



## **SITZUNGSVORLAGE**

öffentlich

| ↓ <b>Beratungsfolge</b>   | <b>Sitzungstermin</b> |  |
|---------------------------|-----------------------|--|
| Bau- und Untervtausschuss | 27.11.2018            |  |
| Verwaltungsausschuss      | 03.12.2018            |  |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Betreff:</b> | <b>Bebauungsplan Nr. 92 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße/ Siebet-Attena-Straße" als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)<br/>- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss</b> |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Sachverhalt:**

Die Boni Grundstücksgemeinschaft GbR, Mahnland 15b, 26506 Norden möchte den bestehenden Verbrauchermarkt „Edeka-Neukauf“ an der Bürgermeister- Becker- Straße/ Siebet- Attena- Straße in Esens neu errichten bzw. einen Ersatzbau herstellen und die verkehrliche Anbindung an den Verbrauchermarkt optimieren. Aus wirtschaftlichen, baulichen und funktionalen Überlegungen wird einem Neubau bzw. Ersatzbau gegenüber einem Umbau (Modernisierung) der Vorrang eingeräumt.

Für das Neubauvorhaben soll die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister- Becker- Straße/ Siebet- Attena- Straße“ erfolgen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 umfasst die Flurstücke 22/23, 22/26, 22/30, 22/37 und 22/52 der Flur 7 der Gemarkung Esens mit einer Größe von 8.699 qm sowie Teilflächen der Wegeparzellen der Bürgermeister- Becker- Straße bzw. der Siebet- Attena- Straße in einer Größe von ca. 2.560 qm. Somit umfasst der Geltungsbereich Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 11.259 qm.

Es ist bei der vorliegenden Planung eine Erweiterung der Verkaufsfläche im Verbrauchermarkt um ca. 600 qm von derzeit 1.280 qm auf 1.900 qm vorgesehen. Für das geplante Vorhaben wurde im Auftrag des Landkreises Wittmund eine Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann und Partner, Hamburg im März 2018 erstellt. Hiernach sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten und das Vorhaben, welches im zentralen Versorgungsbereich der Stadt (Grundzentrum) liegt, wurde als raumordnerisch verträglich eingeschätzt. Im Zuge der Beteiligungsschritte im Bauleitplanverfahren wird den betroffenen Kommunen im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt, bevor die untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Wittmund die raumordnerischen Belange

abschließend beurteilen wird.

Die Haupteerschließung des Sondergebietes erfolgt über die Siebet- Attena- Straße und über eine weitere Zufahrt an der Bürgermeister- Becker-Straße. Das geplante Mischgebiet ist über eine eigenständige Zufahrt von der Siebet- Attena- Straße angebunden.

Eine schalltechnische Immissionsprognose durch das Büro Lux -Planung, Oldenburg kommt zu dem Ergebnis, dass gegenüber dem heutigen Zustand keine zusätzlichen Lärmquellen geschaffen werden und dass das geplante Vorhaben bei Einhaltung der Festsetzungen zu den Öffnungs- und Anlieferungszeiten und bei Einhausung der Anlieferungszone gem. TA Lärm genehmigungsfähig ist.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den betroffenen Bereich als gemischte Baufläche dar.

Für das Flurstück 22/52 existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 „Einkaufszentrum Bürgermeister- Becker- Straße / Siebet-Attena- Straße „ aus dem Jahr 1988. Die Flurstücke 22/23, 22/26, 22/30 und 22/37 liegen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Änderung (inhaltlicher Veränderung von Festsetzungen) oder Ergänzung (Hinzutreten von Festsetzungen) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 46 kann nicht erfolgen, sondern es muss eine Neuaufstellung erfolgen. Mit dem Inkrafttreten des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 92 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister- Becker- Straße/ Siebet- Attena- Straße“ tritt der Bebauungsplan Nr. 46 außer Kraft.

In den Jahren 2011/2012 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister- Becker- Straße / Siebet- Attena- Straße“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt worden. Er sah einen Umbau des bestehenden Edeka-Marktes vor. Der Satzungsbeschluss ist in der Ratssitzung am 17.12.2012 erfolgt. Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nicht öffentlich bekannt gemacht worden, da der Durchführungsvertrag aufgrund eigentumsrechtlicher Aspekte nicht ratifiziert werden konnte. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 ist daher nicht rechtskräftig geworden.

Am 6.12.2016 ist in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses die Sitzungsvorlage ST/024/2016 vorgelegt worden. Diese beinhaltete den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 92 „Verbrauchermarkt Bürgermeister- Becker- Straße/ Siebet- Attena- Straße“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Die Boni Grundstücksgemeinschaft GbR hat in der o.g. Sitzung die Planungen zum Neubau bzw. Erweiterung des bestehenden Marktes vorgestellt. Die Beschlussempfehlung lautete, dass die Planung positiv begleitet wird. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde allerdings nicht gefasst.

Das Vorhaben soll über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister- Becker- Str./ Siebet- Attena- Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB realisiert werden.

Die Voraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben und damit kann die Durchführung eines beschleunigten Aufstellungsverfahrens gem. § 13a Abs. 2 BauGB erfolgen und von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden sowie auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, den Umweltbericht und auf die Angabe welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind, verzichtet werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Flächennutzungsplan soll auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 BauGB als „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt“ angepasst werden. Dieses gilt nicht für das Flurstück 22/26 der Flur 7 der Gemarkung Esens, für das die Darstellung als gemischte Baufläche beibehalten wird. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die in der Anlage beigefügten Unterlagen wurden der Verwaltung in der 46. und 47. KW übersandt. Die Boni Grundstücksgemeinschaft GbR wird in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 27.11.2018 die Planung vorstellen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße/ Siebet-Attena-Straße“ wird beschlossen. Das Verfahren ist im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) durchzuführen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchzuführen.
3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Bauherr zu tragen.

|                       |                      |     |       |        |
|-----------------------|----------------------|-----|-------|--------|
| Esens, den 23.11.2018 | Abstimmungsergebnis: |     |       |        |
|                       | <b>Fachausschuss</b> | Ja: | Nein: | Enth.: |
|                       | <b>VA</b>            | Ja: | Nein: | Enth.: |
| (von Rahden, Tanja)   | <b>Rat</b>           | Ja: | Nein: | Enth.: |

**Anlagenverzeichnis:**

Gebäudeschnitte  
 GRZ-Nachweis  
 Stellplatz-Nachweis  
 FNP Berichtigung  
 Lageplan zum Vorhaben (Anlage 1 zur Begründung)  
 Ansichten zum Vorhaben (Anlage 2 zur Begründung)  
 Schalltechnische Immissionsprognose (Anlage 3 zur Begründung)  
 Verträglichkeitsanalyse (Anlage 4 zur Begründung)  
 Begründung BP 92, Sondergebiet Verbrauchermarkt, Entwurf  
 B-Plan Nr. 92 Esens