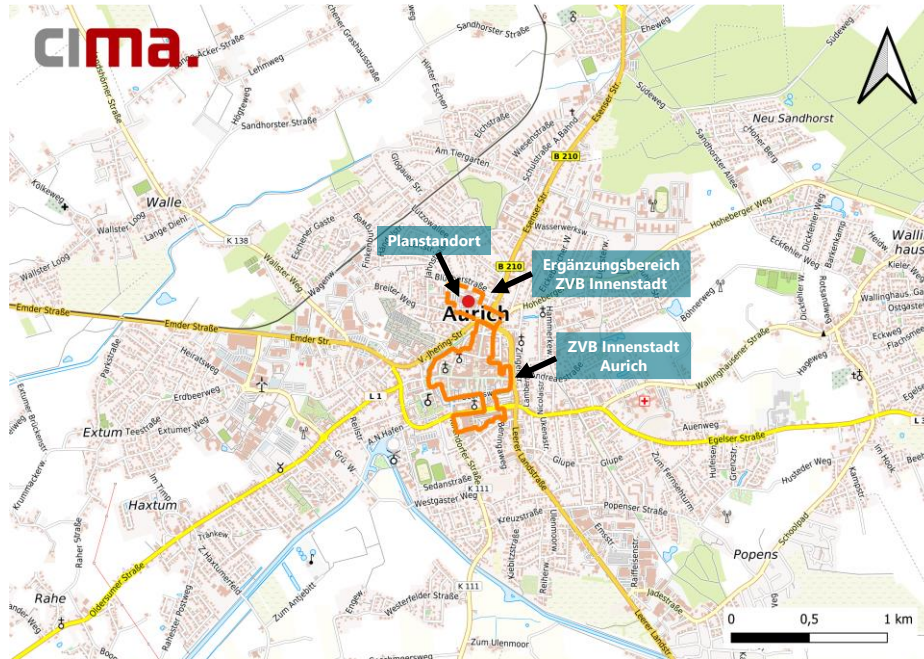


Ergänzende Stellungnahme zur raumordnerischen Beurteilung des Landkreises Aurich vom 17.03.2023 – Einzelhandelsstandort am Pferdemarkt (Auszüge, jeweils grau hinterlegt):

Makrostandort des Planvorhabens



Kartengrundlage: © GeoBasis DE/ BKG, 2023

Bearbeitung: cima 2023

Kongruenzgebot - LROP 2.3, Ziffer 03 Sätze 2 und 3

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

Konzentrationsgebot - LROP 2.3, Ziffer 04

Das Konzentrationsgebot wird [...] eingehalten.

Integrationsgebot – LROP 2.3, Ziffer 05

Das Vorhaben erfüllt [...] das Integrationsgebot.

Beeinträchtigerungsverbot – LROP 2.3, Ziffer 08

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 Landkreises

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 allein 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.

Bei dem Standort Pferdemarkt und dem ZVB Innenstadt handelt es sich gemäß Landkreis um eine einzelne städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP.

Richtigerweise wird ausgeführt, dass im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich eine Unterscheidung zwischen den beiden Bereichen vorgenommen wird. Damit differieren die Ansiedlungsregeln der Bereiche und die Kerninnenstadt wird als vorrangig zu entwickeln eingestuft.

Die nachfolgende Ansiedlungsmatrix zeigt, dass beide Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche bzw. als Teil des zentralen Versorgungsbereichs gefasst sind. In dem Gutachten wurden die Umsatzumverteilungswirkungen auf die einzelnen Lagebereiche für einzelne Kernsortimente dargelegt. Diese dienen bei Aufstellung der Bauleitplanung als Abwägungsbelaug.

Ansiedlungsmatrix aus der Teilfortschreibung des EHK Aurich, 2020

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 (wohnotbezogene 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: Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Aurich, cima (2020)

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 Lebensmittel Einzelhändler, 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 Heenkamp 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.

Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen. Hierzu ergibt sich kein Änderungsbedarf.

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.

Angebote für Drogeriewaren, die primär dem Nahversorgungseinkauf dienen, werden in Aurich insbesondere durch zwei E-CENTER in den autokundschaftsorientierten Fachmarktzentren (Süd und West) und weiteren Lebensmittelmärkten im Stadtgebiet angeboten. Die ROSSMANN-Märkte im Caro und in der Burgstraße werden nach gutachterlicher Einschätzung weniger für einen Nahversorgungseinkauf und eher für einen Verbundeinkauf mit weiteren Waren in der Innenstadt aufgesucht.

Das projektierte Planvorhaben würde hierzu im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches ein ergänzendes Angebot für einen Nahversorgungseinkauf in unmittelbarer Nähe der KernInnenstadt schaffen. Demnach könnten

Käuferschichten aus den Fachmarktzentren im restlichen Stadtgebiet umverteilt werden, die in der Folge innenstadtnäher einkaufen.

Hinzuzufügen ist, dass der DM-Markt bereits seit ca. einem Jahr am Standort Pferdemarkt platziert ist. Der ROSSMANN-Markt an der Burgstraße ist in Folge der Neuansiedlung nicht vom Markt getreten und konnte den ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen begegnen. Gleiches gilt für den ROSSMANN-Markt im „Caro“ im Süden der Innenstadtlage. Es sind keine Indizien dafür gegeben, dass die Drogeriemärkte durch die stattgefundene Ansiedlung eine Betriebsaufgabe vorsehen.

Zoologischer Bedarf

Im ZVB Aurich wäre in erster Linie der „Schecker Shop“ von einem Tierbedarfsfachmarkt 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 Tierbedarfsfachmarktes 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.

Der Betrieb Schecker war zum Analysezeitpunkt noch im östlichen Abschnitt der Osterstraße verortet. Mittlerweile hat sich der Betrieb in einem westlich gelegenen Ladenlokal an der Burgstraße neu aufgestellt und demnach auch in die zukünftige Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes investiert. Das Konzept ist deutlich auf Online-Käufe ausgerichtet. Vor dem Hintergrund der neuen Positionierung in Aurich und dem neuen Betriebskonzept ist es eher nicht zu erwarten, dass der Betrieb durch das Vorhaben zur Ansiedlung eines Fressnapf-Marktes gefährdet wird.

Weiterhin orientiert sich Schecker an der Burgstraße ausschließlich auf Zoobedarfsartikel für Hunde und verfügt somit auch nach der Neuaufstellung über eine spezialisierte Zielgruppe, während der Fressnapf-Markt auf eine weitaus

breitere und tendenziell autokundschaftsorientierte Klientel ausgerichtet ist. Der Fressnapf-Markt dient damit aus gutachterlicher Einschätzung eher einem Versorgungseinkauf für periodisch nachgefragte Waren wie Tierfutter, während der Betrieb Schecker tendenziell gezielt für spezialisiertes Equipment für Hunde aufgesucht wird.

Das Sortiment des zoologischen Bedarfs wird in der Auricher Innenstadt aktuell zudem auch im Randsortiment von den beiden Drogeriefachmärkten der Firma Rossmann geführt. Die Umsatzumverteilungen werden sich neben dem Betrieb Schecker somit auch auf weitere Märkte aufteilen.

Wenngleich die ermittelten Umsatzumverteilungen im abwägungsrelevanten Bereich liegen, ist daher nicht explizit mit Betriebsaufgaben im Innenstadtbereich zu rechnen.

Das Sortiment Zooartikel stellt kein typisches Leitsortiment für die Innenstadt dar. Im Einzelhandelskonzept ist das Sortiment Zooartikel als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Dieser Umstand spiegelt sich auch in der derzeitigen räumlichen Verteilung der Zoofachmärkte wider.

Die derzeitigen Zoofachmärkte im Fachmarktzentrum West (Fressnapf) und an der Leerer Landstraße (Zoo Meyer) liegen bereits in weiterer Entfernung zur Innenstadt und damit außerhalb des Zentrums. Während bei diesen Märkten eindeutig keine Bezüge zur Innenstadt bestehen, ist der Ergänzungsstandort zumindest in räumlicher Nähe und bietet die Möglichkeit, einen Innenstadtbesuch zu kombinieren.

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.

Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen. Hierzu ergibt sich kein Änderungsbedarf.

Abstimmungsgebot gemäß LROP

Das Vorhaben erfüllt [...] das Abstimmungsgebot.

Die Anmerkungen wurden zur Kenntnis genommen. Hierzu ergibt sich kein Änderungsbedarf.

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 Landkreises 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.

Im Caro-Center ist seit der Erstellung des Gutachtens der Vollsortimenter EDEKA vom Markt getreten. An dessen Stelle hat sich im Oktober 2023 der Vollsortimenter REWE neu positioniert.

Seit circa einem Jahr ist der Verbrauchermarkt COMBI bereits am Standort Pferdemarkt angesiedelt. Es gilt zu erwarten, dass die Ansiedlung eines REWE-Marktes im Caro-Center nicht vollzogen würde, sofern die Firma REWE zur Einschätzung eines zu hohen Risikos und begrenzten Marktpotenzials in Folge der COMBI-Ansiedlung kommen würde.

Durch die potenzielle Nachnutzung eines Vollsortimenters durch einen Vollsortimenter im Caro-Center ist die gutachterliche Einschätzung weiterhin gesichert und tragfähig.

Fraglos ist die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Pferdemarkt vollständig im Sinne des EHK, da eine Ansiedlung 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) und auch angesichts der ermittelten Umsatzumverteilungen, nicht der Fall zu sein. Die gutachterliche Einschätzung der vollständigen Erfüllung des Ansiedlungsgrundsatzes 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 Kern Innenstadt 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.

In der anfangs vorgestellten Ansiedlungsmatrix wird für den Ergänzungsbereich Innenstadt ausgesagt, dass **Kleinflächen** arrondierend möglich sind. Kleinflächen sind nicht mit **kleinflächigen** Einzelhandelsvorhaben (Verkaufsflächengröße von unter 800 m²) gleichzusetzen. Mit arrondierenden Kleinflächen sind eher kleinteilige Ladenlokale gemeint, die typischerweise deutlich unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche dimensioniert sind.

Zur angemerkten Flächenverfügbarkeit in der KernInnenstadt wird im Gutachten bereits auf S. 48 ausgeführt:

„Die Ansiedlung des Action-Sonderpostenmarktes mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 780 qm ist am Standort Pferdemarkt ebenfalls gut geeignet. Fachgeschäftsgößen für die Innenstadt wurden im Einzelhandelskonzept primär mit 200-300 qm projektiert. Das Betriebskonzept des Action-Marktes weicht hiervon deutlich ab. Relevante Wettbewerber wie Tedi und Woolworth sind derzeit im Untergeschoss des Carolinenhofes, südlich des zentralen Innenstadtbereiches, ansässig. Die Ansiedlung eines Action-Marktes im Bereich Pferdemarkt, nördlich der Innenstadt, könnte daher ein passables Pendant zum bestehenden Angebot und zu den kleinteiligen, inhabergeführten Betrieben entlang der Burgstraße, der Osterstraße und der Norderstraße darstellen.“

Gemäß Einzelhandelskonzept sollen die Flächen der KernInnenstadt vorrangig entwickelt werden. Nach der vorgestellten Ansiedlungsmatrix aus der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sollen großflächige Ansiedlungen im Ergänzungsbereich Innenstadt (Pferdemarkt) in den zentrenrelevanten Sortimenten nur dann erfolgen, wenn diese in der KernInnenstadt nachweislich nicht möglich sind. Es gilt demnach zu prüfen, ob eine Entwicklung in der KernInnenstadt erfolgen kann. Flächen in der A-Lage der Innenstadt stehen hierzu nach städtischen Informationen nicht zur Verfügung. Auch in den weiteren Nebenlagen der Innenstadt sind stark überwiegend kleinteilige Geschäftsgrößen (200-300 m²) ohne eigenes Stellplatzangebot vorzufinden, für die in der Vergangenheit kein entsprechendes marktseitiges Interesse generiert werden konnte. Das Betriebskonzept des Action-Marktes weicht hiervon deutlich ab.

Auch im Caro-Center ist die Ansiedlung eines dritten Non-Food-Discounters aus betriebswirtschaftlicher Sicht neben den Betrieben TEDI und WOOLWORTH als unwahrscheinlich einzuordnen. Insgesamt werden keine reellen Ansiedlungsmöglichkeiten für das Vorhaben gesehen, die momentan marktseitig bedient würden.

Nach Abwägung der vorliegenden Rahmenbedingungen in Aurich ist eine Ansiedlung am Pferdemarkt als Ausweichstandort für die Kerninnenstadt somit als sinnvoll zu bewerten.

Dem Grundsatz 1 kann damit aus gutachterlicher Sicht entsprochen werden.

Auch speziell im Hinblick auf die Ansiedlung 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 Ansiedlung 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 Besitz 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.

Wie bereits ausgeführt ist im Caro-Center seit der Erstellung des Gutachtens der Vollsortimenter EDEKA vom Markt getreten. Eine Ansiedlung von REWE wurde im Oktober 2023 vollzogen.

Ähnlich wie der COMBI-Markt ist auch der DM-Markt bereits seit ca. einem Jahr am Standort Pferdemarkt platziert. Der ROSSMANN-Markt an der Burgstraße ist in Folge der Neuansiedlung nicht vom Markt getreten und konnte den ausgelösten Umsatzumverteilungswirkungen begegnen. Gleiches gilt für den ROSSMANN-Markt im „Caro“ im Süden der Innenstadtlage. Es sind keine Indizien dafür gegeben, dass die Drogeriemärkte durch die stattgefundenene Ansiedlung eine Betriebsaufgabe vorsehen.

Ein zweiter Drogeriemarkt im Caro-Center ist aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht tragfähig. Aus stadtplanerischer Sicht ist diese Konstellation ebenfalls nicht erstrebenswert.

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

Auf die Umverteilungswirkungen wurde bereits zu angemerkt Sortimenten Bezug genommen. Die Einschätzung zur Leistungsfähigkeit des Zentralen Versorgungsbereiches erfolgte zudem im Gutachten auf S. 17:

„Neben einem umfassenden Innenstadtangebot des vorwiegend aperiodischen Bedarfsbereiches gibt es einen umfangreichen Besatz einzelhandelsnaher Dienstleistungen (Kreditinstitute, Gastronomie, Ärzte etc.). Die Funktionen Wohnen, Verwaltung und Kultur runden das Angebot ab.

Über die Innenstadt sind einige wenige Leerstände verteilt, die sich auf verschiedene Lagebereiche verteilen und insofern weniger konzentriert vorliegen. Insgesamt handelt es sich jedoch um einen für ein Mittelzentrum leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereich.“

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.

Um fehlende Flächenverfügbarkeiten auch für zentrenrelevante Kernsortimente in der Kerninnenstadt zu kompensieren, steht der Ausweichstandort am Pferdemarkt gemäß Einzelhandelskonzept zur Verfügung. Der Standort ist dafür vorgesehen, an die Innenstadt anzuknüpfen. Eine Querung der Bundesstraße stellt zudem einen durchgängigen Fußgängerweg für Innenstadtbesuchende bereit.

Städtebauliche Zielsetzung sollte es auch weiterhin sein, den Ergänzungsbereich Innenstadt am Pferdemarkt noch stärker mit der Kerninnenstadt zu verbinden.

Eine Verbesserung der Erreichbarkeit kann v. a. durch eine Ertüchtigung der Fuß- und Fahrradwege und eine optimierte Wegebeschilderung erzielt werden.