

Stadt Aurich  
Az.: 51.26. 259/1

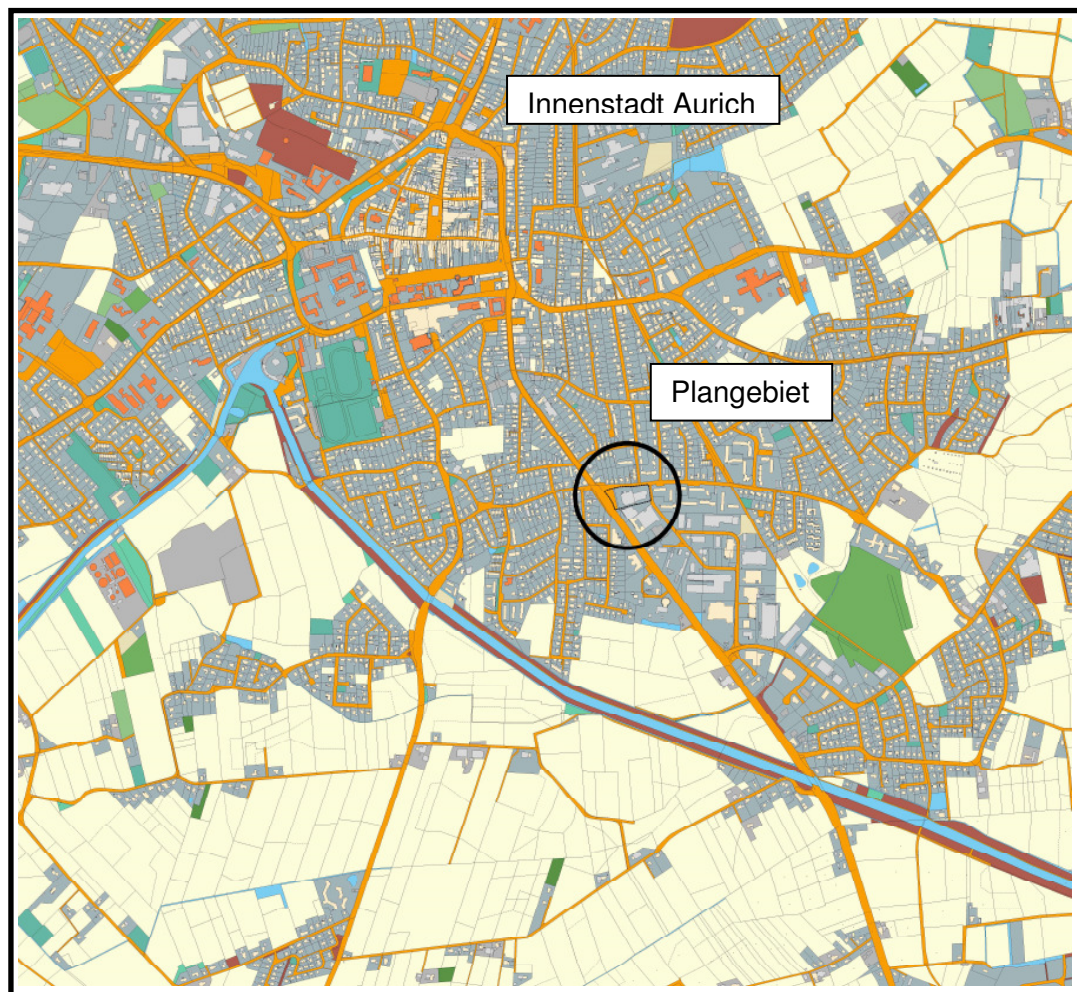
08.12.2008

## ***Begründung***

zur 1. Änderung des

### **Bebauungsplanes Nr.:259**

im vereinfachten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch



Übersichtsplan Maßstab 1 : 20.000

### **Stadt Aurich, Fachdienst Planung / 2008**

Entwurfsverfasser:  
Verfahrensabwicklung:  
CAD – Bearbeitung, Zeichnungen:  
Textverarbeitung:

Friedrich Mumm  
Tanja Nieland - Helmke  
Ramon Chilla  
Anike Goldenstein

## 1. Plangebietsabgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Kernstadtbereich der Stadt Aurich; in ca. 1,2 Kilometer Luftlinienentfernung zum Marktplatz. Es liegt innerhalb des Gewerbe- und Sondergebietes Aurich - Süd.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 umfasst die Flurstücke 156/13, 156/23, 159/5, 159/6 und 160/30, Flur 21, Gemarkung Aurich.

Der Flächenumfang des Geltungsbereichs umfasst ca. 0,85 Hektar.

## 2. Bisherige Plangebietsnutzung, Nutzung der Plangebietsumgebung

Das Plangebiet ist bebaut mit einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für den täglichen Warenbedarf. Im Plangebiet befindet sich ein Verbrauchermarkt mit ca. 1.750m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. ca. 100 m<sup>2</sup> Mall (Hauptlaufweg mit angrenzender Verkaufsfläche). Angegliedert sind zwei Konzessionäre mit einem Blumenshop von ca. 70 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem Backshop mit ca. 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Gesamtverkaufsfläche des Verbrauchermarktes beträgt somit ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

Die nördliche Geltungsbereichsgrenze grenzt an die Gemeindestraße „Popperser Straße“ und daran angrenzende Mischgebietsbebauung. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Gemeindestraße „Emsstraße“ und daran anschließender mehrgeschossiger Wohnbebauung. Südlich grenzt eine von einer Automobilvertretung genutzte Gewerbefläche, westlich die Bundesstraße 72 „Leerer Landstraße“ an.

## 3. Anlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Lebensmittel – Verbrauchermarktes hat eine Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 200 m<sup>2</sup> beantragt. Ziel der Verkaufsflächenerweiterung ist die Anpassung des seit 1987 bestehenden Betriebes an die heutigen Erfordernisse einer attraktiven Marktpräsentation. D. h. neben der Modernisierung des Gesamterscheinungsbildes ist eine großzügigere Gangsituation durch Verbreiterung der Gänge und eine Optimierung der Produktplatzierung geplant.

Eine nennenswerte Sortimentsveränderung oder –vergrößerung ist nicht geplant.

Die geplanten Maßnahmen sind zum Erhalt und zur Festigung der Konkurrenzfähigkeit des Verbrauchermarktes gegenüber den Mitbewerbern notwendig.

## 4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5. Planungsvorgaben

### 5.1. Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im LROP 1994 ist die Stadt Aurich als Mittelzentrum ausgewiesen.

Weitere landesplanerische Vorgaben enthält die Änderung 2002 des LROP. Diese betreffen für die vorliegende Planung die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels:

Großflächige Einzelhandelsprojekte sind den jeweiligen zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen hat sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen

Zentrenstruktur zu bestimmen.

Die Vorgaben werden durch die geplante Erweiterung erfüllt. Ein Lebensmittelverbrauchermarkt entspricht einer mittelzentrumstypischen Angebotsform der periodischen Warenbedarfs. Es handelt sich um eine Erweiterung eines vorhandenen Betriebes in geringfügigem Umfang von ca. 200 m<sup>2</sup>. In Anbetracht einer rückläufigen Verkaufsfläche des Einzelhandels mit Nahrungs- und Genussmitteln in Aurichs von ca. 4.500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in den vergangenen 10 Jahren ist ausreichendes zentralörtliches Versorgungspotential für das Projekt vorhanden.

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist interkommunal abzustimmen. In der Region Ost – Friesland werden nicht nur neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel interkommunal abgestimmt. Ab einer so genannten Aufgreifschwelle von 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterliegen Erweiterungen von Verbrauchermärkten in Mittelzentren ebenfalls der interkommunalen Abstimmung. Dieser Wert wird vom vorliegenden Projekt um ca. 200 m<sup>2</sup> überschritten. Der Landkreis Aurich ist zuständige Behörde für die Durchführung der interkommunalen Abstimmung und der Erstellung der raumordnerischen Beurteilung.

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig.

Das Kernsortiment des Verbrauchermarktes besteht aus Nahrungs- und Genussmitteln. Dieses Sortiment hat neben der Innenstadtrelevanz vor allem Nahversorgungsbedeutung. Der Standort des Verbrauchermarktes liegt in Aurich – Süd . Aurich – Süd ist neben der Innenstadt eine von zwei dezentralen Einzelhandelsagglomerationen und gleichzeitig ein bedeutsamer Nahversorgungsstandort im Stadtgebiet Aurichs. Der Verbrauchermarkt besteht seit 1987 und genießt somit planungsrechtlichen Bestandsschutz.

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind laut Landesraumordnung auch außerhalb städtebaulich integrierter Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.

Der bestandsgeschützte Betrieb vertreibt als Kernsortiment nahversorgungsbezogene Waren und liegt in einer verkehrlich gut erreichbaren Lage in baulichem Zusammenhang des Siedlungsbereichs der Stadt Aurich im Einzelhandelsschwerpunkt Aurich – Süd.. Nach den Vorgaben der Landesplanung werden die innenstadtrelevanten Randsortimente in Zuge der Erweiterungsplanung auf maximal 10 % der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, begrenzt.

Aurich – Süd ist in das ÖPNV – Netz eingebunden.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung werden schon in Anbetracht des Umfangs des Erweiterungsprojektes nicht gefährdet. Gleiches gilt für die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung.

Auf der Grundlage des interkommunalen Abstimmungsverfahrens hat der Landkreis Aurich für das geplante Vorhaben mit Datum vom 05.02.2008 eine positive raumordnerische Beurteilung abgegeben (AZ III/80-81 13 04/18.13-sch).

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

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Aurich hat am 20. 07. 2006 seine Gültigkeit verloren. Da das im Entwurf vorliegende RROP noch nicht

rechtsgültig ist, ist das LROP anzuwenden.

### 5.3. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Planflächen sind im gültigen Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine Änderung oder Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist im Hinblick auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 nicht erforderlich.

### 5.4. **Vorhandene Bebauungsplanung / Teilaufhebung des überdeckten Bebauungsplanes Nr.: 259**

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 259 als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (Verbrauchermarkt) sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung und einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Planunterlage des Bebauungsplanes Nr.: 259 wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 nur bezüglich der Nutzungsschablone geändert. Der von der 1. Änderung überlagerte Teilbereich der Planunterlage des Bebauungsplanes Nr.: 259 wird mit Erlangung der Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 aufgehoben.

Soweit nicht in den textlichen Festsetzungen bzw. der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 geändert oder ergänzt, gelten die das Plangebiet betreffenden textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 259 weiterhin für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259.

## 6. **Regelungen zur baulichen Nutzung**

### 6.1. **Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan Nr.: 259 „Gewerbe- und Sondergebiet Aurich – Süd“ ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet Nr.: 1 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (Verbrauchermarkt) sowie der Versorgung des Gebietes dienende Läden im Sinne des § 2, Abs. 2 Nr.: 2 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Für das sonstige Sondergebiet 1 liegt keine raumordnerische Beurteilungen bzgl. der Art der Nutzung, Zweckbestimmung und maximalen Verkaufsfläche vor. Die im sonstigen Sondergebiet 1 ansässigen alteingesessenen Betriebe unterliegen dem Bestandsschutz. Sie wurden zu einem früheren Zeitpunkt auf der Grundlage zwischenzeitlich geänderter Rechtsgrundlagen genehmigt. Für den im sonstigen Sondergebiet 1 ansässigen Hauptbetrieb, dem Verbrauchermarkt, wurde eine maximale Verkaufsfläche von 1.700 m<sup>2</sup> festgesetzt. Randsortimente wurden bis 15 % Anteil an der Gesamtverkaufsfläche zugelassen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden sonstigen Läden (Blumenladen, Bäckerei) wurden planungsrechtlich als eigenständige Betriebe von Fremdbetreibern bewertet. Die Mall des Verbrauchermarktes dient i. W. zur Erschließung der Laden-Gruppe. Diese Betriebsflächen wurden ebenfalls nicht in die Verkaufsflächenberechnung des Verbrauchermarktes einbezogen.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes Leipzig

(BVerwG 4 C 8.05) vom 24. 11. 2005 sind diese Flächen der Verkaufsfläche des Hauptbetriebes (hier: des Verbrauchermarktes) hinzuzurechnen. Der zusammengefasste derzeitige Verkaufsflächenbestand des Verbrauchermarktes incl. der Konzeptionäre und der Mall beträgt somit ca. 2.000 m<sup>2</sup>.

Zusammengerechnet mit der beantragten Verkaufsflächenerhöhung von ca. 200 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine maximale Verkaufsfläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup>, die unter Beibehaltung der übrigen Beschreibung der zulässigen Art der Nutzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 festgesetzt werden soll. Der Umfang der zulässigen Randsortimente wird entsprechend den Vorgaben der Landesraumordnung auf 10 % der Verkaufsflächen reduziert.

## 6.2. **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 wird nur bezüglich der sich durch die veränderte Planung ergebenden Veränderung der maximal zulässigen Geschossfläche geändert.  
Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Maßes der Nutzung des Bebauungsplanes Nr.: 259 bestehen.

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

Die Festsetzungen werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 nicht geändert. Begründung siehe Bebauungsplanes Nr.: 259.

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

Zusätzliche Eingriffe in Natur- und Landschaft werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 nicht hervorgerufen.

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

Die Infrastrukturerschließung sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 werden gegenüber dem Bebauungsplan Nr.: 259 nicht geändert.  
Der zulässige Versiegelungsgrad der überbaubaren Flächen wird nicht geändert.

## 9. **Städtebauliche Zahlenwerte**

Städtebauliche Zahlenwerte des Bebauungsplanes Nr.: 259 werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 259 nicht verändert.

## 10. **Verfahrensvermerke**

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

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3, Abs. 1 und § 4, Abs. 1 Baugesetzbuch hat in durch öffentlicher Auslegung bzw. schriftlicher Beteiligung unter Beilage der Vorentwurfsunterlagen

in der Zeit vom 27. 12. 2007 bis 28. 01. 2008 stattgefunden.

Der Landkreis Aurich hat für das geplante Vorhaben mit Datum vom 05.02.2008 eine positive raumordnerische Beurteilung abgegeben (AZ III/80-81 13 04/18.13-sch).

Die Begründung der 1. 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.

Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 259 „Gewerbe- und Sondergebiet Aurich - Süd“ in der Sitzung

am vorgelegen.

Aurich, den

Der Bürgermeister

Windhorst