



Raumordnerische Beurteilung: Verlagerung und Erweiterung eines ALDI-Marktes am Standort Birkenweg 3 in Esens

Erforderlichkeit der Raumordnerischen Beurteilung

Regelmäßig wird bei einer Verkaufsfläche (VKF) von 800 qm von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes ausgegangen. In diesem Fall können keine wesentlichen Beeinträchtigungen im Sinne des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP-VO 2017 2.3 08) ausgeschlossen werden und es entsteht die Anforderlichkeit einer Raumordnerischen Beurteilung.

Das Einzelhandelsgroßprojekt „Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Esens“ liegt über dem Schwellenwert von 800 qm VKF.

Bisheriges Verfahren

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurde vom Vorhabenträger ein Verträglichkeitsgutachten beauftragt. Die Verträglichkeitsanalyse nimmt ausführlich Stellung zu den Auswirkungen des Vorhabens und wurde im späteren Verlauf nochmals redaktionell ergänzt. Das Gutachten stellt die wesentliche Fachgrundlage für die raumordnerische Beurteilung dar. (siehe hierzu: *Der Birkenweg 3 in Esens als Nahversorgungsstandort- Auswirkungsanalyse zu einem Einzelhandelsvorhaben, Dr. Lademann und Partner 31.01.2025*).

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung (B-Plan 110 - „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße) wurde die Abfrage zur Moderation im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt. Seitens des Landkreises Aurich (Stellungnahme vom 13.11.2024) und der Gemeinde Dornum (Stellungnahme vom 11.11.2024) wurden in diesem Rahmen Bedenken geäußert und ein Moderationsverfahren gefordert. Daraufhin fand am 26. März 2025 ein **erster Moderationstermin** bei der Samtgemeinde Esens statt. Der Teilnehmerkreis wurde bewusst eng gefasst, so waren lediglich die Behörden anwesend, welche im Rahmen der ersten Moderationsabfrage ein Moderationsverfahren gefordert und Bedenken geäußert hatten.

Diskutierte Fragestellungen/Kritikpunkte:

1. Baurechte am Altstandort ALDI inkl. Worst-Case-Betrachtung
2. Städtebaulich integrierte Lage des Neustandortes Aldi (Integrationsgebot)
3. Abgrenzung des Einzugsgebietes (Kongruenzgebot)
4. Betroffenheit der Gemeinde Dornum (Beeinträchtungsverbot)

Zu den oben genannten Punkten lagen zum Moderationstermin noch folgende Ausarbeitungen vor:

1. Eine Erwiderung des beauftragten Gutachterbüros (Dr. Lademann und Partner) vom 07.02.2025
2. Eine Stellungnahme des Landkreises Aurich zu eben dieser Erwiderung vom 27.02.2025
3. Eine weitere Stellungnahme des Gutachterbüros zur Stellungnahme des LK Aurich vom 03.03.2025

Insbesondere hinsichtlich der städtebaulich integrierten Lage des Standortes (Integrationsgebot) sowie der vorhandenen Baurechte am Altstandort ALDI, inkl. fehlender bzw. unzureichender Worst-Case-Betrachtung, wurde im ersten Moderationstermin **kein Regionaler Konsens** gefunden.

Im Nachgang zu dem Termin wurden das Gutachterbüro Stadt+Handel beauftragt eine gutachterliche Stellungnahme zum Vorliegen einer städtebaulich integrierten Lage zu erstellen. Dieses Gutachten wurde zum 19.05.2025 erstellt. Zu diesem Gutachten wurde erneut eine schriftliche Erwiderung durch den LK Aurich vom 21.07.2025 gefasst.

Der Rat der Stadt Esens hat außerdem am 30.06.2025 den Aufstellungsbeschluss und die Veränderungssperre zum B-Plan Nr. 112 „Gewerbegebiet südlich der Wittmunder Straße“ beschlossen. (aktueller Standort Aldi). Die Veränderungssperre hat durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Wittmund am 31.07.2025 Rechtskraft erlangt.

Am 07.08.2025 fand ein **zweiter Moderationstermin** bei der Samtgemeinde Esens statt. Von der Gemeinde Dornum wurden auf Grund der vorliegenden Veränderungssperre keine Bedenken mehr geäußert. Beim Landkreis Aurich verbleiben die auch schriftlich geäußerten Bedenken, insbesondere hinsichtlich der städtebaulich integrierten Lage des Standortes. Auch bei dem zweiten Moderationstermin konnte **kein regionaler Konsens** gefunden werden.

Rechts-/Fachgrundlagen

- Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner mbH, 31.01.2025
- Schriftliche Stellungnahmen/Ergänzungen durch Dr. Lademann & Partner vom 07.02 sowie 03.03.2025
- Stellungnahme zur Prüfung des Vorliegens einer städtebaulich integrierten Lage (i. S. d. LROP-VO Niedersachsen) in Esens durch Stadt+Handel vom 19.05.2025
- Leitlinie für Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens, Stand Mai 2023
- LROP-VO 2017 sowie Änderungsverordnung vom 7. September 2022 (am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103))
- RROP Landkreis Wittmund 2006
- Leitfaden der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland
- aktuelle Rechtsprechung (BauGB, BVerwG, OVG's)

Raumordnerische Beurteilung

Ziel der Beurteilung

Im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung wird geprüft, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und somit als verträglich anzusehen ist. Die Gesichtspunkte des Konkurrenz- bzw. Wettbewerbsschutzes spielen dabei keine Rolle.

Rechtswirkung

Die Raumordnerische Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot). Beim Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot des LROP-VO 2017 sowie Änderungsverordnung vom 7. September 2022, handelt es sich um Ziele der Raumordnung, die zu beachten sind (Beachtungsgebot). In den weiteren Verfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigung) sind die Ergebnisse der Raumordnerischen Beurteilung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Standort, Beschreibung des Vorhabens

Der aktuelle Aldi-Standort befindet sich an der Wittmunder Str. 6 in Esens. Der Vorhabenstandort für die Verlagerung inkl. Erweiterung des Marktes befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite am Birkenweg 3 in Esens.

Im Rahmen der Verlagerung des Marktes kommt es zu einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 270 qm:

- Verkaufsfläche m² des aktuellen Aldi-Marktes: 780
- Geplante Verkaufsfläche m² nach Neubau: 1050

Prüfregeln Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Auf die Prüfregeln der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wird innerhalb der Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner mbH ausführlich eingegangen. Den darin gefertigten Ausführungen zum **Konzentrationsgebot**, zum **Kongruenzgebot** sowie zum **Beeinträchtigungsverbot** werden gefolgt. Auf eine mögliche Beeinträchtigung der Gemeinde Dornum wurde in dem Gutachten und zusätzlich durch nachfolgende gutachterliche Stellungnahmen intensiv eingegangen, hierbei wurden keine wesentliche Beeinträchtigung erkannt.

Die potentiell negativen Auswirkungen durch die Nachnutzung des Altstandortes wurden durch den Aufstellungsbeschluss sowie die Veränderungssperre der Samtgemeinde Esens entkräftet. Hier ist die Samtgemeinde allerdings aufgefordert, das Bauleitplanverfahren in naher Zukunft weiterzuführen.

Die städtebauliche Integration des Standortes bleibt bei diesem Vorhaben durchaus diskutabel. Eine Argumentation für die integrierte Lage weist durchaus Schwächen auf, diese müssen auch von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund anerkannt werden.

In der gutachterlichen Einschätzung von Dr. Lademann und Partner wurde vor allem auf die „Leitlinie für Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens, Stand Mai 2023“ verwiesen. Das geplante Vorhaben befindet sich demnach innerhalb des Nebenzentrums Auricher-, Wittmunder-, Dornumer Straße und damit innerhalb der städtebaulich integrierten Lage bzw. des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Esens (siehe Abb.1)

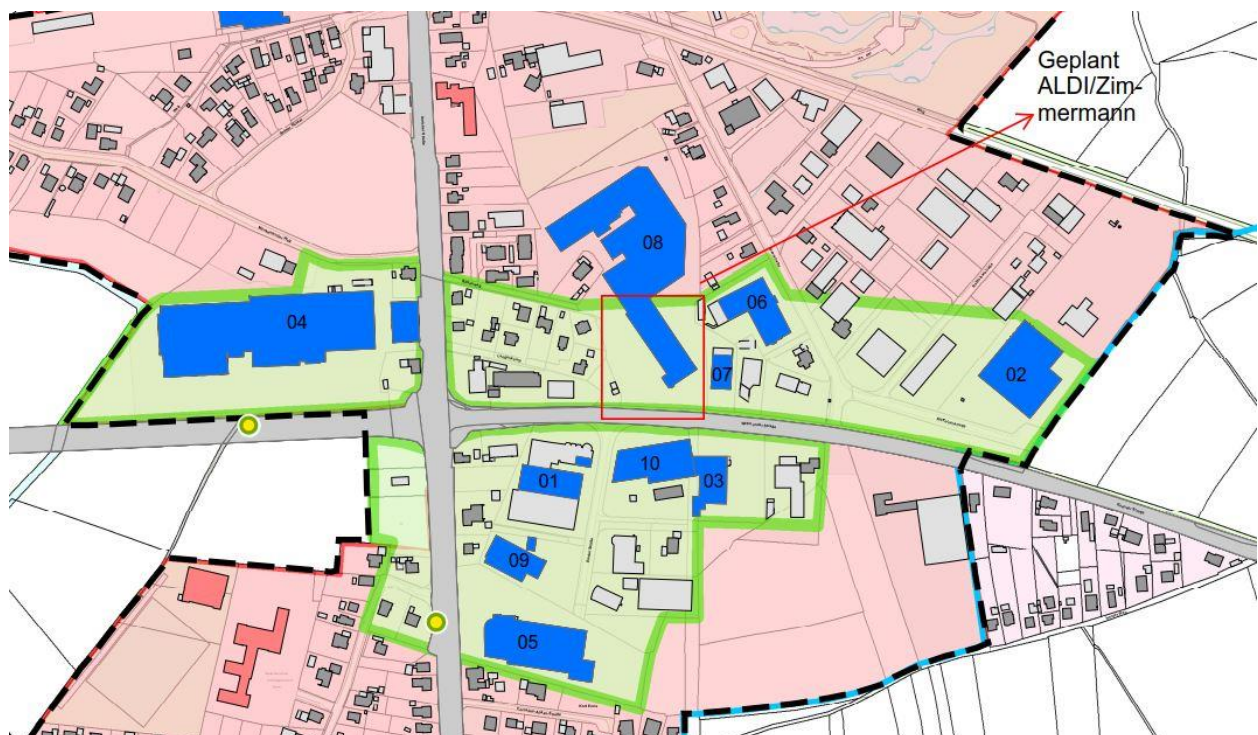


Abbildung 1 Leitlinie für Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens, Stand Mai 2023

Bei dem "Nebenzentrum Auricher-, Wittmunder-, Dornumer Straße" handelt es sich um ein klassisches Nebenzentrum mit einem großen Spektrum von Waren- und Dienstleistungsangeboten. Es übernimmt Teilfunktionen des eigentlichen Zentrums von Esens. Neben diversen Einzelhandelsnutzungen wird das Nebenzentrum durch Dienstleistungen wie einem Optiker, Friseur oder einer Fahrschule ergänzt. Eine Anbindung an das ÖPNV Netz ist gegeben, außerdem existieren gastronomische Angebote sowie eine Hausarztpraxis.

Hervorzuhaben ist außerdem, dass es sich bei dem Nebenzentrum um einen planerisch erwünschten zentralen Versorgungsbereich handelt. Eine Gemeinde hat grundsätzlich die Möglichkeit, einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln (vgl. Urt. OVG NI vom 15.3.2012 - 1 KN 152/10 -, LS in DVBl 2012, 851, Juris-Rdnr.50).

Den aktuell noch vorhandenen Schwächen des zentralen Versorgungsbereiches kann demnach entgegen gewirkt werden. Hierzu führt das Gutachten von Stadt+Handel aus: „Im Zuge des Planvorhabens besteht die Chance homogenere und konnektivere Standortentwicklung anzustoßen. Diese sollte aus fachlicher Sicht genutzt werden. So können eine einheitliche Baustruktur sowie eine Anbindung an die Siedlungsbereiche erfolgen. Gleichzeitig bedarf es einer besseren Verbindung des Bereiches nördlich der Wittmunder Straße mit dem südlichen Bereich.“ Auch eine Neuabgrenzung des festgelegten Nebenzentrums ist nach dem Gutachten von Stadt+Handel denkbar, um v. a. die rein gewerblichen und mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ausgestatteten Bereiche „abzuschneiden“. Dem Abgrenzungsvorschlag aus dem Gutachten wird aus Sicht des Landkreises Wittmund gefolgt, eine Anpassung der Leitlinie wird hiermit in Aussicht gestellt. Der zentrale Versorgungsbereich wird dadurch in seiner räumlichen Ausgestaltung deutlich kleiner.

Die vom Landkreis Aurich dargelegte Argumentation, dass es sich bei diesem Standort um keine städtebaulich integrierte Lage handelt, wird wertgeschätzt und in Teilen anerkannt. Insbesondere der Verweis auf das Urteil des OVG Nds. vom 17.05.2013 (1 ME 56/13) ist ein gewichtiges Argument. Demnach kann es sich bei einem Gebiet, welches auf motorisierte Kundschaft ausgerichtet ist, um keine städtebaulich integrierte Lage handeln.

Unter Abwägung der gutachterlichen Aussagen, der abgestimmten Einzelhandelsleitlinie und der umfangreich dargelegten Argumentation des Landkreises Aurich, wird das Integrationsgebot dennoch als erfüllt angesehen. Hierbei wird vor allem wertschätzt, dass die planerische Intention einer Entwicklung in diesem Gebiet schon seit langem angestrebt wird. Auch nach der Einzelhandelsleitlinie aus 2013 wäre das Vorhaben umsetzbar gewesen.

Die Entwicklung dieses Standortes ist auch für die städtebauliche Gesamtstruktur in Esens unerlässlich. Durch das eher langgezogene Siedlungsgebiet und die räumliche Abtrennung des südlichen Stadtbereiches, erfüllt das Nebenzentrum durchaus wichtige Funktionen in der Nahversorgung. Das betrifft auch unmittelbar angrenzende Ortschaften im fußläufigen Bereich wie Neu Folstenhausen.

An den dargelegten Schwächen sollte die Stadt Esens aber zukünftig zwingend arbeiten (z.B. bessere fußläufige Erreichbarkeit, zusätzliche Querungsmöglichkeit in dem Gebiet etc.). Eine Anpassung der Leitlinie sollte auch vorgenommen werden.

Zusammenfassende raumordnerische Einschätzung

Die Verkaufsflächen-Erweiterung sowie Verlagerung des Aldi-Marktes in Esens wird als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP-VO 2017 sowie der Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet. Die Beachtung des Abstimmungsgebotes erfolgte ausführlich im Rahmen der durchgeführten Moderationstermine sowie der frühzeitigen Beteiligung in der Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez.
Pettig