

Landkreis Aurich · Postfach 1480 · 26584 Aurich

Stadt Norden
Herrn von Hardenberg
Postfach 10 05 28
26495 Norden

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

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
3.1/S2

Mein Zeichen
III 80 81 13-04/18.95

Datum
02.02.2017

Raumordnerische Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten Wiederaufbau und Erweiterung des Nettomarktes in Norddeich

Sehr geehrter Herr von Hardenberg,

die im Vorfeld zum Moderationsverfahren geführte Abstimmung zum o. g. Bauvorhaben wurden von den Beteiligten

- Samtgemeinde Hage
- Samtgemeinde Brookmerland
- Gemeinde Krummhörn
- Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V.
- Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg

als **unbedenklich** angesehen.

Unsere raumordnerische Beurteilung kam zu folgendem Ergebnis:

In der Stadt Norden im Ortsteil Norddeich soll der Netto-Markt, der nach einem Brand im Jahr 2015 vollständig zerstört wurde und zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung bis zum 1. November 2016 vorübergehend im ehemals Getränkehandel Lottmann untergebracht war am ursprünglichen Standort „Zum Bahnkolk 1“ neu errichtet werden.

Die Planung sieht die Neuerrichtung kombiniert mit einer Bäckerei mit Showbackstube, Ladengeschäft und großzügigem Café vor.

Der Netto-Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.032 m², sowie der Bäckereibetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 110 m² mit angeschlossenem Café sollen bauleitplanerisch gesichert werden.

Im Verbund mit der östlich vom Altbestand Getränkehandel/Netto-Markt beanspruchten Fläche mit einer bisher nicht bewirtschafteten Grünlandfläche mit den Gesamtausmaßen von etwa 3.130,00 m² ist die Festsetzung mit den Zweckbe-

LANDKREIS AURICH
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

stimmungen „Discounter/Bäckerei/Café“ sowie „Dauerwohnen und Gästebeherbergung“ geplant.

Durch den Neubau erhöht sich die Verkaufsfläche von ehemals 745m² um 287 m² auf gesamt 1032 m² plus 110 m² Verkaufsfläche für die Bäckerei. Die Gesamtverkaufsfläche wird 1142 m² betragen, also ein Plus von 397 m² zum ehemaligen Nettomarkt.

Mit der Erweiterung wird die Aufgreifschwelle nach der Einzelhandelskooperation von 1000 m² für Lebensmittelmärkte des Betriebstyps Discounter überschritten, sodass ein Moderationsverfahren gemäß der Entscheidungskriterien der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchzuführen ist.

Für die vorläufige raumordnerische Beurteilung sind die Festlegungen des LROP 2012 und der Entwurf der Änderungsverordnung zum LROP 2016 als sonstiges Erfordernis der Raumordnung, sowie die Einzelhandelskooperation Ost-Friesland in der aktualisierten Fassung von 2013 heranzuziehen.

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes des Landkreises Aurich von 2015 ist der Ortsteil Norddeich nicht Teil des zentralen Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Norden, verfügt aber über das Planzeichen „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ über eine herausgebotene Bedeutung im Vergleich zu den anderen Ortsteilen des Mittelzentrums Norden. Im Ortsteil Norddeich befindet sich die wesentliche touristische Infrastruktur des Mittelzentrums Norden wie etwa Beherbergungsgewerbe, Kureinrichtungen und Freizeitangebote. Auch der überwiegende Anteil der 1.760.184 Übernachtungen und der Aufenthalt von Tagesgästen konkretisieren sich am Standort Norddeich. Außerdem ist der Hafen/Flughafen Norddeich die Anlaufstelle für alle Inselgäste der Inseln Juist und Norderney.

Der geplante Netto-Markt ist im Ortsteil Norddeich der einzige Nahversorger für ca. 1500 Einwohner und die Gäste am Standort, weitere fußläufige Nahversorgungsmöglichkeiten im näheren Umfeld existieren nicht. Die Fahrzeit mit dem PKW in das Mittelzentrum Norden beträgt ca. 11 Minuten. Entwicklungshemmende Beeinträchtigungen für die zentralen Versorgungsbereiche des Mittelzentrums Norden sind aufgrund der Distanz und des Nahversorgungscharakters des geplanten Vorhabens nicht zu erwarten.

Vorläufige raumordnerische Einordnung des Vorhabens „Neubau und Erweiterung des Netto-Marktes“ in Norddeich:

Kongruenzgebot:

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um das Angebot periodischer Sortimente handelt, ist nach Kapitel 2.3, Ziffer 03, Satz 1 nur der grundzentrale Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Norden anzusetzen. Dennoch kann auch im Hinblick auf die Übernachtungszahlen und der Lage des Vorhabens davon ausgegangen werden, dass eine wesentliche Überschreitung des Kongruenzraumes der Stadt Norden ausgeschlossen werden kann.

Konzentrationsgebot:

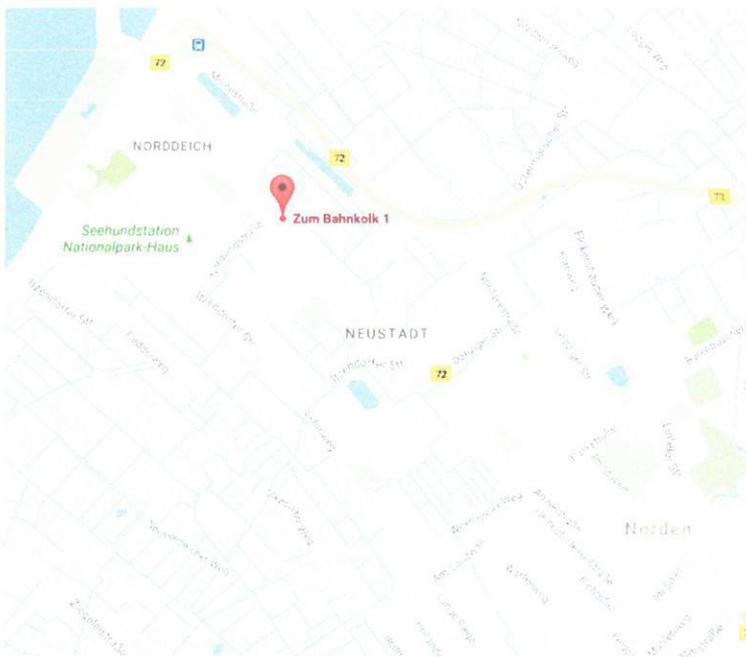
Das geplante Vorhaben entspricht zunächst nicht den Vorgaben des Konzentrationsgebotes gemäß LROP, da es sich nicht im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Norden befindet. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass das der Nahversorgung dienende Vorhaben den Anforderungen des



Abstimmungsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes entspricht und im räumlichen Zusammenhang mit dem Ortskern Norddeichs oder entsprechender Wohnbebauung errichtet wird und somit auch nach Kapitel 2.3, Ziffer 04 zulässig ist.

Integrationsgebot:

Aufgrund des geplanten neuen Standortes des Netto-Marktes kann die integrierte Lage des Vorhabens festgestellt werden. Der Nahversorgungsstandort ist für viele fußläufig erreichbar und im Rahmen der Linie Norden-Norddeich an den ÖPNV angebunden.



Beeinträchtigungsverbot:

Aufgrund des Nahversorgungscharakters des geplanten Vorhabens und der Lage im Ortsteil Norddeich kann davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Orte, sowie die verbrauchernehe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigt werden.

Abstimmungsgebot:

Die Abstimmung im Sinne des Abstimmungsgebotes für das geplante Vorhaben wird im Rahmen der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt.

Fazit:

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

Auf die Einleitung eines Moderationsverfahrens zur interkommunalen Abstimmung kann verzichtet werden.

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.

Im zurzeit in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89a, 2. Änderung V, „Nördlich zum Bahnkolk“ der Stadt Norden sind für das Projekt

- ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (Discounter für Lebensmittel) mit einer Verkaufsfläche von 1.032 m², sowie ein Bäckereibetrieb mit einer Verkaufsfläche von 110 m² und

folgende Sortimente

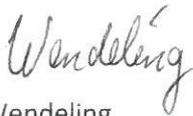
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Tabakwaren, Reformwaren
- Drogeriewaren, Kosmetik
- Schnittblumen, Pflanzen
- Schreibwaren, Zeitschriften

festzusetzen, um eine Anpassung der Pläne an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) zu gewährleisten.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens. Hierüber ergeht ein gesonderter Bescheid.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Wendeling

