

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
18/041

Status:

öffentlich

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 252 "südlich und nördlich Emder Straße, Ortsteil Extum hier: Erweiterung Einzelhandelsbetriebe Aurich-West - Auslegungsbeschluss -

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat Extum/Haxtum/Kirchdorf/Rahe		Empfehlung	öffentlich	
2.	Bauausschuss	19.04.2018	Empfehlung	öffentlich	
3.	Verwaltungsausschuss		Beschluss	nicht öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes incl. der Durchführung der zugehörigen Verwaltungsverfahren, Erstellung der erforderlichen Planunterlagen und erforderlicher Gutachten werden vom Antragsteller übernommen.

Als Grundlage für die Kostenübernahme wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Antragsteller abgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Erweiterung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes 252,
2. die Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252,
3. die Erteilung einer Ausnahme von der Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes die Entwicklung der Verkaufsflächen des ALDI-Marktes auf eine moderate Bestandsentwicklung zu beschränken,
4. die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung (§ 13 a, Abs. 2, Nr. 2),
5. die Einbeziehung des Verfahrens zur Aufhebung der von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überdeckten Teilbereiche der rechtwirksamen Bebauungspläne Nr. 252 und 318 sowie die Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 in das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252

werden beschlossen.

Die Planbeilagen sind Bestandteil der Beschlüsse.

Sachverhalt:

Erweiterung des Geltungsbereiches

Der Antragsteller hat seine Planungen geändert und ergänzt. Die ALDI-Erweiterung soll nicht mehr durch einen Neubau am Altstandort erfolgen sondern im Bereich des Gartenholzfachmarktes angesiedelt werden. Der Gartenholzverkauf soll in den Baustoffhandel und Baumarkt integriert werden. Der Altstandort des ALDI-Marktes wird künftig als Gemeinschaftsparkplatz genutzt.

Im Bereich des dänischen Bettenhauses soll die Warenanlieferung und das Warenlager geringfügig in westliche Richtung erweitert werden.

Die Einbeziehung dieser Planungen in die Bebauungsplanänderung erfordert eine Erweiterung des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252.

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.252

Der wesentliche Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 bezieht sich auf geplante Verkaufsflächenerweiterungen mehrerer Einzelhandelsbetriebe im Fachmarktzentrum Aurich-West.

Der zulässige Verkaufsflächenumfang

- des Edeka-Centers wird auf 3.200 m² incl. Konzessionäre (bisher 2.650 m²),
- des Aldi-Marktes auf 1.200 m² (bisher 800 m²) und
- des Fressnapf-Marktes für Heimtierbedarf auf 600 m² (bisher 450 m²)

davon maximal 10 % Verkaufsflächenanteil für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt.

Die Baugrenze im Bereich des dänischen Bettenhauses wird mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung der Warenannahme zu schaffen in westliche Richtung erweitert. Die Baugrenzen des ALDI-Altstandortes werden aufgehoben. Am geplanten neuen ALDI-Standort im Bereich des bisherigen Gartenholzfachmarktes werden Baugrenzen für den ALDI-Neubau festgesetzt. Der Altstandort des ALDI-Marktes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt.

Raumverträglichkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen

Die Auswirkungen der Verkaufsflächenerhöhungen auf vorhandene Einzelhandelsstrukturen im Stadtgebiet und im Kongruenzraum Aurich wurden in einen Einzelhandelsgutachten ermittelt und bewertet.

Der Einzelhandelsgutachter CIMA hat ermittelt, dass die ursprünglich geplante Erweiterung des Edeka-Centers auf 3.450 m² Verkaufsfläche zzgl. 200 m² Verkaufsflächen für Konzessionäre

das landesplanerische Kongruenzgebot nicht einhält. Darüber hinaus stellt der Gutachter den Umfang der geplanten Erweiterungen des Edeka-Centers und des Aldi-Marktes als nicht moderate Bestandserweiterung im Sinne des Einzelhandelskonzeptes Aurich in Frage. Zudem gibt der Gutachter zu bedenken, dass die geplante Edeka-Erweiterung den Interessen der Stadt bezüglich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Innenstadtbereich beeinträchtigen könnte.

Der Einzelhandelsgutachter empfiehlt eine Reduzierung der Verkaufsflächenerweiterungen des Edeka-Centers und des Aldi-Marktes um jeweils 50 %.

Um den Vorgaben der Landesplanung bezüglich des Kongruenzgebotes zu entsprechen und damit die Interessen der Nachbargemeinden zu berücksichtigen sowie auch in Abwägung mit der Zielsetzung der Stadt Aurich bezüglich der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Innenstadtbereich wird der Empfehlung des Einzelhandelsgutachters bezüglich einer Reduzierung der Erweiterung des Edeka-Centers auf insgesamt 3.200 m² gefolgt. Die Verkaufsflächen der Konzessionäre bleiben mit 100 m² bestehen und sind in der Gesamtverkaufsfläche enthalten.

Bezüglich der Aldi-Erweiterung wird der Gutachterempfehlung nicht gefolgt. Die Aldi-Erweiterung entspricht den Vorgaben der Landesplanung. Die Forderung einer moderaten Bestandserweiterung aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich steht der derzeitigen überregionalen Entwicklung der Lebensmitteldiscounterkette entgegen. Selbst in Grundzentren setzt diese Discounterkette Betriebsgrößen von 1.100 bis 1.300 m² Verkaufsfläche um. Das birgt für das Mittelzentrum Aurich die Gefahr, dass diesbezüglich auf langfristige Sicht ein veraltetes Angebot im Stadtgebiet festgeschrieben wird. Dieses ist nicht mit den Zielen der Stadtentwicklung und dem Erhalt und einer weiteren Förderung der Attraktivität und Funktion des Mittelzentrums Aurich zu vereinbaren. Demzufolge soll im Fall der geplanten Aldi-Markterweiterung eine Ausnahme von der Vorgabe des Einzelhandelskonzeptes bezüglich einer moderaten Bestandsentwicklung zugelassen und der beantragten Verkaufsflächenerweiterung auf 1.200 m² entsprochen werden.

Die geplante Fressnapf-Erweiterung entspricht den Vorgaben der Landesplanung und des Einzelhandelskonzeptes Aurich und soll im beantragten Umfang umgesetzt werden.

Für die Erhöhung der Verkaufsflächen wurde gemäß den Vorgaben der Landesplanung und der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland ein interkommunales Abstimmungsverfahren durchgeführt. Anfängliche Bedenken der Gemeinde Ihlow bezüglich einer Bestandsgefährdung eines Nahversorgers im Ortsteil Westerende-Kirchloog wurden auf der Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens im Laufe des Verfahrens zurückgenommen. Der Landkreis Aurich hat mit Datum vom 03.01.2018 im Rahmen einer raumordnerischen Beurteilung die geplanten Verkaufsflächenerweiterungen als raumverträglich eingestuft.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im rechtgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Aurich ist das Plangebiet als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit den Zweckbestimmungen

- Baumarkt, inkl. Gartencenter und Baustoffhandel
- Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel
- Fachmarkt für Gartenholz
- Einzelhandel mit Elektro-, HiFi- und EDV-Geräte
- Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien
- Fachmarkt für Heimtier- und Zoobedarf

dargestellt.

Die Darstellung als Sonderbaufläche bleibt bestehen. Die Zweckbestimmungen der Sonderbauflächen werden den geplanten bzw. bereits vorhandenen Veränderungen angepasst:

- Baumarkt, inkl. Gartencenter und Baustoffhandel
- Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel
- Fachmarkt für Heimtier- und Zoobedarf
- Fachmarkt für Elektro-, HiFi- und EDV-Geräte
- Fachmarkt für Möbel und Heimtextilien
- Schulungszentrum.

Bis auf das Schulungszentrum betreffen alle Zweckbestimmungen großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Betriebsfläche des Fachmarktes für Gartenholz wird künftig als ALDI-Betriebsfläche mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmittel genutzt. Der Fachmarkt für Gartenholz wird aufgegeben bzw. in den Baumarkt und Baustoffhandel integriert und somit nicht mehr in der gültigen Zweckbestimmung gesondert aufgeführt.

Die Anpassung der Zweckbestimmungen im Flächennutzungsplan erfolgt im Wege der 23. Berichtigung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des § 13a, Abs. 1, Nr. 1 des Baugesetzbuches. Das Berichtigungsverfahren wird in der Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 dokumentiert.

Aufhebung von Bebauungsplänen bzw. Teilbereichen von Bebauungsplänen

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 überdeckt den überwiegenden Teil der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 sowie Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 252 und 318.

Mit Erlangung der Rechtskräftigkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 werden die Festsetzungen für die überlagerten Bereiche der Bebauungspläne 252 und 318 aufgehoben und durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 ersetzt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 wird vollständig aufgehoben und größtenteils durch die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 ersetzt. Im nordöstlichen Bereich überdeckt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 einen Teilbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 318 (Ausbau Dreekamp - Zufahrt Fachmarkzentrum Aurich-West). Dieser Teilbereich ist nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252. Nach Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 gelten für diesen Teilbereich die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 318. Das planungsrechtliche Verfahren zur Aufhebung bzw. Teilaufhebung der genannten Bebauungspläne wird in das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 integriert.

Weiterer Verfahrensverlauf

Die Planunterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 und zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 252 sowie Teilbereichen der Bebauungspläne Nr. 252 und 318 haben Auslegungsreife erlangt. Nach Beschlussfassung durch die zuständigen städtischen Gremien können die Planunterlagen in die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3, Abs. 2 und Behördenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 2 Baugesetzbuch eingebracht werden.

Anlagen im Ratsinformationssystem Session:

1. Geltungsbereichsabgrenzung
2. Übersichtsplan Erweiterung Einzelhandelsbetriebe
3. Entwurf 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 252 (DIN A 4)
4. Begründung 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 252
5. Verträglichkeitsgutachten Einzelhandelserweiterungen E-Center Bruns, Aldi und Fressnapf am Standort Dreekamp in Aurich, CIMA-Lübeck, 26.06.2017
6. Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten im Fachmarktzentrum Aurich-West, hier: ALDI
7. Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten im Fachmarktzentrum Aurich-West, hier: Edeka-Center
8. Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten im Fachmarktzentrum Aurich-West, hier: Fressnapf
9. Übersichtsplan überlagerte Bebauungspläne
10. Vorprüfung des Einzelfalles zu den Umweltauswirkungen (UP-VP)
11. Anlagen 1 bis 3 zur UP-VP

Anlagen in Papierform:

Um den Sachmittel- und Verwaltungsaufwand zu reduzieren, werden die Anlagen in Papierform zu dieser Vorlage auf die für den Bebauungsplanentwurf wesentlichen Anlagen 1, 2, 3, 4 und 9 beschränkt.

gez. Windhorst