Stadt Esens

Landkreis Wittmund

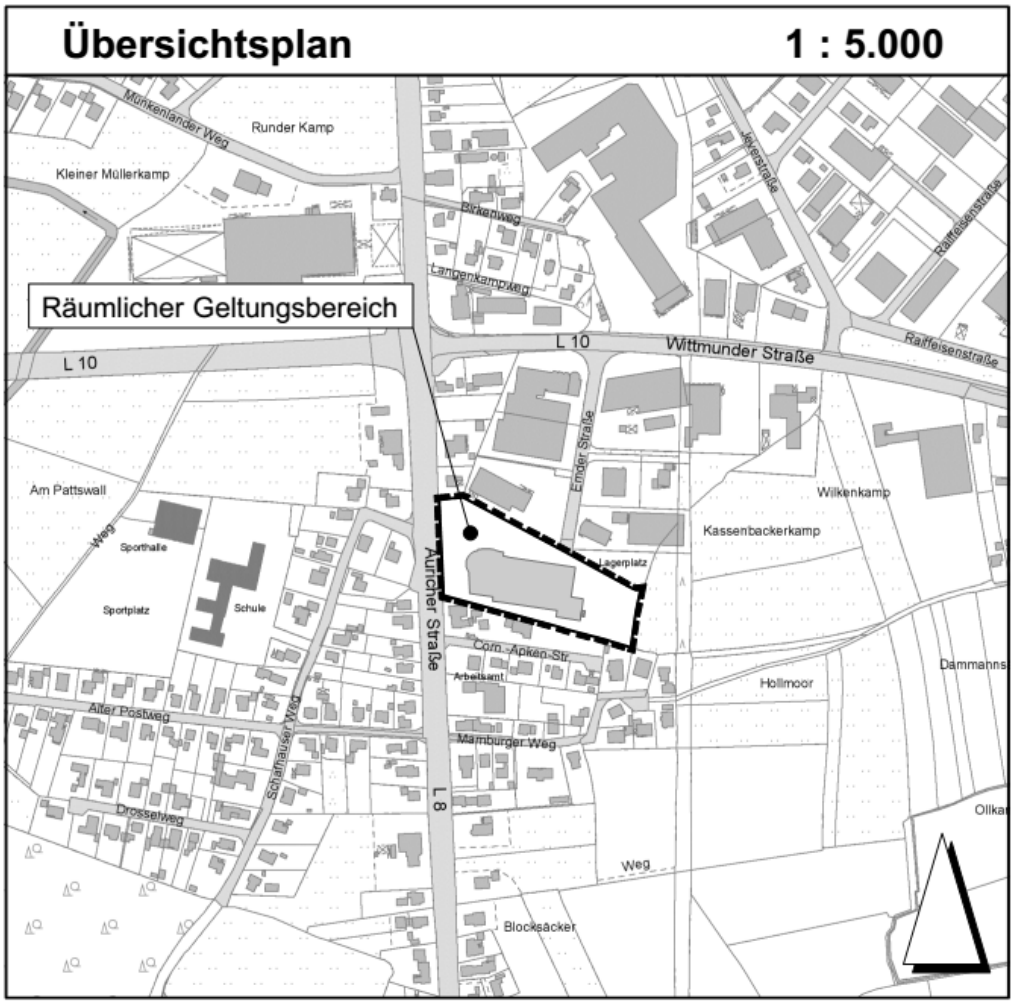
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77

„Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB)

Hier: Erste Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Fassung zum Satzungsbeschluss am 24.09.2018

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung 3
2. Grundlagen der Planung 4
   2.1 Verfahrensablauf 4
   2.2 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden 4
3. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes 5
4. Auswirkungen der Planänderung 5
5. Verfahrensvermerke 6

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 77 wurde am 12.03.2014 vom Rat der Stadt Esens als Satzung beschlossen und mit Datum vom 31.03.2014 in Kraft gesetzt.

Nachfolgend wurde das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben (Modernisierung des Combi-Marktes und Neuordnung der Konzessionäre) durchgeführt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass mittels dieser Modernisierungsmaßnahmen nicht nur die Optik für diesen Standort maßgeblich verbessert werden konnte, sondern auch der Standort als Nahversorgungsstandort gestärkt werden konnte und heute einen festen Bestandteil innerhalb der Versorgungssituation in der Stadt Esens darstellt.

Der von der „Mall“ aus zugängliche Backshop mit seinem attraktiven „Cafebereich“ erfreut sich bei Kunden großer Beliebtheit. Der gastronomische Bereich unterteilt sich in einen Innen- und einen Außenbereich. Dieser „Cafebereich“ ist auch direkt vom Parkplatz aus erreichbar.

Ein Teil des vorgelagerten Außensitzbereichs wird zwar von der auskragenden und rund umlaufenden Dachkonstruktion überdeckt, ist aber bei schlechtem Wetter Wind und Regen ausgesetzt.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität möchte der Eigentümer der Immobilie für den Backshop hier Abhilfe in Form von einer vorgesetzten Verglasung schaffen.

Durch die Verlagerung der aktuellen Glasfassade auf den Abschluss der abgerundeten Dachkonstruktion könnte dieses Ziel ohne Ausweitung der überbauten Grundfläche und ohne Zunahme der Sitzplätze erreicht werden.

Diese Erweiterung der Innensitzplätze würde die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Dienstleistungsbetriebe und Gastronomie von 140 m² um ca. 30 m² überschreiten. Daher wird die textliche Festsetzung auf 170 m² gesetzt.

Außerdem wurde im Zuge einer nach Realisierung und Einrichtung der einzelnen Betriebe durchgeführten aktuellen Flächenüberprüfung festgestellt, dass auch im Bereich des Verbrauchermarktes die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Obergrenze der Verkaufsfläche um ca. 15 m² überschritten wird.

Insgesamt wird deshalb nun die gesamte zulässige Verkaufsfläche im Zuge der 1. Änderung um 50 m² auf 2.900 m² erhöht und festgesetzt.

Da durch diese geringfügigen Überschreitungen bzw. die Umwandlung von bisherigen Freisitzbereichen zu überdachten Sitzbereichen keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen in der Stadt bzw. in den angrenzenden Versorgungsbereichen anderer Kommunen zu erwarten sind, hat sich die Stadt entschlossen den Bebauungsplan zu ändern.

Da weder Grundzüge der Planung betroffen werden, noch Vorhaben ermöglicht werden, welche eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen oder aber Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB betroffen sind, kann ein vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB zur Anwendung kommen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Verfahrensablauf

Die beabsichtige Durchführung der vereinfachten ersten Änderung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“ wurde am 12.06.2017 vom Verwaltungsausschuss beschlossen und am 16.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogen Bebauungsplanes Nr. 77 „Sondergebiet Auricher Straße/Emder Straße“ (Planzeichnung und Begründung) lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis zum 27.07.2018 öffentlich aus. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Esens hat das Ergebnis der öffentlichen Auslegung in seiner Sitzung am 24.09.2018 beraten und die 1. Vereinfachte Änderung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“ als Satzung beschlossen.

2.2 Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden

Die öffentliche Auslegung (§ 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) fand in der Zeit vom 25.06.2018 bis zum 27.07.2018 statt.

Seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen zur 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“ insgesamt 17 Stellungnahmen ein.

Insgesamt enthielten acht Stellungnahmen Hinweise zur Planung. Allerdings handelt es sich bei fünf Stellungnahmen um allgemeine Hinweise zu Hausanschlussleitungen oder aber um Zustimmungen zur Planänderung.

Drei Stellungnahmen enthielten Hinweise zur Planung, welche eine detaillierte Abwägung erfordern; dies sind:

Die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr regt an, die in der Planzeichnung festgesetzten 10,0 m breiten Bereiche für Ein-/Ausfahrten auf die tatsächlich erforderlichen Ausbaubreiten anzupassen.

Dieser Anregung folgt die Stadt nicht, da die gekennzeichneten Bereiche für Ein- /Ausfahrten lediglich die Bereiche, nicht jedoch die Ausbaubreiten vorgeben. Ferner war dieser Punkt nicht Gegenstand der Planänderung und somit an dieser Stelle für die Beteiligung nicht relevant.

Das Katasteramt weist darauf hin, dass sich im Laufe der Zeit im Gebäudebestand Veränderungen ergeben haben. Dementsprechend könnte die Aktualität der Planunterlage nicht bescheinigt werden.

Zwischenzeitlich wurde eine aktuelle Liegenschaftskarte vom Katasteramt besorgt und als Grundlage für die Planänderung verwendet. Somit kann für den aktualisierten Änderungsplan die katasteramtstechnische Bescheinigung für die Planunterlage beantragt werden.

Die **Aktionsgemeinschaft Esens und Umgebung** geht auf den scheinbar unzureichenden Stellplatznachweis für den Verbrauchermarkt ein und fordert eine Gleichbehandlung aller Gewerbetreibenden.

Der Stellplatznachweis wurde im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung für den neuen Markt durch den Landkreis abschließend geprüft und als ausreichend eingeschätzt.

Durch die hier verfolgte geringfügige Anpassung der Verkaufsfläche um 20 m² und die Einhausung von ohnehin vorhandenen Freisitzbereichen ändert sich der Stellplatzschlüssel für das Vorhaben nicht.

Von der **Öffentlichkeit** gingen keinerlei Stellungnahmen zur Planänderung ein.

Insofern ist festzustellen, dass aus der Beteiligung keine Erkenntnisse gewonnen werden konnten, welche eine andersartige Planung erfordern würden, oder aber eine Aufgabe der Planungsziele zur Folge hätten.

3. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen betreffen ausschließlich die Textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.2. Es wird die unter TF 1.1 zulässige Gesamtverkaufsfläche von bisher 2.850 m² um 50 m² auf nun 2.900 m² im Sondergebiet erhöht.

Für den Verbrauchermarkt beträgt die Erhöhung 20 m² auf nunmehr 2.530 m².
Die weiteren 30 m² Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen entfallen auf die Dienstleistungsbetriebe bzw. die gastronomischen Nutzungen in der Konzessionszone.

Nach Abschluss dieses vereinfachten Änderungs- Verfahrens gilt dieser dann geänderte Plan insgesamt als aktueller, rechtskräftiger Plan. Die Begründung zur 1. Änderung und zum Ursprungsplan bildet eine Einheit. Es wird auf die Ursprungsbegründung zum Satzungsbeschluss 2014 hingewiesen.

4. Auswirkungen der Planänderung

Das Vorhaben ist trotz seiner geringen Erweiterung von lediglich 50 m² Verkaufsfläche nach den Grundsätzen des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) als neues großflächiges Einzelhandelsvorhaben zu beurteilen.

Da die Erweiterung der Verkaufsflächen lediglich 50 m² betragen wird, und es sich und zudem im Falle des „backshops“ ohnehin nur um eine Einhausung vorhandener Sitzplätze handelt, kann auf die Aussagen der Verträglichkeitsstudie der GMA aus dem Jahre 2013 (Anlage 3 zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77) verwiesen werden.

Demnach kann allen Ge- und Verbote des LROP 2017 (Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und dem Abstimmungsgebot) entsprochen werden.

Die Ergebnisse der Verträglichkeitsstudie aus 2013 bildeten auch die Grundlage für die damals erfolgte positive raumordnerische Beurteilung und können somit auch für die geringfügige Erweiterung als Grundlage für diese hier erforderliche raumordnerische Beurteilung angesehen werden.

Dem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland kann durch Beteiligung der betroffenen Behörden und Kommunen im Zuge der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren entsprochen werden.

5. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. vereinfachten Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“ wurde am 12.06.2017 durch den Verwaltungsausschuss gefasst und am 16.06.2018 ortsüblich veröffentlicht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung lag in der Zeit vom 25.06.2018 bis zum 27.07.2018 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum beteiligt.

Nach Behandlung der Anregungen hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am 24.09.2018 die 1. vereinfachte Änderung zum Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Auricher Straße/Emder Straße“ als Satzung beschlossen.

Esens, den ……..2018

Bürgermeisterin **Stadtdirektor**

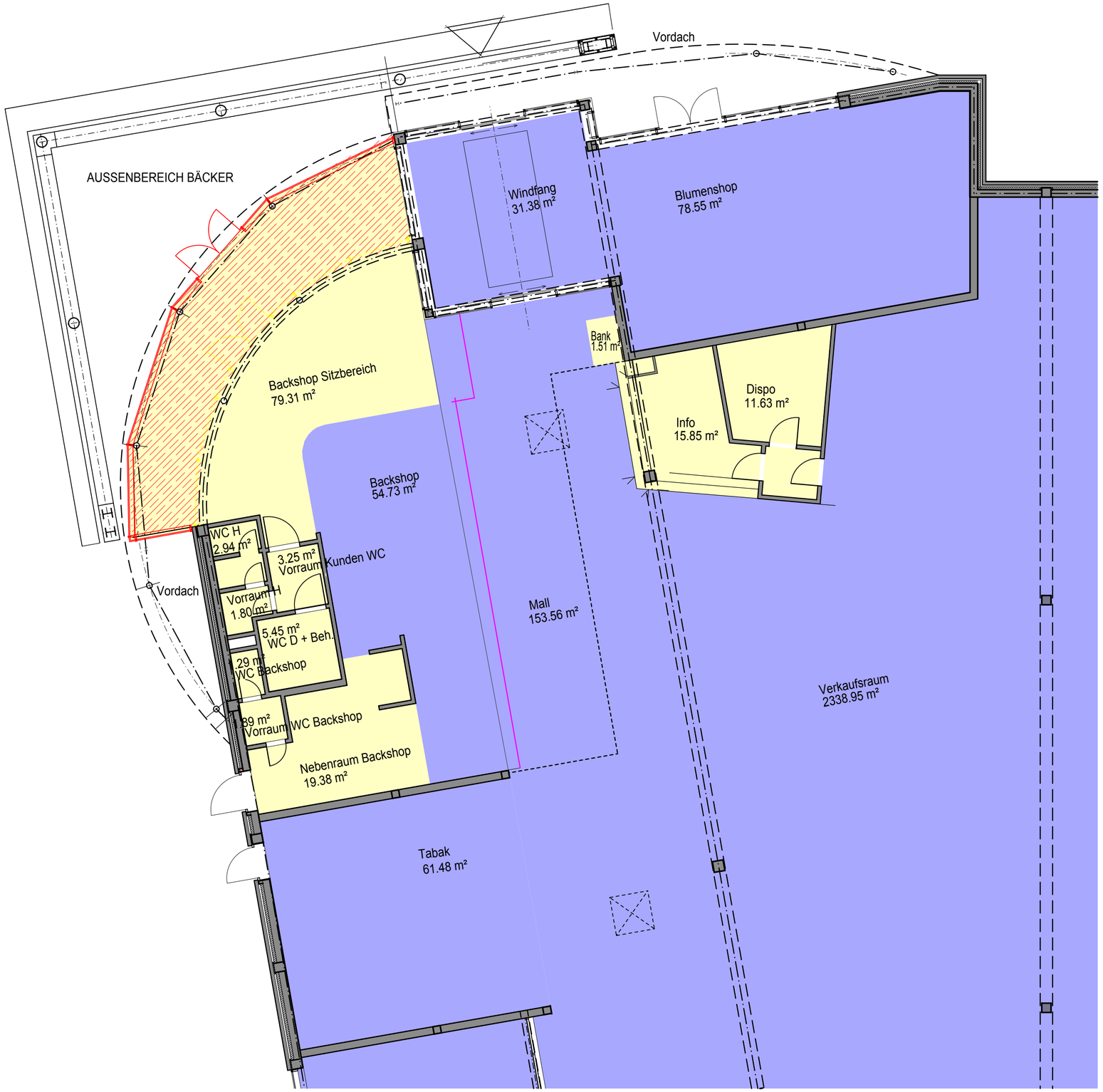
Karin Emken Harald Hinrichs

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

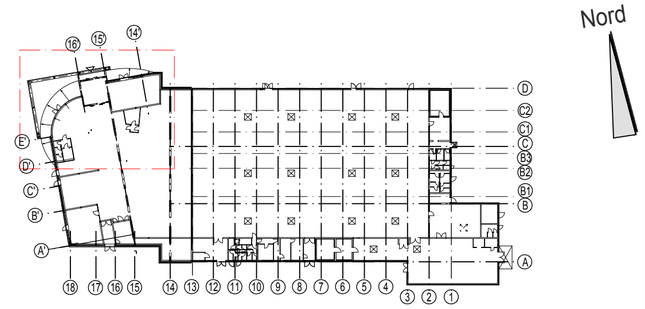
Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Esens

Oldenburg, im Sept. 2018
Herbert Weydringer

Anlagen:
- Ausschnitt aus dem Lageplan
- Bestandsphoto
- Aufstellung der Verkaufsflächen



Index	Datum	Änderung	bearbeitet
a			
b			
c			
d			
e			
f			
g			
h			
i			
j			
k			
l			



Bauvorhaben:

Combi Esens - Erweiterung des Backshops

Bauort:

Combi-Markt Esens
Auricher Straße 45
26427 Esens

Bauherr:

Erich Bruns
Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG
Hauptstraße 101
26689 Apen

Unterschrift

Architekt:

PLANUNGSGRUPPE AMMERLAND

Dipl.-Ing. Martin Schmied

Holljestraße 8 26188 Edewecht
Tel.: 04405-6264
e-mail: info@planungsgruppe-ammerland.de

Unterschrift

Planinhalt.:
Grundriss

Plannr.: BA-02
Projektnr.: 16018
Gez.: Korfhage

Index: a
Maßstab: 1:100
Datum: 26.08.2016

H/B = 420 / 594 (0.25m)

Allplan 2016

Bestandssiutation:

Bauherr:	Erich Bruns Immobilien Verwaltung GmbH & Co.KG, Hauptstraße 101, 26689 Apen
Objekt:	Erweiterung des Backshops Combi-Marktes in Esens, Auricher Straße 45, 26427 Esens
3.	Berechnung der Verkaufs-, Nutz-,Verkehrs- & techn. Funktionsflächen n. DIN 277

Übersicht der Flächen

Nutzungsart	**EG**	**Gesamt**
Nutzflächen	736,30	736,30
Verkaufsflächen	2.887,96	2.887,96
Technische Funktionsfläche	48,56	48,56
Verkehrsflächen	37,60	37,60
Gesamt	3.710,42	3.710,42

1.2 Verkaufsflächen und Sortimente gemäß Bebauungsplan Nr.77

Verbrauchermarkt

Combi	=	2.338,95 m²		
Mall	=	153,56 m²		
Windfang	=	31,38 m²		
		2.523,89 m²	>	2.510,00 m²

Konzessionäre

Blumen-Shop	=	78,56 m²		
Back-Shop Verkauf	=	54,73 m²		
Tabak	=	61,48 m²		
		194,77 m²	<	200,00 m²

Dienstleistungsbetrieb

Friseur	=	61,36 m²		
Bank	=	1,51 m²		
Back-Shop Sitzbereich	=	79,31 m²		
Außenbereich Bäcker		26,78 m²		
		168,96 m²	>	140,00 m²

Gesamtverkaufsfläche

Gesamtverkaufsfläche	=	2.887,62 m²	>	2.850,00 m²

Die gemäß des B-Plan Nr.77 festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 2.850,00m² wird um ca. 40,00 m² überschritten.