

**Beitrag**  
**zur Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der**  
**Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**  
Stand: 05.07.2012

**Vorbemerkungen**

Der „Beitrag zur Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ wurde von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund erstellt und ist der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

Das Verfahren wird somit in das Bauleitplanverfahren der Stadt Esens integriert. Dabei handelt es sich um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 „Sonstiges Sondergebiet, großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (Verbrauchermarkt) an der Bürgermeister-Becker-Straße / Siebet-Attena-Straße“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Vor diesem Hintergrund sind die IHK für Ostfriesland, der Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V., die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Aurich sowie die Nachbargemeinden in einem Umkreis von maximal 15 km zu beteiligen. Der Landkreis Wittmund ist, wie üblich, in den Verteiler aufzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund bereits mit Schreiben vom 04.09.2009, Az: 61/1, ein Verfahren zur raumordnerischen Beurteilung einschließlich Moderationsverfahren im Sinne der „Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ durchgeführt hat. Beteiligt wurden die Samtgemeinden Esens und Holtriem einschließlich deren Mitgliedsgemeinden, die Stadt Wittmund, die Gemeinde Dornum, der Landkreis Aurich, die IHK für Ostfriesland und Papenburg sowie der Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V.. Im Rahmen des Verfahrens haben lediglich die Stadt Wittmund und der Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. eine Stellungnahme abgegeben mit denen „keine Bedenken“ geäußert wurden. Das Verfahren wurde nicht zu Ende geführt.

Mit einer Verkaufsfläche (VKF) von 1.858,85 qm handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, eine Raumordnerische Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren durchzuführen.

Im Sinne der Einzelhandelskooperation handelt es sich um die erste Moderationsrunde. Sollte in diesem Verfahrensschritt kein regionaler Konsens für das Vorhaben hergestellt werden können, würde unabhängig von dem Bauleitplanverfahren die zweite Moderationsrunde von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund durchgeführt werden.

Die Stadt Esens stellt sicher, dass die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingehenden Stellungnahmen zum Thema Einzelhandel der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund zur Verfügung gestellt werden.

Auf der Grundlage dieser Stellungnahmen wird dann von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund über das weitere raumordnerische Beurteilungsverfahren mit integrierter Moderation entschieden.

Grundlagen für das Verfahren sind:

- das RROP 2006 des Landkreises Wittmund
- das LROP 2008 des Landes Niedersachsen
- die Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland aus 2004

## **Angaben zum Vorhaben**

### Warengruppe, Branche, Sortiment

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen vorhandenen Verbrauchermarkt (EDEKA Pfaff, Bürgermeister-Becker-Straße 11, 26427 Esens), der erweitert werden soll. Es handelt sich im Sinne der Einzelhandelskooperation um einen Betrieb der Warengruppe 1 „Täglicher Bedarf“ mit dem Branchen-Code 13 „Verbrauchermarkt > 1.500 qm VKF“.

### Standort

Der konkrete Standort kann dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Maßstab 1 : 500 sowie den Übersichtsplänen im Maßstab 1 : 5.000 und 1 : 25.000 entnommen werden.

### Verkaufsflächen

Die Verkaufsflächen stellen sich wie folgt dar:

	<b>Bestand</b>	<b>neu geplant</b>	<b>zusammen</b>
Verbrauchermarkt (EDEKA Pfaff)	1.391,09 qm	467,76 qm	1.858,85 qm
Backshop (Bäckerei Schuirmann)	27,54 qm	0,00 qm	27,54 qm
Cafe (Bäckerei Schuirmann)	35,95 qm	0,00 qm	35,95 qm
Blumenshop (Blume Ideal)	78,38 qm	0,00 qm	78,38 qm
Freiverkaufsflächen (Blume Ideal)	? qm	? qm	? qm
<b>gesamt:</b>	<b>1.532,96 qm</b>	<b>467,76 qm</b>	<b>2.000,72 qm</b>

Der Vorhabenträger hat im bereits vorliegenden Bauantrag keine Angaben zu Freiverkaufsflächen gemacht. Im Rahmen einer Ortsbegehung wurde festgestellt, dass vom Betreiber des Blumenshop's eine entsprechende Fläche genutzt wird. Nach Aktenlage wird unterstellt, dass zukünftig keine Freiverkaufsfläche mehr in Anspruch genommen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Flächen, die für Kunden (Endverbraucher) zugänglich sind, als Verkaufsflächen zu werten sind. Dazu gehören auch sogenannte Ausstellungsflächen bzw. Präsentationsflächen, auch dann, wenn sie sich in Eingangs- und Kassenbereichen, in Schaufenstern oder unter freiem Himmel befinden. Die Nutzflächen für einem Betrieb zugeordnete unabhängige Betriebe (z.B. Backshop, Cafe, Blumenladen, Fleischereiabteilung) sind gesondert anzugeben.

### Einzugsbereich

Der Vorhabenträger hat im bereits vorliegenden Bauantrag keine Angaben zum Einzugsbereich des Verbrauchermarktes gemacht. Vor diesem Hintergrund wird ein Einzugsbereich von 15 km im Radius unterstellt. Dem entsprechend sind folgende kommunale Gebietskörperschaften im Bauleitplanverfahren zu beteiligen:

- Landkreis Aurich als Untere Landesplanungsbehörde
- Städte Aurich und Wittmund
- Samtgemeinden Esens und Holtriem mit ihren Mitgliedsgemeinden
- Gemeinden Dornum, Großheide, Langeoog und Spiekeroog

Daneben sind die IHK für Ostfriesland und Papenburg und der Einzelhandelsverband Ostfriesland e.V. zu beteiligen.

### Kaufkraftabzug

Ein signifikanter Kaufkraftabzug in dem zu Grunde gelegten Einzugsbereich aus den benachbarten zentralen Orten (Aurich, Dornum, Großheide, Langeoog, Spiekeroog, Westerholt, Wittmund) wird nicht erwartet.

## **RROP 2006**

### Zusammenarbeit auf dem Gebiet des Einzelhandels

Das RROP 2006 des Landkreises Wittmund enthält in der Beschreibenden Darstellung unter D 1.605 „Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen“ folgenden Grundsatz zum Thema Einzelhandel:

„Die Zusammenarbeit im Bereich der Strukturkonferenz Ost-Friesland einschließlich der Stadt Papenburg auf dem Gebiet der Einzelhandelsentwicklung ist beizubehalten und bei Bedarf den Erfordernissen entsprechend zu modifizieren.“

### Zentralörtliche Funktion, Schwerpunktaufgaben, besondere Entwicklungsaufgabe

Die Stadt Esens ist in der Zeichnerischen Darstellung als Grundzentrum festgelegt. In der Begründung (Anhang 04, Tabellen, Raum- und Siedlungsstruktur „Planzeichen 1.4, Grundzentren“ Seite 1) ist die Samtgemeinde Esens als Verflechtungsbereich des Grundzentrums Esens angegeben.

Das Grundzentrum Esens verfügt außerdem über die Raumfunktionen:

- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

Raumordnerische Bewertung durch die untere Landesplanungsbehörde des LK WTM  
Die Grundsätze und Ziele des RROP 2006 stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### **LROP 2008**

Im Zusammenhang mit Einzelhandelsgroßprojekten sind die Punkte 2.2 „Entwicklung der Zentralen Orte“ und 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ des LROP einschlägig.

#### Pkt. 2.202

„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“

#### Pkt. 2.203

(1) Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

(2) Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

(3) In Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

(5) Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

(6) Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

(7) Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eingebunden sein.

(8) Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt.

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

(17) Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

(19) Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Raumordnerische Bewertung durch die untere Landesplanungsbehörde des LK WTM

### Grundzentrum, zentrales Siedlungsgebiet

Zwischen der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund und der Stadt Esens wurde insoweit das Benehmen hergestellt, als dass der Standort des Vorhabens dem Grundzentrum Esens und damit auch dem zentralen Siedlungsgebiet zuzuordnen ist.

Das Sortiment des Verbrauchermarktes einschließlich Backshop mit Cafe und Blumenshop entsprechen dem allgemeinen täglichen Grundbedarf. Verbrauchermärkte bis ca. 3000 qm VKF können als für Grundzentren typisch angesehen werden.

#### Konzentrationsgebot

Das Vorhaben soll innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Esens realisiert werden. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

#### Integrationsgebot

Das Kernsortiment des Verbrauchermarktes ist innenstadtrelevant. Der Standort des Marktes befindet sich innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich). Dieser Tatbestand wurde einvernehmlich zwischen der Unteren Landesplanungsbehörde des LK WTM und der Stadt Esens festgestellt.

Der Standort des Vorhabens ist über Bushaltestellen an der Siebet-Attena-Straße - L 8 in das Netz des ÖPNV eingebunden.

#### Abstimmungsgebot

Die raumordnerische Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland dient der interkommunalen Abstimmung.

#### Beeinträchtigungsverbot

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden nach einer ersten Abschätzung der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund durch die Erweiterung des Verbrauchermarktes um 467,76 qm nicht wesentlich beeinträchtigt. Hierzu wird auch auf das bereits durchgeführte Verfahren (siehe Vorbemerkungen) verwiesen.

### **Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**

Nach den Regelungen zur Einzelhandelskooperation ist ein Moderationsverfahren einzuleiten, wenn ein Verbrauchermarkt in einem Grundzentrum eine Verkaufsfläche von 1.500 qm überschreitet. Dieser Tatbestand ist im vorliegenden Fall gegeben. Es ist folglich die 1. Moderationsrunde durchzuführen. Die Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland enthalten 5 Prüfkriterien, die im Rahmen der interkommunalen Abstimmung bedarfsorientiert zu bearbeiten sind.

#### Prüfkriterium 1

Welche Auswirkungen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?

#### Prüfkriterium 2

Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?

#### Prüfkriterium 3

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?

#### Prüfkriterium 4

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?

#### Prüfkriterium 5 (Kongruenzgebot)

Deckt sich die Neuansiedlung / Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?

Raumordnerische Bewertung durch die untere Landesplanungsbehörde des LK WTM

#### Prüfkriterium 1

Das Erweiterungsvorhaben befindet sich zwar an der Siebet-Attena-Straße - L 8 und hat damit direkte Anbindung an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr. Auf Grund der Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Esens und der Sortimentsstruktur eines Verbrauchermarktes werden signifikante Auswirkungen auf Nachbarkommunen mit zentralörtlichen Aufgaben aufgrund der Erreichbarkeit des vorhandenen Standortes jedoch nicht erwartet.

### Prüfkriterium 2

Das Erweiterungsvorhaben befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums Esens. Der Verbrauchermarkt führt innenstadtrelevante Sortimente. Auswirkungen sind eher auf die städtische Versorgungsstruktur, nicht aber auf Nachbarkommunen mit zentralörtlichen Aufgaben zu erwarten.

### Prüfkriterium 3

Zu diesem Prüfkriterium wird darauf hingewiesen, dass das Grundzentrum Esens aufgrund einer hohen Bedeutung für den Fremdenverkehr besondere Versorgungsfunktionen zu leisten hat. Auswirkungen auf Nachbargemeinden mit zentralörtlichen Aufgaben bezüglich der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche werden nicht erwartet.

### Prüfkriterium 4

Das Erweiterungsvorhaben ist nicht Bestandteil einer vorhandenen oder geplanten Einzelhandels-Agglomeration. Der zentrale Versorgungsbereich des Grundzentrums Esens stellt für sich jedoch eine über Jahrzehnte gewachsene Einzelhandels-Agglomeration dar, in die sich das Erweiterungsvorhaben als Einzelstandort einfügt.

### Prüfkriterium 5 (Kongruenzgebot)

Das Erweiterungsvorhaben deckt sich mit den für die zentralörtliche Stufe typischen Angebotsformen. Verbrauchermärkte mit bis ca. 3000 qm VKF werden als in Grundzentren verträglich angesehen (siehe Tabelle zu Prüfkriterium 5). Das vorhandene und künftige Warensortiment ist daher mit der zentralörtlichen Stufe kongruent.

### **Hinweise**

Bei dem raumordnerischen Beurteilungsverfahren mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland handelt es sich ausschließlich um ein raumordnerisches Abstimmungsverfahren. Es wird geprüft, ob sich das Vorhaben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Konkurrenzschutzgesichtspunkte bleiben davon unberührt.

Bei dem in Rede stehenden Verfahren werden folglich ausschließlich raumordnerische Gesichtspunkte geprüft. Explizit geht es um die Auswirkung von Einzelhandelsgroßprojekten auf Nachbargemeinden mit zentralörtlichen Funktionen.

Eine städtebauliche Betrachtung bezüglich der Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere in Bezug auf einen Unter- bzw. Überbesatz innerörtlicher Sortimentsstrukturen, erfolgt nicht.

Das Kongruenzgebot des LROP 2008, Pkt. 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ Absatz 03, Sätze 1 und 2 wurde vom OVG Niedersachsen für unwirksam erklärt (Urteil vom 15.03.2012, KN 152/10). Die Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, hier das Prüfkriterium 5 (Kongruenzgebot), bleiben davon unberührt.