

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Stadt Aurich
Bürgermeister-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Stadt Aurich

Eing.:	12. Juli 2013
Abt.:	23
Bgm:	2
	3

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
21.26.259/4 vom
25.04.2013

Mein Zeichen
III-80-1304/18.77

Datum
10. Juli 2013

**Amt für
Wirtschaftsförderung,
und Kreisentwicklung**

Fischteichweg 7-13
26603 Aurich

Auskunft erteilt:

Frau van Gerpen

Zimmer-Nr.:

1.076

Telefon:

04941/16-8050

Telefax:

04941/16-8099

Email:

dorothea.van.gerpen@landkreis-aurich.de

Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten;

Hier: Erweiterung/Nutzungsänderung als Verkaufsfläche um 1.100 m² Sonderpostenmarkt HAWO, Raiffeisenstraße 11, 26605 Aurich

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 25.04. 2013 wurde die raumordnerische Überprüfung des o. a. Vorhabens beantragt.

Im Rahmen der raumordnerischen Beurteilung stelle ich fest, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die sich aus der Landesraumordnungsprogramm-VO (LROP) in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 24. 9. 2012 (Nds. GVBl. S. 350), Ziffer 2.3 Absatz 03, Entwicklung der Versorgungsstrukturen, entsprechend nachfolgender textlicher Festsetzungen im Bauleitplan, vereinbar ist.

Auf ein Raumordnungsverfahren gemäß § 15 ROG und § 9 NROG konnte nach eingehender Prüfung verzichtet werden.

Begründung:

Gemäß § 15 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) – ROG –, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) i. V. mit § 1 Ziffer 19 Raumordnungsverordnung – RoV – vom 13. Dezember 1990 (BGBl. I S. 2766), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 35 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist soll ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn die Planung im Einzelfall raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat.

Für das weitere Verfahren gilt ergänzend § 9 des Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des niedersächsischen Raumordnungsrechts vom 18. Juli 2012 (Nds. GVBl. S. 252).

Entscheidend für die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens ist die Überörtlichkeit als Voraussetzung der Raumbedeutsamkeit.

Überörtliche Bedeutung haben Planungen und Maßnahmen, wenn sie sich über das Gebiet einer Gemeinde hinaus erstrecken oder ihre Auswirkungen darüber hinausreichen.

Der HAWO-Markt wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme zur Einführung der „Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland“ im Jahr 2003 in der Warengruppe 8 = Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 2.400 m² geführt.

Für 200 m² Ausstellungsfläche für Gartenmöbel/Gartengeräte und 900 m² Lagerfläche im Hauptgebäude liegen seitens der Stadt Aurich Genehmigungen vor. Ausstellungsflächen sowie Flächen für Konzessionäre sind durch neuere Rechtsprechung als Verkaufsfläche zu bewerten.

Die 900 m² Lagerfläche wurde sukzessive für Kunden zugänglich gemacht.

Damit wurden 1.100 m² zusätzliche Verkaufsfläche geschaffen, sodass die Gesamtverkaufsfläche des HAWO-Marktes aktuell 3.500 m² beträgt.

Planungsrechtlich wurde seinerzeit mit dem Bebauungsplan Nr. 259 ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel Off-Price-Store/Sonderpostenmarkt und 2.400 m² Verkaufsfläche festgesetzt.

Die Realisierung von Einzelhandelsgroßprojekten löst regelmäßig ein Planerfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aus. Im Rahmen der raumordnerischen Bindungswirkungen gelten die Regelungen daneben für die Neuerrichtung als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte.

Der Betreiber des HAWO-Marktes hat bei der Stadt Aurich für sein Grundstück einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans mit dann 3.500 m² Verkaufsfläche gestellt.

Bevor nunmehr der jetzige Zustand legalisiert wird durch das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes, soll auf Antrag des Mittelzentrums Aurich auf der Grundlage der Einzelhandelskooperation für Ostfriesland durch die bereits erfolgte Erweiterung der Verkaufsfläche das Moderationsverfahren durchgeführt werden.

Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte.

Es soll geklärt werden, ob die Erweiterung der Verkaufsfläche um 1.100 m²

- das Warensortiment und die Verkaufsfläche der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Aurich entspricht – Kongruenzgebot –
- die Ansiedlung innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes erfolgt –

Konzentrationsgebot –

- die Kernsortimente innenstadtrelevant sind und innerhalb städtebaulich integrierter Lage angeboten werden – Integrationsgebot –
- die Erweiterung interkommunal abgestimmt ist – Abstimmungsgebot –
- ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden – Beeinträchtungsverbot –.

Die bereits erfolgte Erweiterung der Verkaufsfläche durch Nutzungsänderung und Rechtsänderung, liegt in Stadtteilzentrumslage im Einzelhandelsschwerpunkt und Gewerbe- und Sondergebiet Aurich-Süd. Das Warensortiment der Warengruppe 8 – Sonderpostenmarkt – entspricht dem Versorgungsauftrag und dem Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Aurich.

Der HAWO-Sonderpostenmarkt befindet sich in der Raiffeisenstraße 11 in 26605 Aurich, in Stadtteilzentrumslage im Einzelhandelsschwerpunkt und Gewerbe- und Sondergebiet Aurich-Süd. Der Standort entspricht einer angemessenen und nachhaltigen Bündelung der Angebote für Daseinsvorsorge an Zentralen Orten zur Erzielung vielfältiger positiver Synergieeffekte.

Der Standort dient der Sicherung und Entwicklung der Handelsfunktionen im Gewerbe- und Sondergebiet Aurich-Süd, liegt im Stadtteil Aurich-Popens im sonstigen zentralen Versorgungsbereich mit Nahversorgungsfunktion.

Im Rahmen der 1. Moderationsrunde nach der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wurden die Stadt Wiesmoor, die Gemeinde Südbrookmerland, Gemeinde Großheide, Gemeinde Großefehn, Gemeinde Ihlow, sowie die Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg und der Einzelhandelsverband um Stellungnahme gebeten.

Es wurden keine Bedenken angemeldet.

Der Einzelhandelsverband fordert die Beschränkung der Verkaufsflächenerweiterung auf nicht innenstadtrelevante Sortimente, um eine weitere Schwächung des Innenstadteinzelhandels zu vermeiden.

Ziel der geplanten Bebauungsplanänderung ist die Festsetzung als Sondergebiet SO³ (HAWO). Nutzungsart großflächiger Einzelhandel mit max. 3.500 m² Verkaufsfläche, Geschossfläche max. 5.000 m² und eine Beschränkung innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente von 10% (max. 200 m²) im Bereich der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (max. 2.000m² Gesamtverkaufsfläche) Aus Gründen des Bestandsschutzes sollen 1.500 m² weiterhin ohne Sortimentsbeschränkung und Randsortimentsreglementierung festgesetzt werden.

Um einer Schwächung der Innenstadt keinen weiteren Vorschub zu leisten, ist auf die Zulässigkeit der 10%-Regelung für innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente zu verzichten, da bereits 1.500 m² im Rahmen des Bestandsschutzes ohne Sortimentsbeschränkung und Randsortimentsreglementierung beabsichtigt sind.

Eine wesentliche Beeinträchtigung ausgeglichener Versorgungsstrukturen im zu beurteilenden überörtlichen Bereich kann ausgeschlossen werden.

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches ist der Bauleitplan den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Es sind folgende textliche Festsetzungen aufzunehmen:

Sondergebiet SO³ (HAWO).

Nutzungsart großflächiger Einzelhandel mit max. 3.500 m² Verkaufsfläche,

Geschossfläche max. 5.000 m²,

im Bereich der nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente (max. 2.000m² Gesamtverkaufsfläche)

Bestandsschutz: 1.500 m² ohne Sortimentsbeschränkung und Randsortimentsreglementierung

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass diese raumordnerische Beurteilung keine anderen fachlichen Beurteilungen, z.B. städtebauliche, einschließt.

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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:


- van Gerpen -

