

Stadt Aurich

Bebauungsplan Nr. 360, Kino Emder Straße und 20. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Abwägung der Anregungen und Bedenken zur 2. Offenlage des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB u. § 13a Abs. 3 BauGB

Stellungnahme	Seite
1. EWE Netz GmbH	1
2. Ostfriesische Landschaft	1
3. Industrie-und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg	2
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH	2
5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	2
6. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	2
7. Landkreis Aurich	3
8. Lenz und Johlen	4

im Namen der Mandanten: 1.Aurich Carolinenhof B.V, 2. Herrn Wilfried Gieseler, 3. Herrn Willi Kroll

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
1. EWE Netz GmbH Ubbo-Emmius-Straße 7-9, 26789 Leer Tel. 0491 99754-245 Fax 0491 99754-219 Werner Mülder, werner.muelder@ewe-netz.de			
Bezugnehmend auf die aktuelle Anfrage vom 15. November 2016 haben wir keine weiteren Anmerkungen, so dass unsere Stellungnahme vom 30. September 2016 weiterhin ihre Gültigkeit behält.	Wird zur Kenntnis genommen mit Verweis auf den Abwägungsvorschlag zur 1. Auslegung.	Kenntnisnahme	Nein
2. Ostfriesische Landschaft Archäologischer Dienst & Forschungsinstitut Dr. Sonja König Georgswall 1 -5, 26603 Aurich Tel.: 04941 1799-29 Fax: 04941 1799-94 koenig@ostfriesischelandschaft.de			
Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Sollten bei den vorgesehenen Bau- und Erdarbeiten archäologische Kulturdenkmale (Boden- und Baudenkmale) festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder uns zu melden.	Ist bereits berücksichtigt worden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planunterlage enthalten.	Berücksichtigung	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf das Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBl. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBl. S. 135), § 14, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind, Bodenfunde anzuzeigen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
3. Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg			
Postfach 1752, 26697 Emden Tel. 04921 8901-34 Fax 04921 8901-9217 Ansprechpartner: Dipl.-Ökonom Hartmut Neumann, Referent Standortpolitik			
Den Planentwurf haben wir geprüft. Änderungswünsche sind uns nicht bekannt geworden. Aus unserer Sicht sind also keine Bedenken oder Ergänzungen anzumelden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
4. Vodafone Kabel Deutschland GmbH			
Heisfelder Straße 2, 26789 Leer koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de			
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
5. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen			
LGLN, Regionaldirektion Aurich, Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich Ansprechpartner: Wilhelm Wicht Tel. 04941 176/503 Fax 04941 176-596 olaf.terveer@lgl.niedersachsen.de			
Gegen den Bebauungsplan (bzw. die Änderung) bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
6. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz			
NLWKN - Betriebsstelle Aurich Oldersumer Straße 48, 26603 Aurich anke.joritz@nlwkn-aur.niedersachsen.de			
Stellungnahme des Gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD) gemäß § 29(3) NWG (RdErl. d. MU v. 13.10.2009 - 23-62018 -, Nds. MBl. Nr. 43/2009): Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken, da wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
Stellungnahme als TÖB: Anlagen und Gewässer des NLWKN (Bst. Aurich) im GB 1 (landeseigene Gewässer) und GBIII (GLD) sind durch die Planungen nicht nachteilig betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
7. Landkreis Aurich Fischteichweg 7 – 13, 26603 Aurich Telefon: 04941/16-6031 Telefax: 04941/16-6099 Auskunft erteilt: Frau Kempf email: ckempf@landkreis-aurich.de			
Die Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Bodenverunreinigungen haben sich bestätigt. Daher bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die o.g. Planung. Sofern dennoch an der Aufstellung des Bebauungsplanes festgehalten werden soll, sind die Ausführungen unter III.1. (Hinweise) i. S. d. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB und gem. Darstellung 15.12. der Planzeichenverordnung in den Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Dies betrifft im Hinblick auf die Bodenverunreinigungen insbesondere die Verpflichtung ein Sanierungs- und Sicherungskonzept vorzulegen und die Tiefbauarbeiten von einem alllastenerfahrenen Gutachter überwachen zu lassen.	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Ausführungen unter III.1. der Hinweise werden in die Planzeichnung mit Planzeichen 15.12. gemäß der Planzeichenverordnung (PlanZV) nachrichtlich zu übernehmen.	Nachrichtliche Ergänzung	Ja, redaktionell
Im Übrigen verweise ich auf meine Stellungnahmen vom 30.05.2016 und vom 05.10.2016.	Wird zur Kenntnis genommen mit Verweis auf die Abwägung zur 1. Auslegung des Entwurfes (Anlage 1).	Kenntnisnahme	Nein
Hinweise: Im Rahmen der Ausbauplanung für die Erschließung des neu geplanten Kinogeländes ist die Verlegung der Bushaltestelle Nr. 93387 B 72 / Wallster Weg notwendig. Die Haltestelle wurde im Zuge der Umgestaltung der Bundesstraße als barrierefreie, mit transparentem Wartehäuschen ausgestattete Haltestelle ausgebaut. Die Wiederherstellung aller im Zusammenhang mit der Bushaltestelle stehenden Teile (Wartefläche, taktile Leiteinrichtung, Fahrradabstellanlage etc.) ist mit meinem Amt für Kreisstraßen, Wasserwirtschaft und Deiche abzustimmen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung berücksichtigt. Die Abstimmung mit dem Landkreis ist bereits veranlasst.	Kenntnisnahme	Nein
Als Grundschutzmaßnahme ist eine Löschwassermenge entsprechend der DVGW W 405 von mind. 1600 l/Min. bzw. 96 m³/Stunde für einen Zeitraum von mind. 2 Stunden durch die Stadt Aurich vorzuhalten. Die Versorgungsleitung ist als Ringsystem zu verlegen. Die Hydranten sind derart zu verorten, dass sie zu den Gebäuden einen Höchstabstand von max. 150 m nicht überschreiten.	Wird zur Kenntnis genommen und erfolgt in Absprache mit der freiwilligen Feuerwehr und dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Aurich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes.	Kenntnisnahme	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>8. Lenz und Johlen</p> <p>Postfach 102365 D 50463 Köln Tel.: +49 221 97 30 02-73 m.order@lenz-johlen.de</p> <p><u>im Namen der Mandanten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> Aurich Carolinenhof B.V Herrn Wilfried Gieseler Herrn Willi Kroll 			
<p>in dieser Sache nehmen wir Bezug auf die Unterlagen zur erneuten Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 360 (Kino Emders Straße).</p> <p>Namens unserer Mandanten,</p> <ol style="list-style-type: none"> der Aurich Carolinenhof B.V des Herrn Wilfried Gieseler und des Herrn Willi Kroll <p>nehmen wir zu den vorliegenden Planunterlagen wie folgt Stellung:</p>			
<p>Die im Rahmen der Offenlage im Oktober 2016 gerügten Mängel des Planentwurfes bestehen ganz überwiegend nach wie vor. Auf unsere diesbezüglichen Ausführungen nehmen daher zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug.</p> <p>Im Hinblick darauf, dass die Anregungen im Rahmen der erneuten Offenlage auf die geänderten Planteile beschränkt wurden, sind lediglich noch folgende weitere Stellungnahmen möglich:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen mit Verweis auf die Abwägung zur 1. Auslegung des Entwurfes (Anlage 1).</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Nein</p>
<p>1.Bekanntmachungsmangel</p> <p>Die erneute Offenlage leidet an einem relevanten Bekanntmachungsfehler.</p> <p>Die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind offensichtlich vollständig. Dies begründet die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes selbst für den Fall, dass die Wahl des Verfahrens nach § 13a BauGB grundsätzlich zulässig wäre.</p> <p>Auf folgende verfügbare umweltbezogene Informationen hätte hingewiesen werden müssen:</p>			
<ol style="list-style-type: none"> Umweltbezogene Stellungnahme des Eigentümers des Grundstücks Bgm.-Schwiening-Straße 18 vom 04.10.2016. Stellungnahme des Institutes für Technische und angewandte Physik GmbH (ITAP) zu den vorgelegten Untersuchungen der IEL. Gutachterliche Stellungnahme der Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung GmbH zur Bewertung der vorliegenden Planung. 	<p>Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind im Rahmen der Bekanntmachung der Offenlage Angaben zu den verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen zu machen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestimmt, dass im vereinfachten Verfahren von den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 3 Satz 2</p>	<p>Keine Berücksichtigung</p>	<p>Nein</p>

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
Bereits dieser Mangel der Offenlageunterlagen führt bereits zur Unwirksamkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.	BauGB abgesehen werden kann. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB findet keine Anwendung. Ein Verfahrensmangel liegt daher nicht vor.		
<p>2. Bebauungsplan zeichnerischer Teil</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind die Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan farblich markiert. Es fehlt allerdings ein entsprechender farblich markierter Hinweis zu der geänderten Höhenfestsetzung sowie zu der Aufteilung der Sondergebiete in 55 (1) und 55 (2).</p>	<p>Das OVG NRW stellte im Urteil vom 19.07.2013 (10 D 107/11.NE) fest, dass sich bei einer Auslegung nach § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB im Falle der erneuten öffentlichen Auslegung für den Bürger in zumutbarer Weise den ausgelegten Planunterlagen entnehmen lassen muss, welche Änderungen gegenüber der ursprünglichen Planung vorgenommen worden sind.</p> <p>Richtig ist, dass in dem Entwurf der Planzeichnung die neue Einteilung in die zwei Sondergebiete und der geänderte untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung nicht farblich dargestellt sind. In den textlichen Festsetzungen sind die entsprechenden Änderungen jedoch farblich markiert. Im Rahmen der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist farblich markiert, dass nunmehr ein SO 2 festgesetzt wird. In Ziffer 2 der textlichen Festsetzungen ist farblich markiert, dass die maximale Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt wird. Damit ist hinreichend deutlich gemacht, dass die betreffenden Festsetzungen geändert wurden. Die Planbetroffenen konnten dementsprechend in zumutbarer Weise den ausgelegten Planunterlagen entnehmen, welche Änderungen vorgenommen wurden.</p>	Keine Berücksichtigung	Nein
<p>3. Textliche Festsetzungen</p> <p>Die Änderungen der textlichen Festsetzungen betreffen nicht unsere Mandanten. Die Stellungnahme erübrigt sich daher.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme	Nein
<p>4. Begründung</p> <p>In der Begründung wird nunmehr abweichend von der bisherigen Planbegründung behauptet, dass der bestehende Standort des Kinos in Aurich durch die Planung nicht in Frage gestellt werde. Die Planung diene der vorausschauenden Flächenverhaltung für kulturelle Zwecke in der Stadt Aurich. Eine Planung sei auch dann im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, wenn sie die Voraussetzungen schaffe, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung durchaus im Bereich des Möglichen liegt, denn ein Betrieb des Kinos am bisherigen Standort sei alleine vom Willen des Eigentümers abhängig.</p> <p>Diese Ausführungen belegen in mehrfacher Hinsicht einen Abwägungsmangel.</p> <p>Es trifft nicht zu, dass durch die Planung des Alternativstandortes der bisherige Kino-Standort in Aurich in Frage gestellt wird. Richtig ist vielmehr, dass die in Aurich und Umgebung verfügbare Bevölkerung zwei Kinos der hier in Rede stehenden</p>	<p>Die bauliche Aufwertung des Kinos sowie weitere „in Aussicht gestellte“ bauliche Veränderungen im Einkaufszentrum Carolinenhof werden von der Stadt Aurich ausdrücklich befürwortet und mit dem Ziel des Erhalts des Einkaufszentrums unterstützt. Im Hinblick auf den bereits länger andauernden Planungsprozess bzgl. der weiteren Entwicklung des Carolinenhofs ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass eine Umsetzung der geplanten Maßnahmen letztlich in der Hand des Investors liegt und von der Nachfrageentwicklung abhängig ist und darin eine Unsicherheit für deren Umsetzung liegt.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist weiterhin zu berücksichtigen, dass für die planende Gemeinde allein Aspekte von städtebaulichen Auswirkungen in die Planung einzubeziehen sind. Nach ständiger Rechtsprechung des OVG Lüneburg und des Bundesverwaltungsgerichts ist das Interesse eines Handels-</p>	Redaktionelle Ergänzung der Begründung	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
<p>Größenordnung nicht trägt. Grundsätzlich mag es zutreffen, dass durch Bauleitplanung Angebote geschaffen werden und dass die Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB bereits erforderlich ist, wenn die Möglichkeit besteht, dass dem Angebot entsprochen wird. Zu berücksichtigen ist hier allerdings, dass es sich nicht um eine reine Angebotsplanung handelt. Vielmehr wird durch die Festsetzung eines Sondergebietes Lichtspieltheater jede andere Nutzung des Grundstückes ausgeschlossen. Eine solche Festsetzung ist städtebaulich nur dann gerechtfertigt, wenn konkret mit seiner Umsetzung gerechnet werden kann. Dass sich auf einem Grundstück möglicherweise ein Kino ansiedeln könnte, reicht zur Rechtfertigung der entsprechenden Festsetzung zweifellos nicht aus. Ein ausreichendes öffentliches Interesse an der Festsetzung setzt vielmehr umgekehrt voraus, dass die Umsetzung dieser Planung hinreichend gesichert ist.</p>	<p>treibenden und von sonstigen Gewerbetreibenden, von Festsetzungen verschont zu bleiben, welche die Ansiedlung eines Konkurrenten gestatten, im Regelfall nicht schutzwürdig. Unabhängig davon, ob dem Konkurrenten in unmittelbarer Nähe oder weiter entfernt die Möglichkeit zur Ansiedlung und damit zu wirtschaftlicher Betätigung geboten wird, begründet dies, ungeachtet des Umstandes, ausgeglichene Versorgungsstrukturen im städtebaulichen Interesse sicherzustellen, kein rechtlich geschütztes und schutzwürdiges Interesse. Das Städtebaurecht ist wettbewerbsrechtlich neutral. Jeder Gewerbetreibende muss immer mit neuer Konkurrenz rechnen. Dies gilt unabhängig davon, dass die Frage ausgeglichener Versorgungsstrukturen städtebaulich und raumordnerisch Relevanz hat oder haben kann. Mit diesen objektivrechtlichen Belangen korrespondiert im Regelfall jedoch nicht ein rechtlich geschütztes Interesse des Gewerbetreibenden, von weiteren Mitbewerbern verschont zu bleiben oder zu werden.</p> <p>Die in einer Stellungnahme dargelegten betreiberseitigen Vorteile des geplanten Kinos wie eine verkehrsgünstige Lage und ein Neubaubetrieb sind zwar grundsätzlich nachvollziehbar, aber mit den betrieblichen Vorteilen des bestehenden Kinobetriebs (Altbetrieb) abzuwägen. Der Altbetrieb kann gegenüber dem neuen Kino von einem vorhandenen Kundenstamm, der Lage in einem frequenzbringenden Einkaufszentrum mit multifunktionalem Umfeld und einer beabsichtigten umfangreichen Modernisierung profitieren.</p> <p>In einer Studie der Fa. Lademann und Partner wird fehlendes Marktpotential für zwei Kinos mit insgesamt rd. 1.900 Sitzplätzen anhand von Durchschnittswerten der Sitzplatzbelegung je Einwohner, des Besucheraufkommens je Sitzplatz sowie die Kinobesucher je Kinositzplatz in Deutschland auf den Einzugsbereich Aurichs dargelegt. Das Einzugsgebiet wurde mit dem Einzugsgebiet des Auricher Einzelhandels aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Aurich gleichgesetzt.</p> <p>Auch unter dem Vorbehalt, ob das Einzelhandelseinzugsgebiet einer Gemeinde/Stadt mit dem Einzugsgebiet einer Kinoanlage aus fachlichen Gesichtspunkten gleichgesetzt werden kann und die Durchschnittswerte der Kinomarktdaten für Deutschland auch für den Standort Aurich relevant sind, kann dieser Studie nicht gefolgt werden.</p> <p>Aufgrund der Attraktivität von zwei Kinoanlagen mit entsprechend vielfältigem Angebot, mit neuartiger Ausstattung (Neubau bzw. Modernisierung), erfahrenen Kinobetreibern und der unterschiedlichen Lagegunst der Kinoanlagen (Einkaufszentrum – Veranstaltungsschwerpunkt) mit jeweils in unmittelbarer Nähe befindlichen Parkplätzen sowie der Lage der Stadt Aurich in der Mitte Ostfrieslands und entsprechend großem Einzugsgebiet sollte eine erfolgreiche Bewirtschaftung am Markt realisierbar sein. In diesem Zusammenhang</p>		

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
	<p>ist auch zu beachten, dass in früheren Jahren ebenfalls mehrere Kinoanlagen in Aurich ansässig waren. Außerdem machen die rd. 283 Besucher je Sitzplatz und Jahr im Carolinenhofkino (gegenüber 155 Besuchern je Sitzplatz in Deutschland) auch unter der Einbeziehung von Angebotsüberschneidungen mit anderen Wettbewerbsstandorten ein Angebotsdefizit von Kinoplatzangeboten in Aurich deutlich. Der Bedarf an Lichtspieleinrichtungen wird auch durch die Tatsache bestätigt, dass der Stadt Aurich für beide Standorte konkrete Betreiberinteressen vorliegen und damit eine konkrete Bedarfslage auch seitens der Investoren angenommen wird.</p>		
<p>Unter Ziffer 2.1 der Bebauungsplanbegründung wird dargestellt, dass die Planung den Vorgaben des LROPs nicht entgegenstehen. Der geplante Kino-Standort liege zentral innerhalb bebauter Strukturen und erfülle damit die Forderung der Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen. Der Bebauungsplan stelle den vorhandenen Kino-Standort (Carolinenhof) nicht in Frage. Er stelle ein zusätzliches Flächenangebot dar.</p> <p>Auch dies deutet auf einen Abwägungsmangel hin. Denn die Begründung setzt sich mit dem entscheidenden Aspekt einer bei Umsetzung der Planung nachhaltigen Schwächung des zentralen Versorgungsbereichs in Aurich ebenso wenig auseinander wie mit der Gefahr einer Investitionsruine. Geht man davon aus, dass in Aurich zwei Kinos der hier in Rede stehenden Größenordnung nicht tragfähig sind, führt die Planung, ihre Umsetzung vorausgesetzt, zu einer Investitionsruine entweder an dem bisherigen Kino-Standort oder an dem neuen Kino-Standort. Die Ausführungen unter Ziffer 2.1 der Planbegründung greifen daher deutlich zu kurz und lassen eine sachliche Auseinandersetzung mit den entscheidenden Fragestellungen vermissen.</p>	<p>Es ist nicht davon auszugehen, dass ein Kino die Attraktivität und die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Aurich nachhaltig schädigt. Zentrale Versorgungsbereiche beinhalten für eine Gemeinde oder Stadt eine bestimmte Versorgungsfunktion, die im Wesentlichen von vorhandenen Einzelhandelsnutzungen geprägt und von verschiedenen Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten ergänzt wird.</p> <p>Entscheidend für einen zentralen Versorgungsbereich ist dessen Bedeutung für die Versorgung der Einwohner mit Waren aller Art (<u>Einzelhandel</u>). Schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich sind nur zu befürchten, wenn durch das Vorhaben beachtliche Funktionsstörungen des Versorgungsbereichs z. B. durch Kaufkraftbeeinträchtigungen zu besorgen sind (OVG NW, Urteil 7 A 964/95 vom 11.12.06).</p> <p>Das Kino im Carolinenhof in Aurich liegt innerhalb eines Einkaufszentrums im Randbereich des zentralen Versorgungsschwerpunktes der Stadt Aurich. Ein Einkaufszentrum beinhaltet i.d.R. eine Vielzahl verschiedener Einzelhandelsnutzungen und ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungsnutzungen. Die Attraktivität eines Einkaufszentrums wird von der Mischung dieser Nutzungen und deren Nachfrage durch die Bevölkerung bestimmt. Ein Kino ist der Funktionalität eines Einkaufszentrums sicher zuträglich; ist aber nicht der ausschlaggebende Betrieb für dessen Attraktivität. Die Befürchtung, dass eine Schließung des Kinos im Einkaufszentrum letztlich zum Niedergang des Einkaufszentrums, und damit letztlich zu einer Investitionsruine führt erscheint daher übertrieben.</p> <p>Tiefgreifende Veränderungen der Funktionalität des Einkaufszentrums sind vielmehr durch angekündigte und teilweise auch bereits umgesetzte Umstrukturierungen größeren Umfangs durch den Investor zu befürchten. Daraufhin haben bereits mehr Betriebe das Einkaufszentrum verlassen, die vergleichbaren, wenn nicht sogar umfangreicheren Einfluss, auf die Funktion des Einkaufszentrums hatten.</p>	<p>Redaktionelle Ergänzung der Begründung</p>	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
	<p>Bei der Bewertung der Kinoanlage als Frequenzbringer für die Innenstadt sind im Wesentlichen die Betriebszeiten und die Besucherzahlen des Kinos von Bedeutung. Aufgrund der im Wesentlichen in den Abendstunden stattfindenden Kinoveranstaltungen, dürfte das Kino als Frequenzbringer überwiegend für Gastronomiebetriebe von Interesse sein. Da ein Kinobesuch häufig im Rahmen allgemeiner Freizeitnutzung zum Tragen kommt, dürften die unterschiedlichen Entfernungen zur Innenstadt von ca. 250 m (Carolinenhof) bzw. 700 m zum Marktplatz (Emders Straße) zwar nicht unerheblich aber letztlich von untergeordneter Bedeutung sein.</p> <p>Beide Kinostandorte sind verkehrsbezogen über den ÖPNV zu erreichen und verfügen über angrenzende Stellplatzanlagen, die beim Carolinhof überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht sind. Wesentliche Unterschiede als Frequenzbringer für die Innenstadt werden aus o. g. Gründen bei beiden Kinoanlagen nicht erwartet.</p> <p>In Kenntnis dieser Sachlage und Aufgrund konkreter Investorennachfrage hat sich die Stadt Aurich entschieden, im Stadtgebiet in zentraler Siedlungslage und im örtlichen Verbund mit weiteren kulturellen Angeboten einen zweiten Kinostandort planungsrechtlich vorzubereiten. Dieser Standort hat somit zum Ziel, die Versorgung des Mittelzentrums Aurich mit einem Kinoangebot langfristig sicherzustellen.</p>		
<p>Unter Ziffer 4.2.1 der Bebauungsplanbegründung wird auf durchgeführte überschlägige Berechnungen zum Immissionsschutz hingewiesen. Es handelt sich hierbei offenbar nicht um die offengelegten Gutachten. Damit liegt hier eine weitere wesentliche umweltbezogene Information vor, auf die im Rahmen der Offenlagebekanntmachung nicht hingewiesen wurde und die im Rahmen der Offenlage auch nicht offengelegt wurde.</p>	<p>Die Immissionsschutzgutachten, auf die sich in der Begründung bezogen wird, wurden im Rahmen der Offenlage auch offengelegt.</p> <p>Bezüglich des Hinweises in der Offenlagebekanntmachung ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB bestimmt, dass im vereinfachten Verfahren von den Angaben zu den Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB abgesehen werden kann. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB findet keine Anwendung. Ein Verfahrensmangel liegt daher nicht vor.</p>	Keine Berücksichtigung	Nein
<p>Wir haben für unsere Mandanten in den bisher vorliegenden Stellungnahmen vorgetragen, dass und warum die für das Kino vorgesehenen Stellplätze zur Abdeckung des hierdurch ausgelösten Bedarfs nicht ausreichend sind. Dies führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke. Auch die geänderte Begründung setzt sich mit diesem Aspekt nicht auseinander. Soweit sich die Begründung mit dem Thema „Stellplätze“ befasst, geschieht dies ausschließlich unter immissionsschutzrechtlichen Aspekten. Die Tatsache, dass die vorliegenden Gutachten auf einer unzureichenden Einschätzung des Stellplatzbedarfs beruhen, führt allerdings</p>	<p>Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen richtet sich nach den Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO). Dem Bebauungsplan ist eine entsprechende Modellrechnung zugrunde gelegt worden. Die tatsächliche Anzahl erforderlicher Stellplätze ist in Abhängigkeit von der Kinogröße (Sitzplätze) im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Es besteht durchaus die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Stellplätze zu berücksichtigen, wenn diese durch bauliche Maßnahmen</p>	Keine Berücksichtigung	Nein

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Ergebnis	Planänderung
in diesem Zusammenhang auch zur Unverwertbarkeit der immissionsschutzrechtlichen Untersuchungen.	(Einhausung, Tiefgarage etc.) schalltechnisch verträglich ausgestaltet werden. Die schalltechnische Untersuchung kann im Rahmen einer Angebotsplanung nicht auf der Grundlage einer Betriebsbeschreibung für ein konkretes Bauvorhaben durchgeführt werden. Dem Gutachten sind Stellplatzzahlen zugrunde gelegt, die sich aus den vorgenannten Ausführungsbestimmungen zu § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NbauO) für die Realisierung einer bestimmten Größenordnung ergeben. Der Nachweis der grundsätzlichen Realisierbarkeit des Projektes unter Schallimmissionsaspekten ist mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung erbracht worden. Im Rahmen der Projektumsetzung sind die Erfordernisse im Baugenehmigungsverfahren erneut an der konkreten Ausgestaltung der Maßnahme zu überprüfen.		
Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass für die Erweiterung des bestehenden Kinos im Carolinenhof um 3 weitere Säle zwischenzeitlich eine vollziehbare Genehmigung vorliegt. Mit dem zukünftigen Betreiber wurde ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen. Damit steht fest, dass, wie bereits vorstehend unter 4 ausgeführt, der Bebauungsplanentwurf auf einer unzutreffenden Sachverhaltsgrundlage erstellt wird.	Siehe Abwägung zu Pkt. 4	Siehe Ergebnis zu Pkt. 4	Nein
5. Fazit Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der erneuten Offenlage an noch mehr Fehlern leidet, als der ursprüngliche Bebauungsplanentwurf. Wird der Bebauungsplan in der vorliegenden Form in Kraft gesetzt, ist von seiner Unwirksamkeit auszugehen. Aus den grundsätzlichen Einwänden gegen die Planung heraus wird angeregt, auf diese insgesamt zu verzichten.	Aus den Stellungnahmen der Kanzlei Lenz und Johlen lässt sich die Unwirksamkeit der Bauleitplanung nicht ableiten.	Keine Berücksichtigung	Nein

Abwägungsvorschlag, aufgestellt im Auftrag der Stadt Aurich
 Aurich, den 20.12.2016

johann-peter schmidt
 dipl.-ing. architekt

26603 Aurich Bgm.-Schwiening-Str. 12
 T +49-04941-686 34 mail@jps-architekten.de

