



## **Raumordnerische Beurteilung: Erweiterter Ersatzneubau eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Westerholt (Samtgemeinde Holtriem)**

### **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 Erforderlichkeit einer Raumordnerischen Beurteilung. Das Einzelhandelsgroßprojekt „Erweiterter Ersatzneubau eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Westerholt“ liegt über dem Schwellenwert von 800 qm VKF.

### **Bisheriges Verfahren**

Im Vorfeld zur Bauleitplanung wurde vom Landkreis Wittmund (Untere Landesplanungsbehörde) die Erstellung eines Verträglichkeitsgutachtens 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: *Die Auricher Straße in Westerholt als Standort für einen Aldi- Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines erweiterten Ersatzneubaus im Auftrag des Landkreises Wittmund - Hamburg, 21.07.2020, redaktionell ergänzt am 13.04.2021*)

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung (Bebauungsplan 28 - Einzelhandelsflächen Terheider Weg) wurde die Abfrage zur Moderation im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchgeführt. Seitens des Landkreises Aurich und der Gemeinde Dornum wurden in diesem Rahmen Bedenken geäußert und ein Moderationsverfahren gefordert. Daraufhin fand am 02. Februar 2021 ein **erster Moderationstermin** bei der Gemeinde Westerholt 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. Keine frühzeitige Kommunikation und Informationen zu den Planungen:  
-> Im Nachgang betrachtet wäre es sinnvoller gewesen das Moderationsverfahren vor dem Bauleitplanverfahren durchzuführen. Bei ähnlich gelagerten Vorhaben wird der LK Wittmund sowie die Gemeinde Westerholt entsprechen verfahren.
2. Einzugsgebiet in der Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann und Partner  
-> Die Gemeinde Dornum ist von dem Gutachterbüro nicht in das Einzugsgebiet einbezogen worden. Als Ergebnis dieser Kritik wurden beide Gutachten angepasst und ein stärkerer Fokus auf die Gemeinde Dornum gelegt.
3. Effekte der Standortaufgabe von Aldi in Dornum nicht Teil der Verträglichkeitsanalyse  
-> Diesbezüglich gab es bereits vorab eine ausführliche Stellungnahme durch das Gutachterbüro. Im überarbeiteten Gutachten wird nun ausführlicher auf diese Thematik eingegangen (vgl. Kapitel 7.3.2).

#### 4. Baurechte am Altstandort

-> Auch auf diese Thematik wird im Gutachten eingegangen. Die Gemeinde Westerholt hat außerdem bereits den Aufstellungsbeschluss für die Überplanung am Altstandort Aldi vorgenommen. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel wird zukünftig an diesem Standort nicht mehr möglich sein.

#### 5. Städtebaulich integrierte Lage des Neustandortes Aldi

-> Die städtebaulich integrierte Lage des Standortes wird angezweifelt, auch diesbezüglich wurde das Gutachten angepasst und die Begründung weiter verfeinert.

Bezüglich der städtebaulich integrierten Lage des Standortes (Integrationsgebot) sowie der Abgrenzung des Einzugsgebietes (betrifft Beeinträchtigungsverbot) wurde am ersten Moderationstermin **kein regionaler Konsens** geschaffen.

Im Nachgang zu dem Termin wurde eine Überarbeitung des Gutachtens durch den LK Wittmund beauftragt. Die Schwerpunkte dieser Überarbeitung stellen die erweiterten Ausführungen bzw. Analysen zu den möglichen Auswirkungen auf die Gemeinde Dornum dar. Des Weiteren wurde auch die Begründung bezüglich der städtebaulich integrierten Lage ausge bessert. Das überarbeitete Gutachten wurde allen betroffenen Teilnehmern zugeschickt und es erfolgte erneut eine Abfrage zur Moderation. Auf Grund einer Rückmeldung der Gemeinde Dornum fand am 06.07.2021 ein **zweiter Moderationstermin** bei der Gemeinde Westerholt statt. Auch bei dem zweiten Moderationstermin konnte **kein regionaler Konsens** gefunden werden. Es verbleiben die Bedenken bezüglich der Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie der städtebaulich integrierten Lage des Standortes.

### **Rechts-/Fachgrundlagen**

- Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner mbH, 21.07.2020, redaktionell ergänzt am 13.04.2021
- LROP-VO 2017
- RROP Landkreis Wittmund 2006
- Leitfaden der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland
- aktuelle Rechtsprechung (BauGB, BVerwG, OVG'e)

### **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 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 ehemalige Aldi-Standort befindet sich an der Dornumer Straße 2 in Westerholt. Der Vorhabenstandort für den Ersatzneubau befindet sich an der Auricher Straße 11-14 und damit am südlichen Rand des Kernortes der Gemeinde Westerholt.

Im Rahmen des Ersatzneubaus kommt es zu einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 515 qm:

- Verkaufsfläche m<sup>2</sup> des ehemaligen Aldi-Marktes: 752
- Verkaufsfläche m<sup>2</sup> nach Ersatzneubau an neuem Standort: 1267

### Prüfregeln Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Auf die Prüfregeln der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wird innerhalb der Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner mbH ausführlich eingegangen. Das Gutachten wurde mit der Unteren Landesplanungsbehörde des LK Wittmund abgestimmt und den dazu enthaltenen Ausführungen wird vollständig gefolgt. Auf eine mögliche Beeinträchtigung der Gemeinde Dornum wurde in dem Gutachten ausführlich eingegangen, hierbei wurde keine wesentliche Beeinträchtigung erkannt. Die städtebauliche Integration des Standortes bleibt sicherlich diskutabel. Nach der aktuellen Einzelhandelsleitlinie der Gemeinde Westerholt befindet sich der Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Diese Leitlinie wird aktuell überarbeitet, sodass der Standort zukünftig auch mit dieser kompatibel sein wird. Bereits jetzt schmiegt sich der Standort schon an den zentralen Versorgungsbereich an und kann als städtebaulich integriert angesehen werden (siehe hierzu Kapitel 7.4 der Verträglichkeitsanalyse).

### Zusammenfassende raumordnerische Einschätzung

Die Verkaufsflächen-Erweiterung sowie Verlagerung des Aldi-Marktes in Westerholt wird als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP-VO 2017 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 frühzeitige Beteiligung in der Bauleitplanung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage

gez.  
Pettig