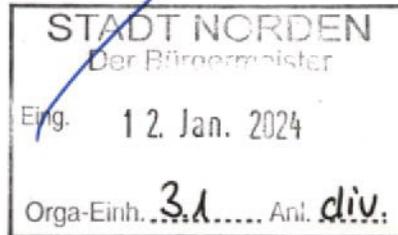


Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Stadt Norden
Herr von Hardenberg
Per Mail:
d.vonhardenberg@norden.de



**Amt für Bauordnung,
Planung und Naturschutz**
Raumordnung
Fischteichweg 7-13
26603 Aurich

Auskunft erteilt:
Herr Hagen

Telefon:
04941 16 – 6032

Telefax:
04941 – 16 6099

E-Mail:
regionalplanung@landkreis-aurich.de

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen
IV-60-80008/2022

Datum
09.01.2024

Verfahren:

Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten
hier: Die Straße „Glückauf“ in der Stadt Norden als Einzelhandelsstandort
(Nachnutzung des ehemaligen Real-Marktes)

Raumordnerische Beurteilung

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr von Hardenberg,

1. gegen das von Ihnen zur Prüfung vorgestellte Einzelhandelsvorhaben

„Die Straße Glückauf in der Stadt Norden als Einzelhandelsstandort“
(Nachnutzung des ehemaligen Real-Marktes in Norden)

bestehen unter der untenstehenden Maßgabe aus raumordnerischer Sicht
keine Bedenken.

2. Die Kosten dieses Verfahrens sind von Ihnen zu tragen.

Befristung:

Diese raumordnerische Beurteilung wird bis zum 01.01.2029 befristet.

Maßgabe:

Die mir mitgeteilten maximalen Verkaufsflächen und Kernsortimente der Bestandteile
des Gesamtvorhabens sind im Rahmen der Bauleitplanung verbindlich festzusetzen.

Hinweis:

Auf ein Raumordnungsverfahren gemäß § 15
Raumordnungsgesetz (ROG) und § 9 Niedersächsisches
Raumordnungsgesetz (NROG) kann nach § 9 Abs. 2 Satz 1.
Nr. 1 NROG verzichtet werden.



Begründung

I. Sachverhalt

Mit E-Mail vom 09.08.2023 übermittelten Sie mir das Verträglichkeitsgutachten für die geplante Nachnutzung des ehemaligen Real-Markt-Standortes. Das Gutachten prognostiziert die Vorhabenauswirkungen im Hinblick auf die zu erwartenden Umsatzumverteilungen aus zurzeit bestehenden Versorgungsstandorten. Hierbei wird sowohl die Umsatzumverteilung des Gesamtvorhabens, als auch die zu erwartende Umverteilung je Sortiment ermittelt. Mit Hilfe dieser Prognosen lässt sich jeweils prüfen, ob städtebaulich negative Auswirkungen in Form von Geschäftsaufgaben in den bestehenden Versorgungslagen zu erwarten sind. Auf Basis dieser Prognosen kommt das Gutachten dann zu Einschätzungen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den Ge- und Verboten der Regionalen- und Landes-Raumordnung bzgl. des Einzelhandels sowie bzgl. der Konformität mit den Entwicklungsleitlinien des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

Folgendes Gesamtvorhaben war Prüfgegenstand des Verträglichkeitsgutachtens:

Lebensmittelmarkt (inkl. Mall):	4.250 m ²
Bäckereiverkauf:	40 m ²
Shop:	160 m ²
Drogeriefachmarkt:	750 m ²
Tierbedarfsfachmarkt:	600 m ²
Sonderpostenmarkt:	1.400 m ²
<u>Außenverkaufsfläche des Sonderpostenmarktes:</u>	<u>300 m²</u>
<u>Verkaufsfläche des Gesamtvorhabens:</u>	<u>7.500 m²</u>

Die nachfolgende raumordnerische Beurteilung basiert auf diesem, von der Stadt Norden vorgelegten Verträglichkeitsgutachten:

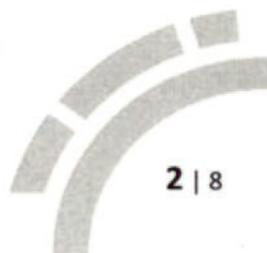
*„Die Straße Glückauf in der Stadt Norden als Einzelhandelsstandort
Verträglichkeitsgutachten zu einem Umstrukturierungsvorhaben“*

i. d. F. vom 31.07.2023 auf welches im Nachfolgenden unter der Bezeichnung „Verträglichkeitsgutachten“/ „Gutachten“ Bezug genommen wird.

II. Rechtliche Würdigung

1. Raumordnerische Prüfungspflicht und -umfang

Bei dem von Ihnen zur Prüfung gestellten Einzelhandelsprojekt handelt es sich um ein als raumbedeutsam einzustufendes Vorhaben. Diese Feststellung resultiert aus den folgenden Feststellungen: Das Vorhaben setzt sich aus mehreren Einzelhandelsbetrieben zusammen. Das Vorhaben bildet eine Funktionseinheit und stellt somit ein Einkaufszentrum im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO dar. Als raumbedeutsam werden Einzelhandelsvorhaben angesehen, die im Sinne des § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BauNVO die festgelegte Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche (VKF) überschreiten. Das hier zur Prüfung vorgestellte Vorhaben ist als neues Einzelhandelsgroßprojekt anzusehen, da es die VKF in Höhe von 800 m² bei weitem überschreitet.



Es ist daher zu konstatieren, dass das Vorhaben raumbedeutsam ist und das Vorhaben im Hinblick auf seine Vereinbarkeit mit den Ge- und Verboten des Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) und dem Regionalen-Raumordnungsprogramm (RROP) zu prüfen ist.

Im Hinblick auf die obligatorische Vereinbarkeit des Vorhabens mit § 1 Abs. 4 BauGB ist die Prüfung der Vereinbarkeit ohne die Berücksichtigung bestehender Baurechte erforderlich, da eine vollständige Überplanung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens vorgesehen ist.

2. Prüfung auf die Vereinbarkeit mit den GE- und Verboten LROP und RROP

a. Kongruenzgebot - LROP 2.3, Ziffer 03 Sätze 2 und 3

Das Einzugsgebiet des Vorhabens ist unter Berücksichtigung der Lage, der verkehrlichen Anbindung sowie der Magnetwirkung des Vorhabens im Verträglichkeitsgutachten nachvollziehbar abgegrenzt worden. Da das Vorhaben sowohl periodische als auch aperiodische Sortimente anbieten soll, war es im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit dem grundzentralen und aperiodischen Kongruenzgebot zu prüfen.

i. Grundzentrales Kongruenzgebot (Ziff. 03 S. 2)

Auch Mittelzentren besitzen gem. Landes-Raumordnungsprogramm im periodischen Bedarf lediglich eine Versorgungsfunktion für ihr eigenes Stadtgebiet. Der grundzentrale Kongruenzraum ist somit auch bei Mittelzentren jeweils die administrative Grenze des Stadtgebietes.

Beim vorliegenden Vorhaben werden rd. 75 % des Umsatzes mit Kunden aus dem Stadtgebiet Nordens und somit dem grundzentralen Kongruenzraum erwirtschaftet. Das Vorhaben hält somit das grundzentrale Kongruenzgebot ein.

ii. Mittelzentrales Kongruenzgebot (Ziff. 03 S. 3)

Im Landes- sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm (LROP/ RROP) ist Norden als Mittelzentrum festgelegt. Gem. Ziff. 03 S. 3 soll das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes in Bezug auf seine aperiodischen Sortimente den jeweils im RROP zugewiesenen mittelzentralen Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Die ermittelte Kaufkraftherkunft zeigt, dass im aperiodischen Sortiment 92 % des Umsatzes aus dem Kongruenzraum stammt. Das mittelzentrale Kongruenzgebot wird somit ebenfalls eingehalten.

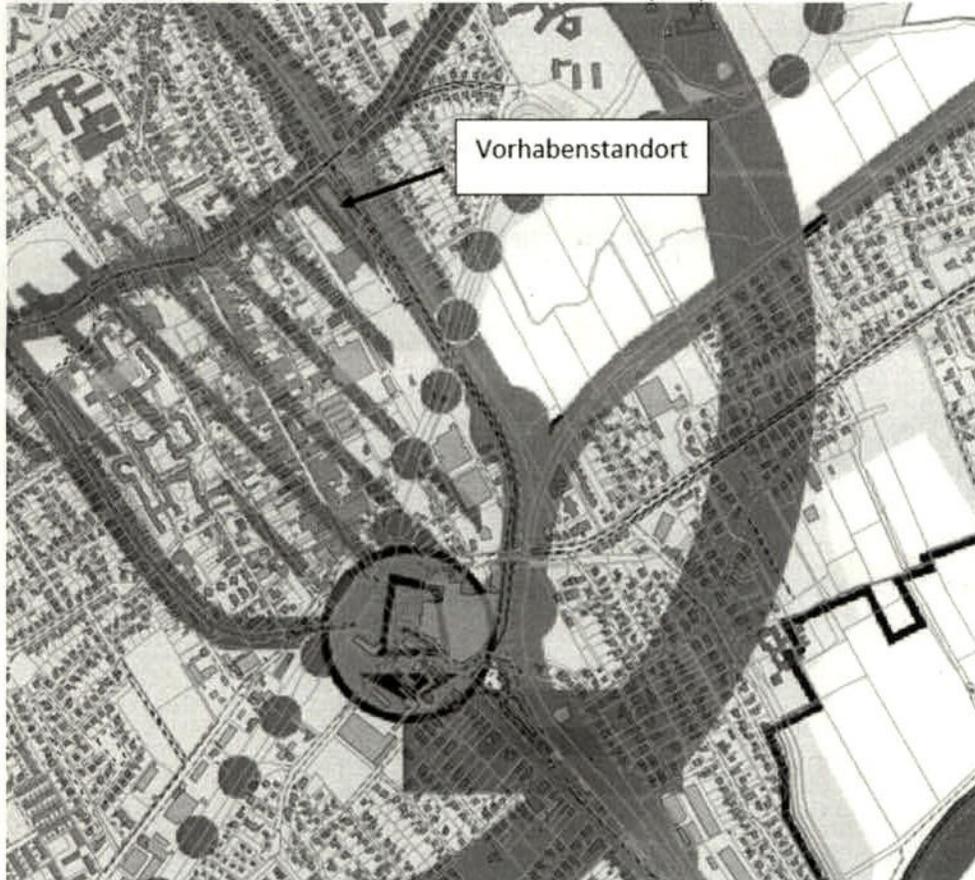
Das Vorhaben hält sowohl das grundzentrale als auch das mittelzentrale Kongruenzgebot ein.



b. Konzentrationsgebot - LROP 2.3, Ziffer 04

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Abb. 1 Das „Zentrale Siedlungsgebiet“ (gelbe Fläche) gemäß der Zeichnerischen Darstellung des RROP des Landkreis Aurich, mit markiertem Vorhabenstandort (Pfeil)



Quelle: GeoMedia Landkreis Aurich, RROP Landkreis Aurich 2018

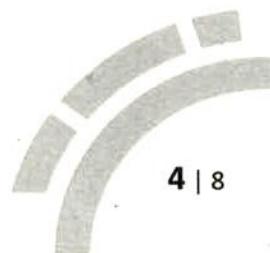
Das geplante Vorhaben befindet sich im Zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Aurich.

Das Konzentrationsgebot wird somit eingehalten.

c. Integrationsgebot – LROP 2.3, Ziffer 05

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig. Städtebaulich-integrierte Lagen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein. Der Begriff der städtebaulich-integrierten Lage ist eng mit dem Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches verknüpft.

Die gutachterlichen Einschätzungen hinsichtlich der Erfüllung des Integrationsgebotes werden geteilt. Im Regionalplan des Landkreis Aurich (RROP) ist der Bereich des ehemaligen Real-Marktes als Bestandteil des Versorgungskernes Innenstadt der Stadt Norden festgelegt (s. rot-schraffierte Fläche in der Abb. 1). Laut Angaben in der Begründung des RROP beruht



die Festlegung auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Norden. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Norden ist der Vorhabenstandort als Zentraler Versorgungsbereich „ZVB Innenstadt“ identifiziert worden.

Das Vorhaben erfüllt somit das Integrationsgebot.

d. Beeinträchtungsverbot – LROP 2.3, Ziffer 08

Neue Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte nicht wesentlich beeinträchtigen. Das Beeinträchtungsverbot ist verletzt, wenn ein Vorhaben zu einer wesentlichen Beeinträchtigung einzelner Komponenten ausgeglichener Versorgungsstrukturen führt. Im Rahmen der Prüfung des Beeinträchtungsverbotes sind die Auswirkungen auf die Zentralen Orte sowie die Zentralen Versorgungsbereiche sowohl in der Gesamtbetrachtung als auch sortimentsbezogen zu prüfen.

Im Verträglichkeitsgutachten wird im Zusammenhang mit ermittelten Umsatzumverteilungen auf einen abwägungsrelevanten Schwellenwert von 10 % verwiesen. Die Bestimmung eines festen Wertes, ab dem mit dem Umschlagen von Umverteilungen in städtebaulich negative Auswirkungen zu rechnen ist, ist jedoch nicht möglich. Grundsätzlich ist jede Umverteilung im Einzelfall, auch vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit des jeweils betroffenen Versorgungsbereiches bzw. Zentralen Ortes individuell zu prüfen und zu bewerten. So kann eine Umsatzumverteilung bspw. in durch Leerstände vorgeschädigten Versorgungsbereichen auch bereits bei weniger als 10 % Umsatzumverteilung zu städtebaulich negativen Auswirkungen und somit auch zur Verletzung des Beeinträchtungsverbotes führen (s. Urteil des OVG Lüneburg vom 3.5.2021, Az. 1 MN 154/20).

Auf raumordnerischer Prüfebene handelt es sich bei dem Standort des ehemaligen Real-Marktes und dem ZVB Innenstadt um eine einzelne städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP Kap. 2.3 Ziff. 05. Dies verdeutlicht auch die Festlegung beider Standorte als ein zusammenhängender Versorgungskern im Regionalplan des Landkreis Aurich (s. Abb. 1). Umsatzumverteilungen aus dem ZVB sind daher raumordnerisch als Umverteilungen innerhalb einer einzelnen städtebaulich integrierten Lage zu betrachten. Auf Ebene der Bauleitplanung kann jedoch eine feingliedrigere Betrachtung sinnvoll sein. Insofern sind die im Verträglichkeitsgutachten enthaltenen Umsatzumverteilungen innerhalb des ZVB Innenstadt für die bauleitplanerische Ebene durchaus relevant.

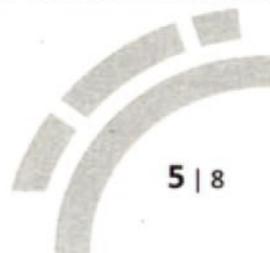
i. Sortimentsbezogene Betrachtung der Auswirkungen

NÄHRUNGS- UND GENUSSMITTEL

Im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sind die stärksten Umsatzumverteilungen innerhalb des ZVB Innenstadt (13,3 %) zu erwarten. Auch das „Nebenzentrum Gewerbestraße“ wäre mit 12,4% stärker betroffen. Aus raumordnerischer Sicht stellt das „Nebenzentrum“ jedoch keine Versorgungslage mit Schutzanspruch dar, da es sich nicht um eine städtebaulich integrierte Lage oder einen Standort mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung handelt. Umliegende Zentrale Versorgungsbereiche sind mit deutlich unterhalb von 5 % betroffen, sodass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind. Bei der Umverteilung innerhalb des ZVB Innenstadt ist zudem zu berücksichtigen, dass am Standort lange Zeit ein Lebensmittelvollsortimenter vorhanden war.

DROGERIE- UND PARFÜMERIEWAREN

Die stärksten Umsatzumverteilungen sind auch in diesem Sortiment für den ZVB Innenstadt zu erwarten. Das



Vorhaben wird zu Umsatzumverteilungen von 12,1 % innerhalb des ZVB Innenstadt führen. 11,6 % Umverteilung sind aus dem „Nebenzentrum Gewerbestraße“ sowie 10,9 % aus Streulagen zu erwarten. Wie bereits im Rahmen der Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel erwähnt, sind die Umverteilungen aus dem „Nebenzentrum Gewerbestraße“ als Umverteilung aus einer Streulage zu bewerten, sodass keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes hier verursacht werden kann.

ZOOLOGISCHER BEDARF

Im Sortiment zoologischer Bedarf ergeben lediglich Umsatzumverteilungen aus Streulagen (34 %), sodass auch in diesem Sortiment keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes zu verzeichnen ist.

GLAS/ PORZELLAN/ KERAMIK/ HAUSRAT

In diesem Sortiment ergeben sich insgesamt nur geringfügige Umverteilungen. Knapp weniger als 7 % Umverteilung sind jeweils innerhalb des ZVB Innenstadt sowie aus dem „Nebenzentrum Gewerbestraße“ zu erwarten. Da Umsatzumverteilungen innerhalb des ZVB raumordnerisch im Regelfall irrelevant sind und das „Nebenzentrum Gewerbestraße“ keine geschützte Lage darstellt, ist auch in diesem Sortiment keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes zu erwarten.

ii. Gesamtbetrachtung der Vorhabenauswirkungen

Das Vorhaben verursacht insgesamt aufgrund der großen Gesamtverkaufsfläche größere Umsatzumverteilungen. Die Auswirkungen ergeben sich jedoch im Wesentlichen innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches in dem sich das Vorhaben befinden wird, sowie auf Streulagen. Umliegende Zentrale Versorgungsbereiche oder Standorte mit herausgehobener Bedeutung für die Nahversorgung werden voraussichtlich nicht wesentlich beeinträchtigt, da größere Umsatzumverteilungen hier nicht prognostiziert werden. Zudem sind die umliegenden Zentralen Versorgungsbereiche als leistungsfähig zu bewerten, sodass die zu erwartenden Umsatzumverteilungen voraussichtlich nicht zu städtebaulich negativen Effekten, in Form von Leerständen führen werden.

Auch in der Gesamtbetrachtung ist somit festzustellen, dass das Vorhaben im Wesentlichen zu Umsatzumverteilungen innerhalb der städtebaulich-integrierten „ZVB Innenstadt“ und dem „Nebenzentrum Gewerbestraße“ führen wird. Da es sich bei dem „Nebenzentrum Gewerbestraße“ nicht um eine geschützte Lage handelt und Umverteilungen innerhalb des ZVB Innenstadt, wie bereits mehrfach erwähnt, keine raumordnerische Relevanz besitzen, ist auch in der Gesamtbetrachtung keine Verletzung des Beeinträchtigungsverbotes zu erwarten.

Das Vorhaben ist somit mit dem Beeinträchtigungsverbot vereinbar.

e. Abstimmungsgebot

Gemäß LROP Kap. 2.3 Ziff. 07 sind neue Einzelhandelsgroßprojekte abzustimmen. Als Mitgliedslandkreis der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland richtet sich die Vorgehensweise zur Abstimmung von Einzelhandelsvorhaben nach den Vorgaben dieser Kooperation. Das Vorhaben überschreitet die für Mittelzentren vorgesehene Schwelle für die Erforderlichkeit von Moderationsverfahren. Gemäß den Anforderungen der Einzelhandelskooperation waren entsprechend die Industrie- und Handelskammer Ostfriesland, der Einzelhandelsverband Ostfriesland sowie die umliegenden Städte und Gemeinden sowie das nächstgelegene Mittelzentrum, die Stadt Aurich, zu



befragen, ob dort Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen und ob eine Moderation für erforderlich erachtet wird. Im Rahmen dieser Abfrage, die durch den Landkreis Aurich erfolgte, wurden weder Bedenken noch die Erforderlichkeit einer Moderation seitens der beteiligten Stellen gemeldet.

Das Vorhaben erfüllt somit das Abstimmungsgebot.

3. Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Einzelhandelskonzept (EHK)

Einzelhandelskonzepte sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Belang in die planerische Abwägung auf bauleitplanerischer Ebene einzustellen.

Der Vorhabenstandort ist gem. dem Einzelhandelskonzept der Stadt Norden aus dem Jahr 2018 als Zentraler Versorgungsbereich festgesetzt. Die feingliedrigere Betrachtung (Abb. 43 des EHK) zeigt, dass der Vorhabenstandort nicht als Hauptlage des „ZVB Innenstadt“ sondern als Nebenlage innerhalb des ZVB identifiziert wurde. Insofern sind die Ansiedelungskriterien für die Nebenlage des ZVB hier maßgeblich. Gem. den Angaben im Einzelhandelskonzept auf S. 107 soll die Nebenlage des ZVB primär der Schließung von Angebotslücken der Hauptlage dienen. Zudem soll sich das Angebot der Hauptlage unterordnen. Wesentliche Elemente des Ansiedelungsvorhabens sind bereits in der Hauptlage vorhanden (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte), sodass nach Einschätzung der Regionalplanung keine vollständige Unterordnung des Vorhabens zu erwarten ist. Zu Bedenken ist jedoch, dass zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der inzwischen geschlossene Real-Markt am Vorhabenstandort noch vorhanden war. Insofern handelt es sich zumindest bei dem Lebensmittelmarkt um eine sortimentsgleiche Nachnutzung. Zudem ist zu berücksichtigen, dass am Vorhabenstandort bereits Baurechte für die geplanten Vorhaben bestehen. Grundsätzlich ist zudem die Stärkung des „ZVB Innenstadt“ gegenüber Streulagen wie dem „Nebenzentrum Gewerbestraße“ positiv zu bewerten. Ein großflächiger Leerstand im Stadtzentrum wird durch das Vorhaben neu genutzt. Insgesamt erscheint, nach Einschätzung der Regionalplanung des Landkreis Aurich, das Vorhaben somit mit dem Einzelhandelskonzept im Wesentlichen vereinbar.

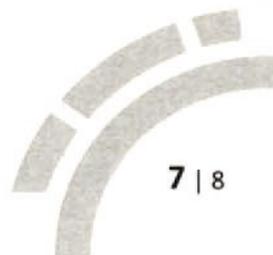
4. Begründung Befristung

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.

Gemäß § 11 Abs. 2 des NROG vom 6. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456) ist die Geltungsdauer einer Landesplanerischen Feststellung zu befristen. Es kann davon ausgegangen werden, dass nach fünf Jahren eine raumordnerische Beurteilung in der Regel nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. Analog zur Befristung von Landesplanerischen Feststellungen befrichte ich daher diese raumordnerische Beurteilung.

Ich befrichte daher diese raumordnerische Beurteilung bis zum

01.01.2029.



LANDKREIS AURICH

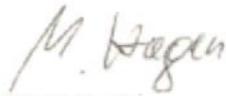
III. Kostenentscheidung

Sie haben Anlass zu diesem Verfahren gegeben und daher die Kosten zu tragen. Über die Höhe der Kosten wird in einem separaten Kostenfestsetzungsbescheid entschieden.

IV. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Oldenburg, Schlossplatz 10, 26122 Oldenburg, erhoben werden.

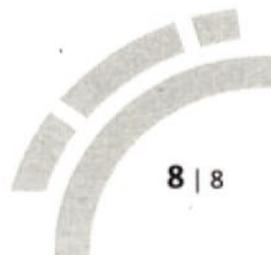
Freundliche Grüße
Im Auftrage



(M. Hagen)

Angewandte Rechtsvorschriften:

- Niedersächsischen Raumordnungsgesetzes (NROG) in der Fassung vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Art. 2 G über ein Niedersächsisches G zur Ausführung der Förderung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums und zur Änd. weiterer Gesetze vom 22.9.2022 (Nds. GVBl. S. 582)
- Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land vom 20.7.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)", zuletzt geändert durch Art. 3 G zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) in der Fassung der Verordnung vom 6. Juli 2017 (Nds. GVBl. S. 232; letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 07.09.2022 (Nds. GVBl. S. 521)
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Aurich 2018 in der Fassung der Bekanntmachung als Satzung vom 25.10.2019



LANDKREIS AURICH