

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Stadt Aurich
Herrn Mumm
Bgm.-Hippen-Platz 1
26603 Aurich

Stadt Aurich			
Eing.:	- 5. Jan. 2018		
Abt.:	21		
Bgm	1	2	3

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

III 80 81 13-04/18.106

03.01.2018

**Amt für Wirtschaftsförderung und
Kreisentwicklung**
Fischteichweg 7-13
26603 Aurich

Auskunft erteilt:
Ute Wendeling

Zimmer-Nr.:
1.077

Telefon:
04941 – 16 8053

Telefax:
04941 – 16 8099

Email:
uwendeling@landkreis-aurich.de

**Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten
Fachmarktzentrum Aurich West;
hier: Aldi**

Sehr geehrter Herr Mumm,

mit Schreiben vom 22.08.2016 stellten Sie den Antrag auf interkommunale Abstimmung und raumordnerische Beurteilung zur Erweiterung des Fachmarktzentrums Aurich-West. Das Moderationsverfahren zum Bauvorhaben ist abgeschlossen. Die Gemeinde Ihlow hat sich abschließend noch einmal beraten und teilte mit, dass **keine Bedenken** mehr bestehen.

Die im Vorfeld zum Moderationsverfahren geführte Abstimmung vom 07.09.2017 wurde von folgenden Beteiligten

- Stadt Wiesmoor
- Gemeinde Großefehn
- Gemeinde Südbrookmerland
- Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V.
- Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg

als **unbedenklich** angesehen.

Meine raumordnerische Beurteilung kam zu folgendem Ergebnis:

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 sind im Kapitel 2.3, Ziffer 01 ff. die den Einzelhandel betreffenden Landesziele festgelegt, welche als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen sind.

Ausgangslage:

- Aldi möchte am selben Standort von derzeit 800 m² auf 1200 m² erweitern.

**LANDKREIS AU-
RICH**
Telefon 04941/16-0
www.landkreis-aurich.de

Sparkasse Aurich-Norden
BLZ 283 500 00
Konto-Nr. 90 027

IBAN-Nr. DE73 2835 0000 0000 090027
SWIFT-BIC BRLADE21ANO

Dieses Vorhaben wurden durch das Gutachten der cima wirkungsanalytisch betrachtet unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Aurich 2015 vom Rat der Stadt Aurich 2016 beschlossen.

Das EHK der Stadt Aurich 2015 trifft folgende Aussagen u. a. zum Standort Aurich West:

Für die bestehenden Sonderstandorte Fachmarktlagen Aurich- Süd und West sollten für die vorhandenen Unternehmen mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nur moderate Erweiterungen im Rahmen der Bestandssicherung (erweiterter Bestandsschutz) erlaubt sein. Darüber hinaus sollte an diesen Standorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden (EHK 2015 S. 124).

Die Fachmarktlage Aurich West liegt lt. Entwurf des RROP 2015 in einem Versorgungskern sowie im zentralen Siedlungsgebiet der Stadt Aurich. (Hier enthält das EHK 2015 andere Aussagen).

Die Vorhaben sind teilweise als Einzelvorhaben nicht großflächig, stellen jedoch eine **Agglomeration** gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 des LROP 2017 dar, so das im Rahmen der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen können.

Gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1 des LROP sind neue Einzelhandelsgroßprojekte nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffer 03 bis 10 entsprechen. Dies gilt auch für Agglomerationen. Hierbei handelt es sich um endabgewogene Zielaussagen.

Abschnitt 2.3 Ziffer 03 Satz 2: In einem Mittel- oder Oberzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine periodischen Sortimente den grundzentralen Verflechtungsbereich gem. Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9 als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten - **Kongruenzgebot grundzentral**.

Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9: Der grundzentrale Verflechtungsbereich eines Zentralen Ortes ist das jeweilige Gemeinde- oder das Samtgemeindegebiet. Werden in einer Gemeinde oder Samtgemeinde mehrere Zentrale Orte festgelegt, sind abweichend von Satz 8 die jeweiligen grundzentralen Verflechtungsbereiche in den RROP im Benehmen mit der Gemeinde oder Samtgemeinde zu bestimmen.

Das Kongruenzgebot schützt zentrale Orte vor einem Abzug übermäßig hoher Kaufkraftanteile durch neue Einzelhandelsgroßprojekte in anderen zentralen Orten. Das Kongruenzgebot wirkt somit vorsorgend vor Verdrängungsumsatz.

Erweiterung Aldi

Westerende Kirchloog	0,9%
ZVB Ihlowerfehn	0,2%
ZVB Moordorf	0,6%
NVZ Auricher Straße	0,6 %
NVZ Victorbur	0,2 %

Kumulierte Betrachtung E-Center und Aldi

Westerende-Kirchloog	4,1%
----------------------	------

Westerende-Holzloog	
Fahne	2,5%
Ochtelburg	
ZVB Ihlowerfehn	0,9%
NVZ Emders Straße, Riepe	0,5%
ZVB Moordorf	2,5%
NVZ Auricher Straße	4,2%
NVZ Victorbur	0,8%
NVZ Münkeboe	0,5%

Für das gesamte Untersuchungsvorhaben - E-Center, Aldi und Fressnapf - ermitteln sich laut Gutachten keine im Ergebnis wirkungsanalytisch problematischen Effekte, bzw. keine Strukturschädigungen gemäß der Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Erweiterung des Aldi generiert ca. 16% des Umsatzes aus den Nachbarkommunen.

Kumuliert betrachtet wird ein Umsatzanteil von 68% aus Aurich und 32% aus Südbrookmerland und Ihlow generiert, so dass das **grundzentrale Kongruenzgebot nicht eingehalten** wird.

Um das Kongruenzgebot im Rahmen der 30% Regelung einzuhalten, empfiehlt das Gutachten eine Reduktion der Erweiterung des Aldi-Marktes um 100 m².

Da es sich bei dem Aldi- um eine marktübliche Anpassung aller Discounter auch in Grundzentren handelt, spricht sich die Stadt Aurich für eine Erweiterung auf 1200 m² aus.

Die weiteren Vorgaben des LROP Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 1, wie

- Konzentrationsgebot, Ziffer 04
- Integrationsgebot, Ziffer 05
- Verträglichkeit nicht zentrenrelevanter Sortimente auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen, Ziffer 06
- Abstimmungsgebot, Ziffer 07
- Beeinträchtungsverbot, Ziffer 07
- Abstimmungsgebot, Ziffer 07
- Beeinträchtungsverbot, Ziffer 08
- Regelung für die Lüneburger Heide – Hersteller – Direktverkaufszentrum, Ziffer 09
- Abweichungen von den Ziffern 02, 03 bis 05, Ziffer 10

werden erfüllt, bzw. treffen nicht zu.

Nachdem in der Moderation durch die Stadt Aurich vorgestellt wurde, dass eine Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche für den EDEKA von 800 m² auf 450 m², der Aldi jedoch aus marktüblichen Gründen bei 1200 m² verbleiben soll und somit das Kongruenzgebot einhalten würde und auch die Gemeinde Ihlow ihre Bedenken zum Vorhaben mit Schreiben vom 21.12.2017 zurückgenommen haben, kommen ich zu folgendem Ergebnis:

Seitens der unteren Landesplanung im Landkreis Aurich wird das Vorhaben als raumverträglich eingestuft.

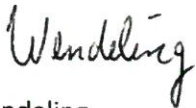
**LANDKREIS AU-
RICH
Amt für
Wirtschaftsförderung
und Kreisentwicklung**

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.

Über die Kosten des Verfahrens ergeht ein gesonderter Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wendeling