



Raumordnerische Beurteilung: Erweiterung eines Edeka-Verbrauchermarktes in Esens (Samtgemeinde 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 Erforderlichkeit einer Raumordnerischen Beurteilung.

Das Einzelhandelsgroßprojekt „Erweiterung eines Edeka-Verbrauchermarkt“ 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 liegt mittlerweile vor und nimmt ausführlich Stellung zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens (Ersatzneubau). Das Gutachten wurde außerdem im Vorfeld mit dem Landkreis Wittmund abgestimmt und stellt die wesentliche Fachgrundlage für die raumordnerische Beurteilung dar. (siehe hierzu: *Die Bürgermeister-Becker-Straße in Esens als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt - Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens (Ersatzneubau) im Auftrag des Landkreises Wittmund, Stabsstelle Regionalplanung - Hamburg, März 2018, Dr. Lademann & Partner mbH*)

Rechts-/Fachgrundlagen

- Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner mbH, März 2018
- 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

Bei dem Vorhaben liegt keine Standortverlagerung vor. Es handelt sich um einen Ersatzneubau an der Bürgermeister-Becker-Straße 11, 26427 Esens. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes sowie des zentralen Versorgungsbereiches des Grundzentrums Esens (siehe RROP LK Wittmund 2006 sowie Leitlinie Einzelhandel Esens, Dez 2013). Der Standort kann demnach auch als städtebaulich integriert angesehen werden.

Im Rahmen des Ersatzneubaus kommt es zu einer Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche um 599 qm:

- Verkaufsfläche m² Bestand: 1.281 qm
- Verkaufsfläche m² nach Ersatzneubau: 1880 qm

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 bereits vor Fertigstellung mit der Unteren Landesplanungsbehörde des LK Wittmund abgestimmt und den dazu enthaltenen Ausführungen wird vollständig gefolgt.

Zusammenfassende raumordnerische Einschätzung

Die Verkaufsflächen-Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Esens (Samtgemeinde Esens) um 599 qm Verkaufsfläche 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 erfolgt über die Beteiligung im Rahmen der Bauleitplanung, hierrüber erfolgt auch die Abfrage nach einem möglichen Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez.
Pettig