

# Entwurf

Stadt Aurich  
Az.: 51.26. 259/4

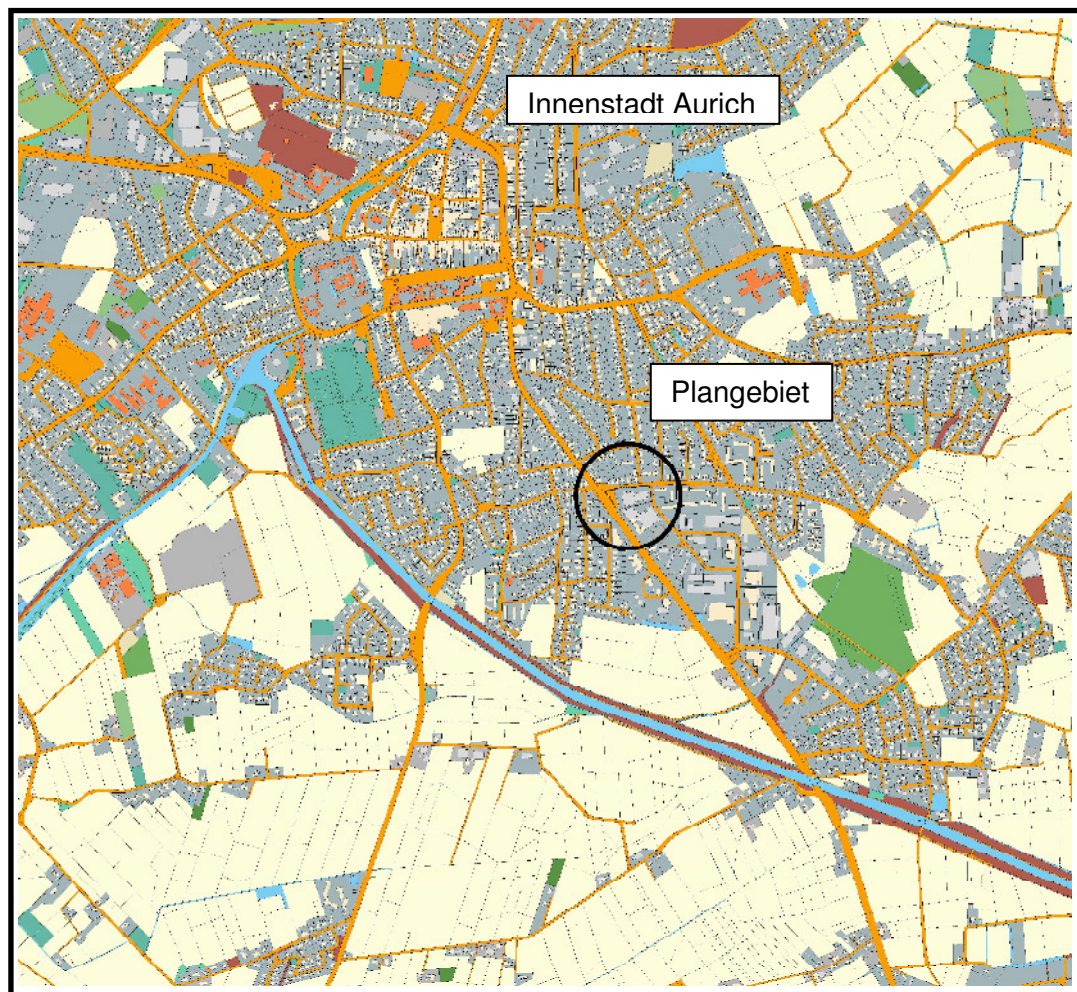
19.02.2018

## *Begründung*

zur 4. Änderung des

**Bebauungsplanes Nr.:259 „HAWO“**

im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch



Übersichtsplan Maßstab 1 : 20.000

**Stadt Aurich, Fachdienst Planung / 2018**

Entwurfsverfasser:  
Verfahrensabwicklung:  
CAD – Bearbeitung, Zeichnungen:

Friedrich Mumm  
Marianne Gerdes  
Ramon Chilla

### 1. Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Kernstadtbereich der Stadt Aurich; in ca. 1,6 Kilometer Luftlinienentfernung zum Marktplatz. Es liegt innerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes Aurich - Süd.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 umfasst die Flurstücke 149/6 Flur 21, Gemarkung Aurich und 82/11, Gemarkung Popens.

Der Flächenumfang des Geltungsbereichs umfasst ca. 0,89 Hektar.

### 2. Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet ist bebaut mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Sonderpostenartikel. Im Plangebiet befindet sich ein Sonderpostenmarkt (Off-Price-Store) mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche incl. der Verkaufsfläche angegliederter Konzessionäre. Die Konzessionärsflächen sind zurzeit mit einer Bäckereifiliale mit angegliedertem Cafe, einem Obst- und Fleischwarenverkauf belegt. Im Eingangsbereich vor dem Einzelhandelsbetrieb wird ein stationärer Imbiss betrieben.

Der Sonderpostenmarkt befindet sich im Fachmarktzentrum Aurich-Süd. Er grenzt nördlich, südlich und westlich - hier getrennt durch die Raiffeisenstraße - an vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Ostfriesland-Wanderweg mit einer östlich daran angrenzenden privaten Grünfläche/Parkanlage.

### 3. Anlass und Ziel der Planung

Für den Sonderpostenmarkt liegen Baugenehmigungen für rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen ohne Sortimentsfestlegung und ohne Randsortimentsreglementierung sowie weitere 900 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für verschiedene nicht zentrenrelevante Sortimente/Warengruppen zuzüglich rund 200 m<sup>2</sup> Ausstellungsflächen für Gartenmöbel/Gartengeräte sowie weitere 900 m<sup>2</sup> Lagerflächen im Hauptgebäude vor. Die fehlende Sortimentsfestlegung für rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist durch den Bestandsschutz begründet. Der Betrieb hatte seinen Standort im ursprünglichen Gewerbegebiet Aurich-Süd.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 wurde der Sonderpostenmarkt als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Off-Price-Store / Sonderpostenmarkt und entsprechender Verkaufsflächenbegrenzung festgesetzt.

Aus Gründen des Bestandsschutzes wurden rund 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsfestlegung und ohne Randsortimentsreglementierung festgesetzt. Zusätzlich wurden rund 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nicht innenstadtrelevante Warengruppen (Tapeten, Anstrichmittel, Kfz-Zubehör, Getränke, Garten- und Campingartikel, Werkzeuge, Heimwerkerartikel, Möbel- und Matratzen) festgesetzt. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche beträgt somit rund 2.400 m<sup>2</sup>.

Randsortimentsanteile wurden nicht festgesetzt, da dieses aufgrund der Vielfältigkeit des Warenangebots bei einem Sonderpostenmarkt Probleme bei dessen inhaltlicher Bestimmbarkeit aufwirft und innenstadtrelevante Randsortimente mit der festgesetzten Verkaufsfläche ohne Sortimentsfestlegung und Randsortimentsregelung abgedeckt werden.

Die festgesetzte Geschoßfläche beträgt 5000 m<sup>2</sup>.

Durch Rechtsprechung wurde zwischenzeitlich klargestellt, dass Ausstellungsflächen, aus denen der Kunde auch Waren entnehmen kann und Flächen für Konzessionäre, die nicht eigenständig betrieben werden (können), planungsrechtlich als Verkaufsflächen zu beurteilen sind.

Im Laufe der Zeit wurden rund 900 m<sup>2</sup> Lagerflächen und 200 m<sup>2</sup> Ausstellungsflächen, die direkt an den Verkaufsraum des Sonderpostenmarktes angrenzen, zunehmend von Kunden aufgesucht, um sperrige Waren direkt zu entnehmen. Der Lagerbereich wurde letztlich für Kunden geöffnet.

Damit wurden diese Lagerflächen aus planungsrechtlicher Sicht zu Verkaufsflächen. Die zulässige Verkaufsfläche von rund 2.400 m<sup>2</sup> erweiterte sich somit um rund 1.100 m<sup>2</sup> (900 m<sup>2</sup> Lager plus 200 m<sup>2</sup> Ausstellungsflächen) auf rund 3.500 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche. Diese „schleichende“ Erweiterung der Verkaufsflächen vollzog sich über einen längeren Zeitraum. Der genaue Zeitpunkt der Erweiterung ist nicht mehr festzustellen.

Um planungsrechtskonforme Zustände bzgl. des Sonderpostenmarktes zu erreichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 oder der Rückbau der Verkaufsflächen auf die zulässigen 2.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu veranlassen.

Ein Rückbau der Verkaufsflächen ist aus Sicht des Betreibers aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig und aus Gründen des Erhalts der Konkurrenzfähigkeit des Sonderpostenmarktes nicht vertretbar. Er hat daher einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Die Stadt Aurich beabsichtigt mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 die planungsrechtlichen Grundlagen für den Betrieb des Sonderpostenmarktes im derzeitigen Umfang mit insgesamt 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu schaffen.

#### 4. **Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 5. **Planungsvorgaben**

##### 5.1. **Landesraumordnungsprogramm (LROP)**

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind dem Landesraumordnungsprogramm und dem Regionalen Raumordnungsprogramm zu entnehmen.

Das LROP enthält Ziele und Grundsätze zur Landesentwicklung. Es weist zentrale Orte (Mittel- und Oberzentren) und Vorrangflächen aus, die bei der Regionalplanung und bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind.

Im LROP werden landesweit zentrale Orte (Oberzentren und Mittelzentren) ausgewiesen. Von diesen Zentren ausgehend soll die Landesentwicklung konzentriert entwickelt werden. Das betrifft neben der Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und der Versorgung im Bereich des Einzelhandels auch Vorgaben zur allgemeinen Daseinsvorsorge und zur Nutzung überregional bedeutsamer Landesflächen.

Im Bereich der Verkehrsinfrastruktur sind für das Stadtgebiet Aurich überregionale Straßenverkehrswege und der Schifffahrtsweg Ems-Jade-Kanal ausgewiesen. Bezüglich vorrangiger Flächennutzungen weist das LROP für das Stadtgebiet Aurich Vorrangflächen für die Trinkwassergewinnung, Rohstoffgewinnung und Natura 2000-Gebiete aus.

Die Stadt Aurich ist im LROP als Mittelzentrum ausgewiesen. Im Mittelzentrum sollen vorrangig Wohn- und Arbeitsstätten mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Als Mittelzentrum hat die Stadt Aurich das Stadtgebiet mit Gütern des periodischen Bedarfs und darüber hinaus die im Verflechtungsbereich (Kongruenzraum) liegenden Grundzentren und das Stadtgebiet Aurich mit Gütern des gehobenen Bedarfs zu versorgen.

Die Ansiedlung neuer großflächiger Einzelhandelsprojekte, die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte und Agglomerationen von Einzelhandelsprojekten unterhalb der Großflächigkeit, von denen raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem großflächigen Einzelhandelsprojekt ausgehen oder ausgehen können, sind nur zulässig wenn sie den Anforderungen des

- Kongruenzgebotes
- Konzentrationsgebotes
- Integrationsgebotes
- Abstimmungsgebotes und
- Beeinträchtigungsverbotes entsprechen.

## 5.2. **Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

RROP'e sind aus den LROP'en zu entwickeln. Die aus dem LROP übernommenen Ziele werden im RROP räumlich konkretisiert und werden damit zu eigenständigen Zielen des RROP. Aufbauend auf die Ziele des LROP können in den RROP'en weitere detaillierte Vorgaben zur Landesentwicklung entwickelt werden. Die Bauleitpläne der Gemeinden sind den Zielen der Raumordnung anzupassen

Das RROP des Landkreises Aurich ist am 22. 07. 2006 außer Kraft getreten. Der Landkreis Aurich hat zwischenzeitlich einen Entwurf eines neuen RROP's vorgelegt und im Juli 2015 in das Beteiligungsverfahren eingebracht. Die im Entwurf formulierten und in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung entfalten aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands bereits die Bindungswirkung von sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und sind somit bereits jetzt in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen.

Das RROP enthält Ziele und Grundsätze zur Landkreisentwicklung. Es weist zentrale Orte (Ober-, Mittel-, und Grundzentren) und Vorranggebiete sowie Vorbehaltsflächen für Flächen- und Infrastrukturnutzungen aus, die überregional und regional bedeutsam sind und bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen sind. Grundziel für die Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur ist die Ausrichtung der räumlichen Planungen auf die Sicherung der Daseinsvorsorge unter Berücksichtigung der sich aus der demographischen Entwicklung ergebenden Erfordernisse.

Dem Mittelzentrum Aurich weist das RROP die Sicherung und die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zu. Darüber hinaus wird dem Mittelzentrum Aurich die Sicherung und Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote zur Deckung des periodischen (täglicher Grundbedarf) und aperiodischen Bedarfs (gehobenen Bedarfs) zugewiesen

## Arbeitsstättenentwicklung

Das Mittelzentrum Aurich soll als Standort für gewerbliche Entwicklung gesichert und entwickelt werden. Standorte für die gewerbliche Entwicklung liegen in den Ortsteilen Sandhorst/Tannenhausen und Schirum. Diese sind im RROP entsprechend als Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete dargestellt.

## Wohnstättenentwicklung

Die Wohnstätten- und Siedlungsentwicklung im Landkries Aurich ist an dem System der zentralen Orte zu orientieren. Demzufolge ist die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im Mittelzentrum Aurich auf den zentralen Ort des Mittelzentrums zu konzentrieren. In diesem Bereich sind auch die über den Eigenbedarf hinausgehenden Wohnbauflächen bereitzustellen.

Der zentrale Ort des Mittelzentrums Aurich ist im RROP als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt.

In den Ortsteilen außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes wird die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten auf die Eigenentwicklung beschränkt. Der Umfang der Eigenentwicklung orientiert sich am örtlichen Entwicklungsstand und ist im Benehmen mit der unteren Landesplanungsbehörde festzulegen. Zu beachten sind dabei insbesondere die demographische Entwicklung, die vorhandene Infrastruktur und Nachhaltigkeitsaspekte.

## Einzelhandelsversorgung

Im LROP und im RROP wird dem Mittelzentrum Aurich die Sicherung und Entwicklung zentralörtlicher Einrichtungen und Angebote zur Deckung des aperiodischen Bedarfs (gehobenen Bedarfs) zugewiesen. Darüber hinaus obliegt dem Mittelzentrum Aurich die grundzentrale Versorgung der lokalen Bevölkerung und Wirtschaft mit Gütern des periodischen Bedarfs (allgemeiner täglicher Grundbedarf).

Zentralörtliche Einrichtungen und Angebote des gehobenen und täglichen Bedarfs sind im zentralen Siedlungsbereich des Mittelzentrums Aurich zu sichern und zu entwickeln.

Außerhalb des zentralen Siedlungsbereichs sind Einrichtungen und Angebote zur Sicherung einer flächendeckenden Nahversorgung ausgerichtet am örtlichen Bedarf zu sichern und zu entwickeln.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11, Abs. 3, Nrn. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung und mehrere selbständige, ggf. für sich nicht großflächige aber konzentriert angesiedelte Einzelhandelsbetriebe (Agglomerationen), sind nur zulässig wenn sie den allgemeinen Zielen des

- Kongruenzgebotes
- Konzentrationsgebotes
- Integrationsgebotes
- Abstimmungsgebotes und
- Beeinträchtigungsverbotes entsprechen.

Das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes darf bezüglich seiner periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich und bezüglich der aperiodischen Sortimente den maßgeblichen Verflechtungsbereich als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten.

Als grundzentraler Verflechtungsbereich gilt die Stadtgebietsgrenze. Der maßgebliche Verflechtungsbereich für aperiodische Sortimente ist im RROP festgelegt. Eine wesentliche Überschreitung eines Kongruenzraumes ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Neue Einzelhandelsprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) zulässig (Konzentrationsgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Sortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb eines zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen nicht möglich ist.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des zentralen Ortes zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt oder
- sich die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept ergibt (Integrationsgebot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind auf der Grundlage des Moderationsverfahrens der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland abzustimmen (Abstimmungsgebot).

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 (Beeinträchtungsverbot).

In der Planzeichnung des RROP sind Versorgungskerne flächenhaft dargestellt. Als Versorgungskerne werden räumlich festgelegte Bereiche eines Zentralen Ortes in städtebaulich integrierter Lage dargestellt. Diese stellen den engeren Funktionsbereich der zentralen Orte dar und sind im Rahmen der Bauleitplanung häufig als Kerngebiet ausgewiesen. Ihnen kommt aufgrund eines gebündelten und konzentrierten Angebotes an vorhandenen und geplanten Einzelhandels- und Komplementäreinrichtungen (insbesondere in den Bereichen der Dienstleistungen, Gastronomie /Hotellerie, Kultur, Freizeit) eine zentralörtliche Versorgungsfunktion zu.

Mit der Festlegung von Versorgungskernen soll den negativen Auswirkungen des Strukturwandels im Einzelhandel (Tendenz zu großflächigen Betriebsformen, bevorzugte Lagen an nicht integrierten, vorrangig auf den Kfz-Verkehr ausgerichteten Standorten) begegnet und ein weiterer Funktionsverlust und eine Verödung der Innenstädte und Ortszentren verhindert werden.

Innerhalb dieser standörtlichen Festlegungen stehen den Kommunen unter Beachtung der differenzierten Regelungen für Grund- und Mittelzentren und der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland grundsätzlich Entwicklungsspielräume offen. In den in der Zeichnerischen Darstellung festgelegten Versorgungskernen ist eine Ansiedlung bzw. Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsprojekten raumordnerisch verträglich, sofern das Vorhaben der jeweiligen grund- und mittelzentralen Versorgungsfunktion entspricht und sofern das Vorhaben den in der Einzelhandelskooperation "Ost-Friesland" abgestimmten Festlegungen entspricht.

Die durch diesen Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Sonderposten innerhalb des Versorgungskerns und Fachmarktzentrams Aurich-Süd steht den Vorgaben des LROP's und des RROP's nicht entgegen. Dies wurde durch die interkommunale Abstimmung und positive raumordnerische Beurteilung des Landkreises Aurich im Vorfeld dieser Bauleitplanung bestätigt.

### **5.3. Interkommunale Abstimmung und raumordnerische Beurteilung**

Das Vorhaben wurde im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland interkommunal abgestimmt. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden keine Bedenken der beteiligten Gemeinden und Körperschaften gegen das Vorhaben vorgebracht.

Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung hat der Landkreis Aurich mit Schreiben vom 10. Juni 2013 (AZ.: III-80-1304/18.77) festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung unter der Maßgabe folgender textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan vereinbar ist:

- Sondergebiet SO<sub>3</sub> „Sonderpostenmarkt“ (HAWO),
- großflächiger Einzelhandel mit max. 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Geschossfläche max. 5.000 m<sup>2</sup>,
- max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente und keine Zulassung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten in diesem Sortimentsbereich,
- 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung und Randsortimentsreglementierung (Bestandsschutz aus der Gewerbegebietsüberleitung).

Die Nichtzulassung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentsanteilen im Bereich der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt im Hinblick auf den Schutz der Innenstadt als zentralem Handelsort des Mittelzentrums und unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung und Randsortimentsreglementierung.

### **5.4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sonderpostenmarkt (Off-Price-Store) dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung oder Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 ist daher nicht erforderlich.



## 5.5. Vorhandene Bebauungsplanung / Teilaufhebung des überdeckten Bebauungsplanes Nr. 259

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 259 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (Off-Price-Store/Sonderpostenmarkt) und der Versorgung des Gebietes dienende Läden i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Die Geschoßfläche darf bis zu 5.000 m<sup>2</sup> betragen.

Die Verkaufsfläche wird auf maximal 2.400 m<sup>2</sup> begrenzt. Mindestens 900 m<sup>2</sup> dieser Verkaufsflächen sind ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten Tapeten, Anstrichmittel (Malerbedarf), Kraftwagenzubehör, Getränke, Garten- und Campingartikel, Werkzeuge/Heimwerkerartikel, Möbel und Matratzen vorbehalten.

### 1.4 Sondergebietsnutzungen (Art der Nutzung)

(§ 11 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

#### 1.4.1 Zulässige Verkaufs- und Geschossflächengrößen sowie Randsortimentsbeschränkung großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Gebietsteil	Verkaufsfläche	Randsortimente (Anteil an Gesamtverkaufsfläche)	Geschoßfläche
SO 1	bis 1.700 m <sup>2</sup>	bis 15 %	bis 2.800 m <sup>2</sup>
SO 2	bis 3.000 m <sup>2</sup>	bis 10 %	bis 3.400 m <sup>2</sup>
SO 3	bis 2.400 m <sup>2</sup>	entfällt	bis 5.000 m <sup>2</sup>
SO 4	bis 2.250 m <sup>2</sup>	bis 10 %	bis 2.100 m <sup>2</sup>
SO 5	bis 950 m <sup>2</sup>	bis 10 %	bis 1.100 m <sup>2</sup>
SO 6	bis 2.500 m <sup>2</sup>	bis 15 %	bis 4.800 m <sup>2</sup>
SO 7	bis 1.300 m <sup>2</sup>	bis 15 %	bis 1.800 m <sup>2</sup>
SO 8	bis 3.200 m <sup>2</sup>	bis 10 %	bis 4.800 m <sup>2</sup>

#### 1.4.2 Zweckbestimmung der Einzelhandelsbetriebe und Sortimentgestaltung

In den Sondergebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe und zum Teil weitere Nutzungen folgender Art zulässig

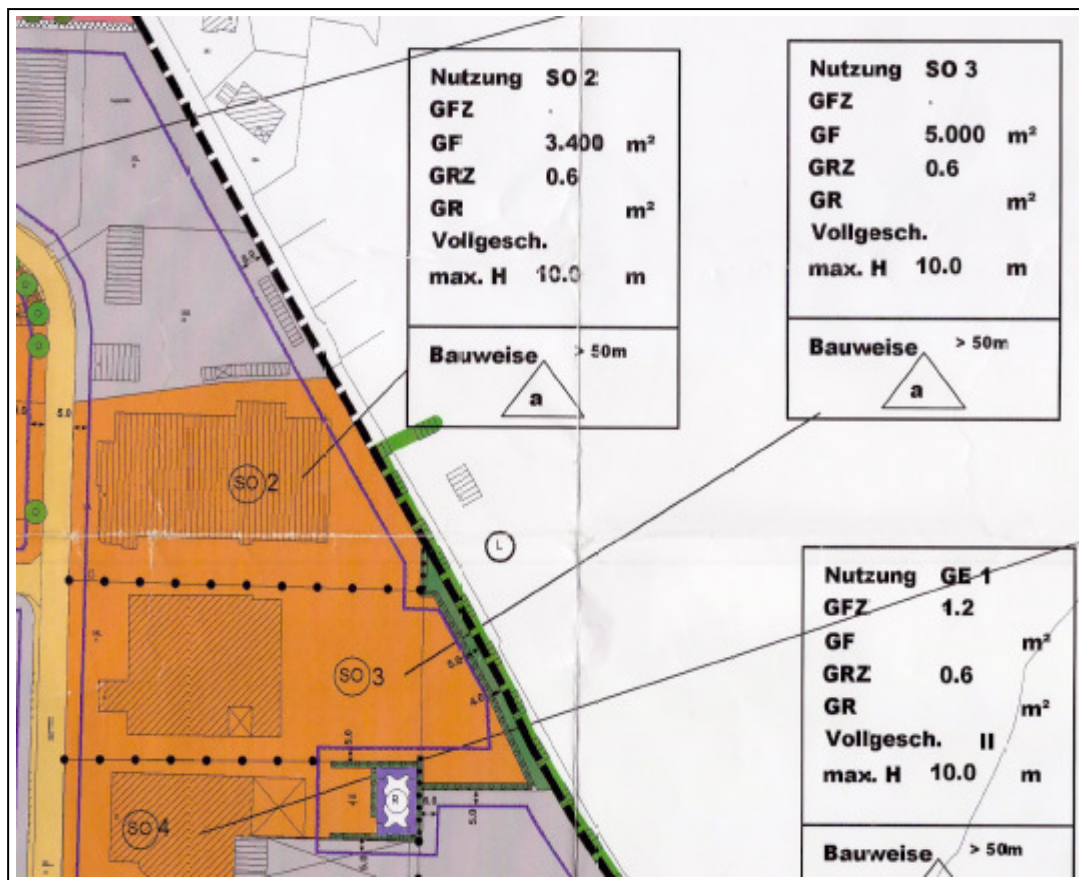
- SO 1 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (Verbrauchermarkt) sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden i.S.d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO.
- SO 2 Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf (Baumarkt).
- SO 3 Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (Off-Price-Store /Sonderpostenmarkt). Mindestens 900 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen sind ausschließlich folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten: Tapeten, Anstrichmittel (Malerbedarf), Kraftwagenzubehör, Getränke, Garten- und Campingartikel, Werkzeuge/Heimwerkerartikel, Möbel und Matratzen. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Rahmen der zulässigen Geschossfläche zulässig.
- SO 4 Einzelhandel mit Heimtextilien, Haushaltstextilien und Wohnmöbeln bis max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut bis max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon max. 500 m<sup>2</sup> Freiverkaufsfläche.
- SO 5 Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (Discounter).
- SO 6 Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (Verbrauchermarkt), Tankstelle, PKW-Waschanlage, Schank- und Speisewirtschaft. Der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind im Rahmen der maximal zulässigen Geschossfläche zulässig.
- SO 7 Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (Discounter).
- SO 8 Einzelhandel mit Bekleidung.

Ausschnitt textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr.: 256

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 259 wird durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 nicht geändert. Geändert werden nur die textlichen Festsetzungen bezüglich der Art der Nutzung und Sortimentsbestimmung. Die von der 4. Änderung betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 259



werden mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 aufgehoben.



Ausschnitt Bebauungsplan Nr.: 259

Soweit nicht in den textlichen Festsetzungen bzw. der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 geändert oder ergänzt, gelten die das Plangebiet SO 3 betreffenden textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 259 auch für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259.

## 6. Regelungen zur baulichen Nutzung

### 6.1. Art der baulichen Nutzung

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 wird für das Plangebiet die Festsetzung sonstiges Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung grossflächiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (Off-Price-Store/Sonderpostenmarkt) beibehalten.

Der Einzelhandel mit Waren verschiedener Art setzt voraus, dass die Verkaufsflächen für innenstadtrelevante und nicht innenstadtrelevante Sortimente mit verschiedenen Sortimenten/Warengruppen belegt werden. Eine Belegung der zulässigen Verkaufsflächen mit einer geringen Anzahl verschiedener Warengruppen ist unzulässig.

Die maximale Geschoßfläche wird unverändert auf 5.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die maximale Verkaufsfläche wird um 1.100 m<sup>2</sup> erweitert und somit auf maximal 3.500 m<sup>2</sup> beschränkt.

Aus Gründen des Bestandsschutzes werden davon 1.500 m<sup>2</sup> ohne Sortimentsbeschränkung und Randsortimentsreglementierung festgesetzt.

Für die verbleibenden 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen erfolgt eine Sortimentsbeschränkung auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente laut dem Einzelhandelskonzept Aurich vom 28.10.2015 (Abb. 75, Seite 120).

Im Einzelnen handelt es sich um die Sortimente Antiquitäten, Kunstgegenstände, Baumarktartikel, Baustoffe, Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden), Büromaschinen, Campingartikel, Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Farben, Lacke, Tapeten, Fahrräder, Gartenbedarf, Pflanzen, Heimtextilien, Lampen, Leuchten, Musikinstrumente, Waffen, Sammelhobbies, Großelektro (weiße Ware), Reit- und Angelausstattung, Kfz-Zubehör, Möbel (inkl. Matratzen, Kinderwagen), Sanitärbedarf, Sportgroßgeräte, Werkzeuge, Eisenwaren und Zoobedarf.

Bezugnehmend auf die zulässige Verkaufsfläche für die nicht zentrenrelevanten Sortimente werden im Hinblick auf den Schutz der Innenstadt als zentralem Handelsort des Mittelzentrums Aurich keine zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimentsanteile zugelassen.

Die Nutzung von Verkaufsflächen durch Konzessionäre wird aus Gründen des Bestandsschutzes und in deutlich untergeordnetem Rahmen zur Gesamtverkaufsfläche zugelassen. Im Einzelnen werden in Bezug auf die Konzessionäre ergänzende Einzelhandelskleinbetriebe wie z. B. Backshop, Obstladen und Floristikladen zugelassen. Derartige Kleinbetriebe sind bereits in der Mall des Sonderpostenmarktes vorhanden.

Die Verkaufsflächen der einzelnen Konzessionäre sind in die zulässige Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> ohne Sortimentsbeschränkung und Randsortimentsreglementierung einzubeziehen. Die Einbeziehung der Verkaufsflächen der Konzessionäre in die Verkaufsflächen ohne Sortimentsbeschränkung und Randsortimentsreglementierung erfolgt, weil die Konzessionäre überwiegend Sortimente der Grundversorgung und Nahversorgung verkaufen und diese laut Einzelhandelskonzept dem zentralen Versorgungsbereich und den Nahversorgungsstandorten vorbehalten werden sollen. Eine Erweiterung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente über den Bestandsschutz hinaus wird im Sondergebiet SO 3 nicht zugelassen.

Des Weiteren werden Kleinbetriebe der Gastronomie zur Gebietsversorgung wie z. B. Imbiss, Cafe usw. zugelassen. Diese Betriebe befinden sich ebenfalls bereits auf dem Gelände des Sonderpostenmarktes.

Innerhalb des Sondergebietes werden außer den o. g. Nutzungen die für den Betrieb der Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen wie z. B. Lagerflächen und -räume, Sozialräume, Büros, Stellplätze und Zufahrten zugelassen.

## 6.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 nicht geändert.

### 6.3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Festsetzungen werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 nicht geändert.

### 7. **Grünflächen/Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur- und Landschaft werden auf der Grundlage der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 nicht verursacht.

### 8. **Infrastrukturerschließung/Ver- und Entsorgung**

Änderungen der Infrastrukturerschließung sowie der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 nicht erforderlich.

Der zulässige Versiegelungsgrad der überbaubaren Flächen wird nicht geändert.

### 9. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Die städtebaulichen Zahlenwerte werden im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 nicht verändert.

### 10. **Verfahrensvermerke**

Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13a (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und ohne zusammenfassende Erklärung aufgestellt.

Der Landkreis Aurich hat für das geplante Vorhaben eine positive raumordnerische Beurteilung abgegeben (10. Juni 2013 (AZ.: III-80-1304/18.77)).

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des § 13a, Absatz 3, Nr. 2 Baugesetzbuch durch öffentliche Auslegung der Vorentwurfsunterlagen und Einstellung der Vorentwurfsunterlagen auf der Homepage der Stadt Aurich ins Internet in der Zeit vom 22.01.2018 bis 09.02.2018 die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zu der Planung zu äußern.

Die Begründung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zusammen mit der Planzeichnung öffentlich in der Zeit

vom ..... bis .....im Rathaus der Stadt Aurich ausgelegen.

Außerdem wurden die Entwurfsunterlagen im angegebenen Zeitraum auf der Homepage der Stadt Aurich im Internet veröffentlicht.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Entwürfe der Planunterlagen wurden den Behörden über das Internet zur Verfügung gestellt. Auf Anforderung wurden die Planunterlagen zusätzlich in schriftlicher Form übersendet.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Windhorst

Diese Begründung hat dem Rat der Stadt Aurich zusammen mit der als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 „Gewerbe- und Sondergebiet Aurich - Süd“ in der Sitzung

am vorgelegen.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Windhorst