 m ²

In einem separaten Gebäude

Sonderpostenmarkt:	780 m ²
Tierbedarfsfachmarkt:	575 m ²

Gesamtverkaufsfläche inkl. Mall-Bereich 5.874 m²

II. Rechtliche Würdigung

Zunächst weise ich darauf hin, dass raumordnerische Beurteilungen grundsätzlich für Einzelhandelsvorhaben durchzuführen sind, die als raumbedeutsam gelten. Das Vorhaben setzt sich aus mehreren Einzelhandelsbetrieben zusammen. Das Vorhaben bildet eine Funktionseinheit und stellt somit ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO dar. Dieses Einkaufszentrum umfasst auch den geplanten Sonderpostenmarkt sowie den Tierbedarfsfachmarkt. Dass sich diese beiden Märkte außerhalb des Hauptgebäudes befinden steht der Zuordnung zum Einkaufszentrum nicht entgegen. Maßgebend ist, ob der Standort aus Sicht des Kunden funktional als eine Einheit wahrgenommen wird. Dies ist hier der Fall, da von außen der Bereich einheitlich als „Pferdemarkt“-Gelände wahrgenommen wird. Auch die einheitliche bzw. zeitgleiche Planung des Vorhabens ist ein Indiz für diese Einstufung. Neben den Verkaufsflächen der einzelnen Vorhabenbestandteile ist auch der Mall-Bereich als Verkaufsfläche zu werten. Die Arbeitshilfe Einzelhandel des Ministeriums für Landwirtschaft gibt hierzu die Rechtslage wieder:

„Zur Verkaufsfläche im Sinne des LROP zählen alle dem Kunden zugänglichen Flächen, die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern. Zur Verkaufsfläche zählen beispielsweise Stand-, Auslage- und Ausstellungsflächen sowie sämtliche den Kunden zugänglichen Gänge bzw. Laufwege (auch in Einkaufszentren/ Malls), Umkleidebereiche, Eingangs- und Kassenzonen.“

Als raumbedeutsam werden Einzelhandelsvorhaben angesehen, die im Sinne des § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO die festgelegte Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche (VKF) überschreiten. Diese Voraussetzung ist für das Vorhaben gegeben. Das Vorhaben ist als neues Einzelhandelsgroßprojekt mit einer VKF mit mehr als 800 m² VKF einzustufen.

Prüfung der Vereinbarkeit mit den Ge- und Verboten des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) und dem Regionalen-Raumordnungsprogramm (RROP)

Basis der nachfolgenden raumordnerischen Prüfung ist das dazu von der Stadt Aurich vorgelegte Verträglichkeitsgutachten „Auswirkungsanalyse zur Neustrukturierung des Einzelhandelsstandortes Pferdemarkt in der Stadt Aurich“ i. d. F. vom November 2022 auf welches im Nachfolgenden unter der Bezeichnung „Verträglichkeitsgutachten“/ „Gutachten“ Bezug genommen werden wird.

Im Hinblick auf die obligatorische Vereinbarkeit des Vorhabens mit § 1 Abs. 4 BauGB ist die Prüfung der Vereinbarkeit ohne die Berücksichtigung bestehender Baurechte oder evtl. bereits bestehender Teil-Realisierungen



des Gesamtvorhabens erforderlich.

1. Kongruenzgebot - LROP 2.3, Ziffer 03 Sätze 2 und 3

Das Einzugsgebiet des Vorhabens ist unter Berücksichtigung der Lage, verkehrlichen Anbindung sowie der Magnetwirkung des Vorhabens im Verträglichkeitsgutachten nachvollziehbar abgegrenzt worden. Da das Vorhaben sowohl periodische als auch aperiodische Sortimente anbieten soll, war es im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem grundzentralen und aperiodischen Kongruenzgebot zu prüfen.

a) Grundzentrales Kongruenzgebot (Ziff. 03 S. 2)

Gem. Ziff. 03 S. 2 darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten. Die ermittelte Kaufkrafttherkunft zeigt, dass im periodischen Sortiment 79 % der Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und 82 % der Kaufkraft im Bereich Drogerieartikel aus dem Auricher Stadtgebiet stammen. Das grundzentrale Kongruenzgebot wird somit eingehalten.

b) Mittelzentrales Kongruenzgebot (Ziff. 03 S. 3)

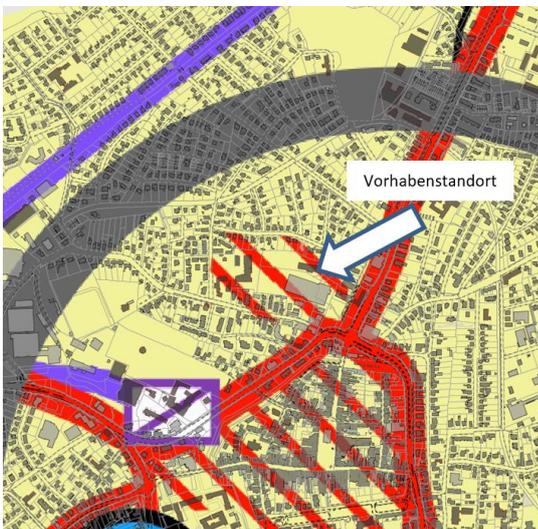
Im Landes- sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (LROP/ RROP) ist Aurich als Mittelzentrum festgelegt. Gem. Ziff. 03 S. 3 soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den jeweils im RROP zugewiesenen mittelzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Die ermittelte Kaufkrafttherkunft zeigt, dass im Sortiment Zoobedarf 94 %, im Sortiment Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat 99 % und bei den sonstigen Randsortimenten 93 % der Kaufkraft aus dem aperiodischen Kongruenzraum stammen. Auch aperiodisch wird das Kongruenzgebot somit eingehalten.

Das Vorhaben hält sowohl das grundzentrale als auch das mittelzentrale Kongruenzgebot ein.

2. Konzentrationsgebot - LROP 2.3, Ziffer 04

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Abb. 1 Das „Zentrale Siedlungsgebiet“ (gelbe Fläche) gemäß der Zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreis Aurich, mit markiertem Vorhabenstandort (Pfeil)



Das geplante Vorhaben befindet sich im Zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich.

Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

3. Integrationsgebot – LROP 2.3, Ziffer 05

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Städtebaulich-integrierte Lagen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Der Begriff der städtebaulich-integrierten Lage ist eng mit dem Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches verknüpft.

Die gutachterlichen Einschätzungen hinsichtlich der Erfüllung des Integrationsgebotes werden geteilt. Wie bereits erwähnt ist der Standort Pferdemarkt im Regionalplan des Landkreis Aurich (RROP) als Bestandteil des Versorgungskernes im Zentrum Aurichs festgelegt (s. rot-schraffierte Fläche in der Abb. 1). Laut Angaben in der Begründung des RROP beruht die Festlegung auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich, die den Bereich als Ergänzungsstandort zum Zentralen Versorgungsbereich festgesetzt hat. Als solcher ist der Bereich Pferdemarkt explizit in der Begründung des RROP auch benannt.

Das Vorhaben erfüllt somit das Integrationsgebot.

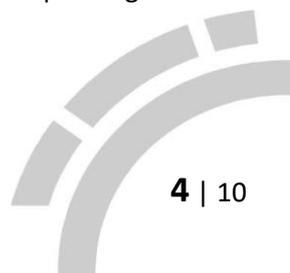
4. Beeinträchtungsverbot – LROP 2.3, Ziffer 08

Neue Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigen. Das Beeinträchtungsverbot ist verletzt, wenn ein Vorhaben zu einer wesentlichen Beeinträchtigung einzelner Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen führt. Im Rahmen der Prüfung des Beeinträchtungsverbotes sind die Auswirkungen auf die Zentralen Orte sowie die Zentralen Versorgungsbereiche sowohl in der Gesamtbetrachtung als auch sortimentsbezogen zu prüfen.

Im Verträglichkeitsgutachten wird im Zusammenhang mit ermittelten Umsatzumverteilungen auf einen abwägungsrelevanten Schwellenwert von 10 % verwiesen. Die Bestimmung eines festen Wertes, ab dem mit dem Umschlagen von Umverteilungen in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen ist, ist jedoch nicht möglich. Grundsätzlich ist jede Umverteilung im Einzelfall, auch vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des jeweils betroffenen Versorgungsbereiches bzw. Zentralen Ortes individuell zu prüfen und bewerten. So kann eine Umsatzumverteilung bspw. in durch Leerstände vorgeschädigten Versorgungsbereichen auch bereits bei weniger als 10 % Umsatzumverteilung zu städtebaulich negativen Auswirkungen und somit auch zur Verletzung des Beeinträchtungsverbotes führen (s. Urteil des OVG Lüneburg vom 3.5.2021, Az. 1 MN 154/20).

Auf raumordnerischer Prüfebene handelt es sich bei dem Standort Pferdemarkt und dem ZVB Innenstadt um eine einzelne städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Kap. 2.3 Ziff. 05. Dies verdeutlicht auch die Festlegung beider Standorte als ein zusammenhängender Versorgungskern im Regionalplan des Landkreis Aurich (s. Abb. 1). Umsatzumverteilungen aus dem ZVB zum Pferdemarkt sind daher raumordnerisch als Umverteilungen innerhalb einer einzelnen städtebaulich integrierten Lage zu betrachten.

Ich weise jedoch darauf hin, dass auf Ebene des Bauplanungsrechts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB alleine Zentrale Versorgungsbereiche einen Schutzanspruch genießen. Der Bereich des Pferdemarktes zählt nicht hierzu. Wie die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich (EHK) auf S. 87 zeigt, ist der Bereich Pferdemarkt nämlich als Ergänzungsbereich zum ZVB Innenstadt identifiziert worden. Auf S. 92 des EHK heißt es zur Begründung dazu:



„Die Barrierewirkung der B 72/ 210 und auch der ZOB Aurich an der Kleinen Mühlenwallstraße bedingen, dass keine optimale siedlungsstrukturell-funktionale Anbindung an den ZVB Innenstadt im Bereich der Norderstraße vorliegt. U. a. deshalb ist dieser Lagebereich bewusst als Ergänzungsbereich zum ZVB Innenstadt mit spezifischen Ansiedlungsleitlinien zum Schutz des ZVB Innenstadt definiert worden.“

Prognostizierte Umsatzumverteilung vom ZVB Innenstadt (KernInnenstadt und „Caro“) in Richtung Pferdemarkt werden daher auf Ebene der Bauleitplanung relevant und entsprechend in die kommunale Planung als Belang einzustellen sein.

a) Sortimentsbezogene Betrachtung der Auswirkungen

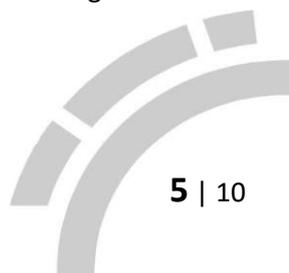
NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Am stärksten betroffen von Umsatzumverteilungen in diesem Sortiment wäre das Auricher Stadtgebiet außerhalb des ZVB (10,6 % Umverteilung). Zwar befinden sich außerhalb des ZVB Aurich zahlreiche, auch großflächige Lebensmitteleinzelhändler, raumordnerischen Schutzanspruch genießen hierbei jedoch lediglich die Standorte welche im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahre 2020 als Standorte für die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung vom Integrationsgebot gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 3 identifiziert wurden. Dies ist zum einen der Standort des Markt-Marktes am Heerenkamp sowie der Standort des ALDI-Marktes an der Wiesenstraße. Gem. dem Verträglichkeitsgutachten wären jedoch vor allem die Märkte am Dreekamp sowie der Combi-Markt im Fachmarktzentrum-Süd von Umsatzumverteilungen betroffen. Eine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes im Hinblick auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ist daher nicht zu erwarten.

Außerhalb des Auricher Stadtgebietes wäre der ZVB Moordorf mit 6,2 % Umverteilung am stärksten betroffen. Der ZVB Moordorf ist jedoch hinsichtlich der Versorgung im periodischen Bedarf gut ausgestattet. Außerhalb des ZVB Moordorf befinden sich zudem weitere großflächige Lebensmitteleinzelhändler in der Gemeinde. Die ohnehin eher geringe Umverteilungsquote lässt daher keine negativen städtebaulichen Auswirkungen dort erwarten.

DROGERIE- UND PARFÜMERIEWAREN

Auch im Sortiment Drogerie- und Parfümerie werden die stärksten Umsatzumverteilungen im Auricher Stadtgebiet außerhalb des ZVB Aurich-Innenstadt erwartet (18 %). Jedoch auch aus dem ZVB Innenstadt werden deutliche Umsatzumverteilungen zum Vorhabenstandort prognostiziert (14,7 %). Hierbei ist nicht vollständig nachvollziehbar, warum geringere Umsatzumverteilungsquoten von außerhalb des ZVB erwartet werden als aus dem ZVB Innenstadt, da lediglich im ZVB Innenstadt Drogerie- und Parfümeriefachmärkte vorhanden sind. Außerhalb des ZVB werden Drogerie- und Parfümerieartikel lediglich im Randsortiment von Lebensmittelmärkten angeboten. Vermutlich begründet sich diese Diskrepanz mit der laut Gutachten bestehenden Ausrichtung der Drogeriemärkte im „Caro“ und in der Burgstraße auf „Bummeleinkäufe“. Diese Einschätzung wird von der Regionalplanung des Landkreis Aurich jedoch nicht geteilt. Da diese beiden Märkte die einzigen Drogeriefachmärkte im Auricher Stadtgebiet sind, scheint wahrscheinlich, dass diese auch gezielt angesteuert und nicht bloß von Bummeleinkäufern besucht werden. Wie eingangs erwähnt, sind die Umsatzumverteilungen raumordnerisch als Umverteilung innerhalb einer einzelnen städtebaulich integrierten Lage zu betrachten. Im Gegensatz zu den Angaben im Verträglichkeitsgutachten (S. 42) handelt es sich beim Pferdemarkt jedoch nicht um einen Bestandteil des ZVB Innenstadt. Die Umverteilungsquoten vom ZVB zum Pferdemarkt werden daher auf bauleitplanerischer Ebene zu berücksichtigen sein. Hierbei sollte auch berücksichtigt werden, dass die



Festsetzung von Baurechten stets betreiberunabhängig erfolgt. Dass ein Drogeriemarkt dort dauerhaft von einem anderen Unternehmen betrieben wird als die Märkte im ZVB Innenstadt kann daher bauleitplanerisch nicht bestimmt werden.

Stärkere Auswirkungen werden zudem auf den ZVB Moordorf prognostiziert. Für den dortigen Drogeriefachmarkt wird eine Umsatzumverteilungsquote von 8,4 % prognostiziert. Da es sich bei dem ZVB Moordorf um einen leistungsstarken Versorgungsbereich handelt, erscheint die Schlussfolgerung des Gutachtens, nämlich, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen dort zu erwarten sind, nachvollziehbar.

ZOOLOGISCHER BEDARF

Im ZVB Aurich wäre in erster Linie der „Schecker Shop“ von einem Tierbedarfsmarkt am „Pferdemarkt“ betroffen. Die Auffassung des Gutachtens, dass trotz einer Umsatzumverteilungsquote von 16,7 % keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im ZVB Aurich zu erwarten sind, wird nicht geteilt. Die im Gutachten dargestellte unterschiedliche Ausrichtung des am Pferdemarkt anvisierten „Fressnapf“ und dem „Schecker“-Markt kann nicht nachvollzogen werden. Das Sortiment des „Schecker“-Marktes wird vollständig auch vom Fressnapf bedient. Insofern ist für die Betroffenheit des „Schecker“-Marktes unerheblich, ob im Fressnapf darüber hinaus noch weitere Sortimente angeboten werden. **Städtebaulich negative Auswirkungen in Form einer Geschäftsaufgabe des „Schecker“-Marktes sind daher durchaus realistisch.** Ohnehin kann bauleitplanerisch kein Einfluss auf betriebliche Nutzungskonzepte genommen werden, sondern lediglich auf das jeweilige Hauptsortiment eines Einzelhandelsbetriebes. Im Gutachten wird korrekterweise im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen als wirkungsmildernd aufgeführt, dass das Sortiment Tierbedarf von der Stadt Aurich im Einzelhandelskonzept 2015 als nicht-zentrenrelevant eingestuft wurde. Es erscheint jedoch widersprüchlich, dass die Ansiedlung eines Tierbedarfsmarktes trotz dieser Einstufung laut Gutachten zur „nachhaltigen Stärkung der Innenstadt“ (S. 44 des Verträglichkeitsgutachtens) beitragen soll, zumal nach gutachterlicher Einschätzung im Sortiment Zoobedarf auch keine Kopplungseinkäufe generiert werden. Nach Einschätzung der Regionalplanung des Landkreis Aurich kann jedoch jedwedes Einzelhandelsangebot auch Kopplungseinkäufe generieren.

Die prognostizierten Umsatzumverteilungen aus dem sonstigen Auricher Stadtgebiet von 27,6 % sind im Hinblick auf das Beeinträchtigungsverbot unkritisch zu sehen, da sich diese Umsätze aus städtebaulich nicht-integrierten Lagen ohne Schutzanspruch ergeben.

Zwar werden auch auf den ZVB Moordorf stärkere Umsatzumverteilungen im zoologischen Sortiment prognostiziert (13,3 %), jedoch scheinen negative städtebauliche Auswirkungen auch hier unwahrscheinlich, da die beiden Fressnapf-Märkte aufgrund der größeren Entfernung zueinander voraussichtlich nicht in unmittelbarer Konkurrenz stehen werden, zumal mit dem Fressnapf Markt im Fachmarktzentrum Aurich-West ein deutlich nähergelegener Fressnapf Markt bereits besteht. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Südbrookmerland das Sortiment zoologischer Bedarf in ihrem erst jüngst aktualisierten Einzelhandelskonzept als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Für die Vitalität des ZVB Moordorf kommt dem Sortiment somit, gemäß gemeindlicher Einschätzung, keine besondere Bedeutung zu.

GLAS/ PORZELLAN/ KERAMIK/ HAUSRAT

Im Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat sind Umsatzumverteilungen von 8,7 % aus dem ZVB Innenstadt



zu erwarten. Als Umverteilung innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage ist eine tiefergehende Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Beeinträchtigungsverbot nicht erforderlich. Anders ist die Lage im Hinblick auf die Betroffenheit des ZVB Moordorfs, für den eine Umsatzumverteilung von 9,1 % prognostiziert wird. Zahlreiche Einzelhandelsbetriebe dort bieten das Sortiment Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat an. Das Sortiment ist im Einzelhandelskonzept der Gemeinde als zentrenrelevant festgesetzt. Eine wesentliche Schwächung des ZVB Moordorf erscheint jedoch im Hinblick auf dessen Leistungsstärke nicht wahrscheinlich. Auch die zentralörtliche Funktion des Grundzentrums Moordorf wird nicht gefährdet, da es sich bei dem Sortiment um aperiodischen Bedarf handelt, dessen Versorgungsfunktion charakteristisch für Mittelzentren ist.

b) Gesamtbetrachtung der Vorhabenauswirkungen

Auch in der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass das Vorhaben im Wesentlichen zu Umsatzumverteilungen innerhalb der städtebaulich-integrierten Aurich und dem übrigen Auricher Stadtgebiet führen wird. Außerhalb des Auricher Stadtgebietes ist der ZVB Moordorf zwar von teilweise größeren Umverteilungen betroffen, jedoch ist der ZVB dort leistungsstark. Zurzeit sind dort keine nennenswerten Leerstände vorhanden und eine Erweiterung des ZVB im Rahmen der Neuerrichtung eines Lebensmittel-Discounters geplant. Eine wesentliche Beeinträchtigung des ZVB Moordorfs oder der Funktionsfähigkeit des Zentralen Ortes Moordorf/Victorbur ist somit nicht zu erwarten.

Das Vorhaben ist somit mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar.

5. Abstimmungsgebot

Gemäß LROP Kap. 2.3 Ziff. 07 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen. Als Mitgliedslandkreis der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland richtet sich die Vorgehensweise zur Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben nach den Vorgaben dieser Kooperation. Das Vorhaben überschreitet die für Mittelzentren vorgesehene Schwelle für die Erforderlichkeit von Moderationsverfahren. Gemäß den Anforderungen der Einzelhandelskooperation waren entsprechend die Industrie- und Handelskammer Ostfriesland, der Einzelhandelsverband Ostfriesland sowie die umliegenden Städte und Gemeinden sowie die Regionalplanung des Landkreis Wittmund zu befragen, ob dort Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen und ob eine Moderation für erforderlich erachtet wird. Im Rahmen dieser Abfrage, die durch den Landkreis Aurich erfolgte, wurden weder Bedenken noch die Erforderlichkeit einer Moderation seitens der beteiligten Stellen gemeldet.

Das Vorhaben erfüllt somit das Abstimmungsgebot.

Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept (EHK)

Einzelhandelskonzepte sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Belang in die planerische Abwägung auf bauleitplanerischer Ebene einzustellen.

Die im Gutachten geäußerte Einschätzung hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Ansiedlungsgrundsätzen des städtischen EHK wird von der Regionalplanung des Landkreis Aurich nicht vollumfänglich geteilt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Erstellung des Gutachtens noch vor der Verkündung der Entscheidung des Betreibers des EDEKA-Marktes im „Caro“ zu Beginn des Jahres 2023 seinen Markt dort zu schließen erfolgte. Meine Raumordnungsbehörde empfiehlt daher mit den Verfassern des Verträglichkeitsgutachtens zu klären, ob oder inwieweit sich die gutachterlichen Empfehlungen und Einschätzungen zur Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept durch die



angekündigte Schließung des EDEKA Marktes im „Caro“ ändern.

Fraglos ist die Ansiedelung des Lebensmittelmarktes am Pferdemarkt vollständig im Sinne des EHK, da eine Ansiedelung angesichts der anvisierten Größe des Marktes nicht vorstellbar ist. Kleinflächige Vorhaben sollen am Pferdemarkt jedoch lediglich „arrondierend“ angesiedelt werden. Dass die weiteren zentrenrelevanten Vorhaben am Pferdemarkt tatsächlich lediglich das Hauptvorhaben, den Lebensmittelmarkt, abrunden, scheint angesichts der Verkaufsfläche der weiteren zentrenrelevanten Verkaufsflächen am Pferdemarkt (1.716 m²)¹ und auch angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen, nicht der Fall zu sein. Die gutachterliche Einschätzung der vollständigen Erfüllung des Ansiedelungsgrundsatzes 1 des EHK wird daher von meiner Raumordnungsbehörde nicht geteilt.

Im Hinblick auf die mangelnde Flächenverfügbarkeit für den Sonderpostenmarkt im ZVB Innenstadt wird im Gutachten lediglich darauf verwiesen, dass die Fachgeschäfte der Innenstadt primär 200 bis 300 m² Verkaufsfläche aufweisen, laut Angaben der Stadtverwaltung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen und somit der geplante Sonderpostenmarkt „Action“ nur am Pferdemarkt realisierbar wäre. Ob bspw. die Größen bestehender Leerstände in der KernInnenstadt und dem „Caro“ überprüft wurden, lässt sich den Aussagen im Gutachten nicht entnehmen. Vor allem im Bereich des „Caro“ sind durchaus auch größere Ladeneinheiten üblich. Auch sind bauliche Maßnahmen wie z. B. das Zusammenführen mehrerer kleiner Ladeneinheiten grundsätzlich denkbar und teilweise in der Auricher Innenstadt auch in der Vergangenheit bereits umgesetzt worden. Ob solche Optionen bspw. in Gesprächen mit Grundstückseigentümern diskutiert wurden, lässt sich dem Gutachten nicht entnehmen. Zudem wären die kleinen Ladeneinheiten (Blumengeschäft, Apotheke, Tabakgeschäft), die allesamt zentrenrelevantes Sortiment führen, mit jeweils rd. 100 m² hinsichtlich ihrer Dimensionierung auch im ZVB Innenstadt realisierbar.

Auch speziell im Hinblick auf die Ansiedelung eines Drogeriemarktes wird im EHK der Nachweis der mangelnden Flächenverfügbarkeit im ZVB Innenstadt im EHK empfohlen: *„Speziell in Nachbarschaft zu einem Lebensmittelmarkt wäre der Standort Pferdemarkt voraussichtlich interessant für einen Drogeriemarkt. Hier sollte darauf geachtet werden, dass die Lenkung wenn irgend möglich in die KernInnenstadt erfolgt. Nur wenn ein weiterer Drogeriemarkt dort nachweislich aus Gründen der Flächenverfügbarkeit nicht platziert werden kann, käme der Standort Pferdemarkt in Frage.“* (Einzelhandelskonzept Stadt Aurich, S. 109)

Die im Verträglichkeitsgutachten enthaltene Aussage bzgl. der Vereinbarkeit mit dem EHK, dass im Caro bereits ein Drogeriemarkt vorhanden und eine weitere Ansiedelung dort daher *„nicht vorteilhaft“* sei, überzeugt nicht, da im EHK explizit allein die Flächenverfügbarkeit als möglicher Grund für die Standortwahl Pferdemarkt genannt wird. Zudem ist zu bedenken, dass der derzeitige Besatz des „Caro“ lediglich den Ist-Zustand darstellt. Auf betriebliche Entscheidungen zum (Weiter-)Betrieb kann planerisch kein Einfluss genommen werden. So lässt sich zum Beispiel noch nicht abschätzen, welche Auswirkungen sich aus der für Anfang 2023 angekündigten Schließung des Edeka-Marktes im „Caro“ ergeben werden.

Insgesamt empfiehlt meine Regionalplanungsbehörde im Hinblick auf die bauleitplanerische Ebene abzuwägen, welche Einzelhandelsangebote in welchem Umfang die im EHK dem

¹Summe aus den weiteren zentrenrelevanten Vorhaben am Pferdemarkt: Drogeriefachmarkt (622 m²), Sonderpostenmarkt (780 m²), Blumengeschäft (98 m²), Tabakgeschäft (107 m²), Apotheke (109 m²)



Standort Pferdemarkt zugewiesene Ergänzungsfunktion erfüllen und somit zur Stärkung der Innenstadt beitragen oder zumindest nicht in Konkurrenz dazu treten. Die im Gutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen aus dem ZVB Innenstadt bieten hierzu insgesamt eine gute Abwägungsgrundlage. Der Umstand, dass im Rahmen der Begutachtung keine ausführliche Analyse der Leistungsfähigkeit der Auricher Innenstadt erfolgte, ist allerdings zu bemängeln.

Ein Eigenleben des Ergänzungsstandortes in Konkurrenz zur KernInnenstadt (ZVB) sollte aufgrund der lediglich ergänzenden Funktion des Pferdemarktes vermieden werden. Dass mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes sämtliche Sortimente die dort vorgesehen sind, bereits im ZVB Innenstadt angeboten werden, ist aus Sicht der Regionalplanung daher kritisch zu sehen.

Befristung

Das Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. In diesem Sinne ist die raumordnerische Beurteilung kein rechtsmittelfähiger Verwaltungsakt.

Gemäß § 11 Abs. 2 des NROG vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456) ist die Geltungsdauer einer Landesplanerischen Feststellung zu befristen. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach fünf Jahren eine raumordnerische Beurteilung in der Regel nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Analog zur Befristung von Landesplanerischen Feststellungen befriste ich daher diese raumordnerische Beurteilung.

Ich befriste daher diese raumordnerische Beurteilung bis zum

17.03.2028.

Kostenentscheidung

Sie haben Anlass zu diesem Verfahren gegeben und daher die Kosten zu tragen. Über die Höhe der Kosten wird in einem separaten Kostenfestsetzungsbescheid entschieden.

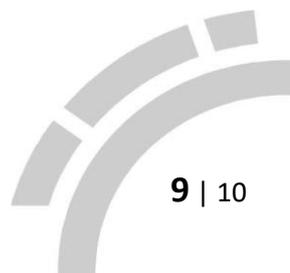
Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Oldenburg, Schlossplatz 10, 26122 Oldenburg, erhoben werden.

Freundliche Grüße
Im Auftrage



(M. Hagen)



LANDKREIS AURICH

Angewandte Rechtsvorschriften:

- Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) in der Fassung vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Art. 2 G über ein Niedersächsisches G zur Ausführung der Förderung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums und zur Änd. weiterer Gesetze vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 582)
- Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)", zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung der Verordnung vom 6. Juli 2017 (Nds. GVBl. S. 232; letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich 2018 in der Fassung der Bekanntmachung als Satzung vom 25.10.2019

