

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Stadt Aurich  
Frau Gerdes  
Bgm-Hippen-Platz 1  
26603 Aurich

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom  
30.03.2023

Mein Zeichen  
IV-60-02-**863/2023**

Datum  
19.05.2023

**Amt für Bauordnung, Planung und Naturschutz**

Fischteichweg 7-13  
26603 Aurich

**Dienstgebäude:**

Kirchdorfer Str. 7-9  
26603 Aurich

Auskunft erteilt:

**Herr Oberdick**

Zimmer-Nr:

113

Telefon:

04941/16-6030

Telefax:

04941/16-6099

Email:

aoberdick@landkreis-aurich.de

Verfahren:

Aufforderung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 350  
Bauleitplanung der Stadt Aurich, Bebauungsplan Nr. 350 "Am Pferdemarkt"

## Abgabe Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 30.03.2023 teilen Sie mir mit, dass die Stadt Aurich beabsichtigt die 62. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen und den Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ aufzustellen. Gleichzeitig geben Sie mir die Gelegenheit eine Stellungnahme bis zum 22.05.2023 abzugeben.

Zu der Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 350 „Am Pferdemarkt“ nehme ich wie folgt Stellung:

**Wasser- und Deichrechtliche Bedenken:**

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 350 wird unter Punkt 5.2.7 die Oberflächenentwässerung behandelt. Die Bodenversiegelungsparameter sollen durch die Neuaufstellung erhöht werden. Ein Entwurf für die wasserrechtliche Erschließung ist den Unterlagen nicht beigefügt.

Die wasserrechtliche Erschließung ist nicht gesichert.

Der unteren Wasserbehörde des Landkreises Aurich ist ein Erschließungsentwurf mit Nachweis der Regenwasserrückhaltung gem. KOSTRA DWD 2020 und einer Abflussdrosselung auf 2,0 l/s\*ha zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.



**LANDKREIS AURICH**

Telefon 04941 16-0  
www.landkreis-aurich.de

**Sparkasse Aurich-Norden**

**IBAN:**  
DE73 2835 0000 0000 090027

**SWIFT-BIC:**  
BRLADE21ANO

**Gläubiger-ID:**  
DE03AUR00000102250

### **Raumordnerische Bedenken und Hinweise:**

Die TF dürfen kein andersartiges Vorhaben ermöglichen, als das im Verträglichkeitsgutachten geprüfte, da nur hierfür eine raumordnerische Verträglichkeit angenommen werden kann. Ein andersartiges Gesamtvorhaben läge vor, wenn die im Gutachten angegebenen maximalen Verkaufsflächen überschritten und/oder andere Sortimente angeboten würden (auch unabhängig davon ob es sich um zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Sortimente handelt).

Vor diesem Hintergrund werden bzgl. der anvisierten Textlichen Festsetzungen vorsorglich raumordnerische Bedenken gelten gemacht. Diese Bedenken bestehen im Einzelnen aus folgenden Gründen:

- Die Verkaufsflächen entsprechen in den Textlichen Festsetzungen (TF) den Werten, die im Verträglichkeitsgutachten prozentual von der Mall-Fläche auf die einzelnen Märkte umgelegt wurden. Dies erfolgte im Gutachten da es sich bei der Mall-Fläche um Verkaufsfläche handelt, die isolierte Betrachtung der Mallfläche aber nicht möglich ist, da ihr kein Sortiment zugeordnet werden kann. Für die einzelnen Märkte dürfen in der TF nur die Verkaufsflächen zugelassen werden, die ohne Mall-Fläche im Verträglichkeitsgutachten angegeben wurden. Die Mall-Fläche ist dann als weitere, zulässige (Verkaufs)-Fläche in der TF festzusetzen. D. h. bspw. für den Combi inkl. Backshop dürfen maximal 3.190 m<sup>2</sup> zugelassen werden und für den Drogeriefachmarkt maximal 622 m<sup>2</sup>.
- Die Festlegung einer Obergrenze von 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt inkl. Konzessionäre würde die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens höher ausfallen lassen als gutachterlich geprüft. Auch unter Addition der Konzessionäre und der Mall-Zone ergibt sich diese Zahl nicht.
- Die Textlichen Festsetzungen sehen vor, Konzessionäre von jeweils 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu ermöglichen. Zudem ist die Betriebsart bzw. das Sortiment nicht festgelegt. Auch wären mehr Konzessionäre zulässig als im Gutachten benannt bzw. geprüft wurden. Gegenstand des Verträglichkeitsgutachtens waren Konzessionäre von folgender Größe und Betriebsform:

Blumengeschäft:	98 m <sup>2</sup>
Tabakgeschäft:	107 m <sup>2</sup>
Apotheke:	109 m <sup>2</sup>

Im Rahmen der Verträglichkeitsuntersuchung wurde die Verkaufsfläche des Tabakladens als „Nahrungs- und Genussmittel“ geprüft. Insofern reicht es aus, für diesen Konzessionär das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel festzusetzen. Z. B. ein Getränke-laden anstelle eines Tabakladens wäre dann ohne Bebauungsplanänderung zulässig. Auch eine andere Nutzung als Einzelhandel wäre ohne Bebauungsplanänderung zulässig. Abweichende Sortimente oder Flächengrößen sind auch bei den kleinflächigen Bestandteilen des Einzelhandelsvorhabens nicht zulässig, da das Vorhaben eine Funktionseinheit im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO darstellt.

- Für den Lebensmittelverbrauchermarkt ist zur hinreichenden Unterscheidung zwischen Haupt- und Randsortiment festzulegen, dass auf mindestens 90 Prozent der Verkaufsfläche (2.871 m<sup>2</sup>) ausschließlich periodische Sortimente angeboten werden dürfen.



Periodische Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Getränke),
  - Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel),
  - Schnittblumen und Zeitungen/ Zeitschriften.
- 
- Zur hinreichenden Bestimmbarkeit und zur Abgrenzung von Einzelhandelsbetrieben empfehle ich die Begriffe „handwerksähnliche Betriebe und Dienstleistungsbetriebe, die ladenmäßig geführt werden“ in der Begründung zur Bauleitplanung näher zu definieren.
  - Bei der Bezeichnung „non-food-discounter“ handelt es sich um eine Selbstdefinition von „Action“. Wörtlich genommen, würde die Bezeichnung „non-food-discounter“ sämtliche nicht-Lebensmittelsortimente zulassen. Im Hinblick auf die erforderliche Festsetzung einer hinreichend bestimmten und betreiberunabhängigen zulässigen Betriebstypendefinition sollte hier stattdessen von einem „Sonderpostenmarkt“ gesprochen werden.
  - „Hotelkomplexe“ sind im § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung als Anwendungsfälle für Raumordnungsverfahren benannt, wenn sie im Einzelfall überörtliche Bedeutung besitzen. Der Landkreis Aurich hat daher in seiner Funktion als Raumordnungsbehörde die Erforderlichkeit eines Raumordnungsverfahrens für das Hotel zu prüfen. Im Rahmen der Begründung zur Bauleitplanung ist daher der baurechtlich maximal zulässige oder unter Ausnutzung der Baurechte maximal mögliche Umfang des Hotels (Bettenzahl) zu benennen, da nur unter Berücksichtigung der Dimensionierung eine Einschätzung zur Erforderlichkeit eines ROV erfolgen kann.
  - Ich weise im Hinblick auf die anvisierte Hotelnutzung zudem darauf hin, dass im RROP Kap. 3.2.5 Festlegungen für die Entwicklung von touristischer Infrastruktur bestehen.

Hinsichtlich der Frage der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bzgl. des Einzelhandels verweise ich auf die diesbezügliche raumordnerische Beurteilung meiner Raumordnungsbehörde vom 17.03.2023. Darin äußert meine Raumordnungsbehörde ihre Einschätzung zur Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) der Stadt Aurich. Das Vorhaben wird darin von ihr als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar beurteilt. Dennoch äußert sie darin teilweise vom Verträglichkeitsgutachten abweichende Einschätzungen hinsichtlich der Vorhabenauswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich (ZVB) sowie hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem EHK. Ich rege an, die raumordnerische Beurteilung im Rahmen der Verfahrensunterlagen im nächsten Beteiligungsverfahren mit auszulegen.

Ich weise darauf hin, dass auf Ebene des Bauplanungsrechts gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB alleine Zentrale Versorgungsbereiche einen Schutzanspruch genießen. Der Bereich des Pferdemarktes zählt nicht hierzu. Wie die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches im Einzelhandelskonzept der Stadt Aurich (abgebildet in der Begründung zu dieser Bauleitplanung auf Seite 13) zeigt, ist der Bereich Pferdemarkt als Ergänzungsbereich zum ZVB Innenstadt identifiziert worden.



Auf S. 92 des EHK heißt es dazu:

*„Die Barrierewirkung der B 72/ 210 und auch der ZOB Aurich an der Kleinen Mühlenwallstraße bedingen, dass keine optimale siedlungsstrukturell-funktionale Anbindung an den ZVB Innenstadt im Bereich der Norderstraße vorliegt. U. a. deshalb ist dieser Lagebereich bewusst als Ergänzungsbereich zum ZVB Innenstadt mit spezifischen Aniedlungsleitlinien zum Schutz des ZVB Innenstadt definiert worden.“*

Prognostizierte Umsatzumverteilung vom ZVB Innenstadt (KernInnenstadt inklusive „Caro“) in Richtung Pferdemarkt sind daher auf Ebene der Bauleitplanung relevant und entsprechend in die kommunale Planung als Belang einzustellen sein. Eine Auseinandersetzung mit den im Verträglichkeitsgutachten ermittelten Umsatzumverteilungen erfolgt in der Begründung zur Bauleitplanung bisher jedoch nicht. Insgesamt empfiehlt meine Regionalplanungsbehörde im Hinblick auf die bauleitplanerische Ebene abzuwägen, welche Einzelhandelsangebote in welchem Umfang die im EHK dem Standort Pferdemarkt zugewiesene Ergänzungsfunktion erfüllen und somit zur Stärkung der Innenstadt beitragen oder zumindest nicht in Konkurrenz dazu treten. Die im Gutachten prognostizierten Umsatzumverteilungen aus dem ZVB Innenstadt bieten hierzu insgesamt eine gute Abwägungsgrundlage. Ein Eigenleben des Ergänzungsstandortes in Konkurrenz zur KernInnenstadt (ZVB) sollte aufgrund der lediglich ergänzenden Funktion des Pferdemarktes vermieden werden. Dass mit Ausnahme des Lebensmittelmarktes sämtliche Sortimente die dort vorgesehen sind, bereits im ZVB Innenstadt angeboten werden, ist aus Sicht der Regionalplanung daher kritisch zu sehen.

Ich weise darauf hin, dass in den vorgesehenen MU-Gebieten kleinflächiger Einzelhandel allgemein zulässig wäre. Zusätzlich zu den Einzelhandelsangeboten im Sondergebiet könnte sich so weiterer, auch zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet ansiedeln. Meine Raumordnungsbehörde regt an, zentrenrelevanten Einzelhandel hier auszuschließen, da bereits in der Sondergebietsfläche des Plangebietes zentrenrelevante Sortimente in großem Umfang angeboten werden. Insbesondere kleinflächige zentrenrelevante Sortimente sollen gem. EHK der Stadt prioritär im ZVB-Innenstadt angesiedelt werden.

#### **Abfallrechtliche und bodenschutzfachliche Belange:**

Ich bitte um Beachtung der im September 2019 veröffentlichten DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“. Diese DIN-Norm gibt eine Handlungshilfe zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt damit auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert somit die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.

Folgende Hinweise sollten in den Bebauungsplan mit aufgenommen bzw. ergänzt werden:

1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abfälle (z. B. Baustellenabfälle) unterliegen den Anforderungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) und sind nach den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Aurich in der jeweils gültigen Fassung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Hierunter fällt auch der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub, welcher nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird.



Der Verbleib des Bodenaushubs, der bei Baumaßnahmen und der Erschließung anfällt und nicht am Herkunftsort wiederverwendet wird, ist vorab meiner Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind weitere Beprobungen und Untersuchungen des Bodenmaterials erforderlich.

2. Bei Hinweisen, die auf bisher unbekannte Altablagerungen auf dem Baugrundstück schließen lassen, ist meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen.
3. Sofern es im Rahmen der Bautätigkeiten zu Kontaminationen des Bodens kommt, ist meine Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Geeignete Maßnahmen, die ein weiteres Eindringen in den Boden oder die Ausbreitung von Schadstoffen verhindern, sind unverzüglich einzuleiten.
4. Die im Zuge von Baumaßnahmen verdichteten Bodenflächen, die nach Beendigung der Maßnahme nicht dauerhaft versiegelt werden, sind durch Bodenauflockerung (z.B. pflügen, eggen) in der Form wiederherzustellen, dass natürliche Bodenfunktionen wieder übernommen werden können.
5. Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen Recyclingschotter als Bauersatzstoff eingesetzt werden soll, hat dieser hinsichtlich des Schadstoffgehalts die Zuordnungswerte Z 0 der LAGA-Mitteilung 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ (1997, 2003) zu erfüllen. Ein Einbau von Recyclingschotter mit einem Zuordnungswert  $> Z 0$  bis  $\leq Z 2$  ist unter Beachtung der Verwertungsvorgaben der LAGA-Mitteilung 20 und mit Zustimmung nach einzelfallbezogener Prüfung durch meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zulässig. Meine Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde behält sich vor, Nachweise anzufordern, aus denen hervorgeht, dass die Z 0 Werte der LAGA-Mitteilung 20 eingehalten werden.

#### **Naturschutzfachliche Hinweise:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegen das o.a. Vorhaben unter Berücksichtigung folgender Hinweise keine Bedenken:

Zu Seite 42; 6.4 Schutz von Bäumen bei Bauarbeiten:

Es sollte die Richtlinie zur Pflege von Bäumen (ZTV Baum aktuellen Fassung), vor allem in Bezug auf die nach § 22 NNatSchG geschützten Wallhecken verpflichtend Beachtung finden.

Licht:

Nächtliche Beleuchtungen nehmen immer weiter zu und gefährden zum einen die heimische Fauna (Insekten werden von Licht angelockt und verenden, nachtaktive und lichtsensible Arten meiden ausgestrahlte Bereiche und werden so in ihrem Lebensraum weiter eingeschränkt, nachziehende Vögel werden fehlgeleitet) und beeinträchtigen zudem nachweislich die menschliche Gesundheit.



Um Auswirkungen auf Mensch, Tier und Landschaft möglichst gering zu halten und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken, wird bzgl. der Installation von Beleuchtung sowie der Wahl der Leuchtmittel (z.B. Straßen, Dächer und Giebel, Fassaden) auf folgende Punkte hingewiesen:

Grundsätzlich sollte mit Licht möglichst sparsam umgegangen werden und dies in geringstmöglicher Helligkeit verwendet werden. Es sollten Leuchtkörper mit geringen UV- und Blaulichtanteilen verwendet werden. Warmweißes LED-Licht mit < 3.000 Kelvin hat sich als günstig erwiesen. Die Installationshöhe sollte möglichst niedrig erfolgen und ausschließlich von oben nach unten gerichtet, um eine Streuung in den Himmel zu vermeiden. Es sollten geschlossene Lampen verwendet werden, ggf. mit feinen Bohrungen anstelle von Kühlschlitzen, die es Insekten ermöglichen, das Gehäuse wieder zu verlassen. Die Betriebsdauer sollte auf die notwendige Zeit begrenzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einflugbereiche und Jagdhabitats nachtaktiver Tiere (z.B. Fledermäuse, Nachtfalter) ggf. in der Planung berücksichtigt werden.

Einsätze von Lasern, Reklamescheinwerfern oder Skybeamern sollten sorgfältig auf Notwendigkeit zu prüfen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

Oberdick

**Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.**



**LANDKREIS AURICH**  
IV-60-02-863/2023

19.05.2023