Stadt Esens

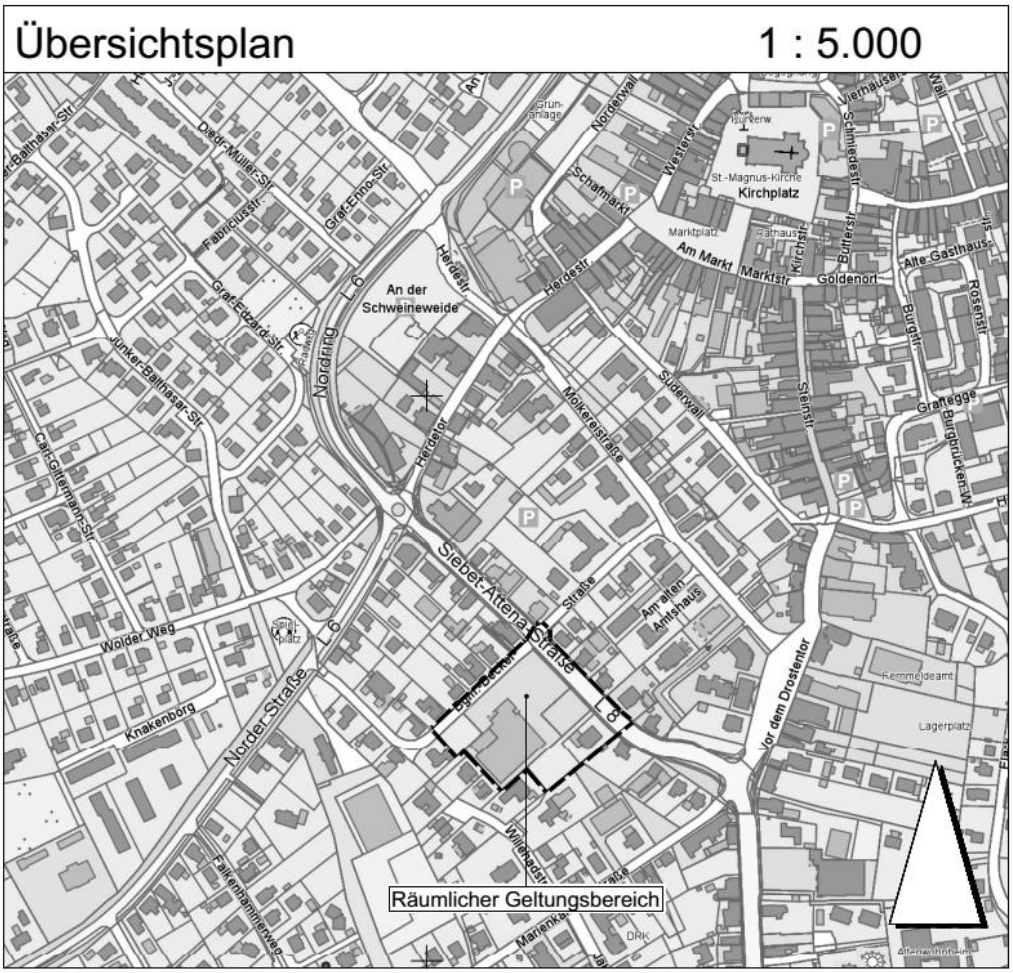
Landkreis Wittmund

Bebauungsplan Nr. 92

„Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße/ Siebet-Attena-Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

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



Entwurf

20.11.2018

HWPlan - Stadtplanung

26345 Bockhorn

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung 4
2. Grundlagen der Planung 5
2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf 5
2.2 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB (Abwägung) 5
2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten 5
2.4 Räumlicher Geltungsbereich 6
3. Planerische Vorgaben 6
3.1 Raumordnung und Landesplanung 6
3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 7
3.3 Bauplanungsrechtliche Situation 7
3.4 Einzelhandelsgutachten; Struktur des Einzelhandels 8
4. Grundlagenermittlung 9
4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge 9
4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes 9
4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen 9
4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes 10
4.5 Anbindung an den ÖPNV 10
4.6 Lärmimmissionen 10
4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen 11
5. Das Vorhaben 11
6. Inhalte des Bebauungsplanes 12
6.1 Art der baulichen Nutzung 12
6.2 Maß der baulichen Nutzung 13
6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche 13
6.4 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 13
6.5 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 14
6.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche 14
6.7 Hinweise 14

7. Auswirkungen des Bebauungsplans 14
7.1 Ver- und Entsorgung 14
7.2 Oberflächenentwässerung 14
7.3 Verkehrliche Abwicklung 15
7.4 Naturhaushalt 15
7.5 Immissionen 15
7.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen 15
7.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur 15
8. Berichtigung/ Anpassung des FNP 16
9. Artenschutzrechtliche Prüfung 18
9. Verfahrensvermerke 20

1. Anlass und Ziel der Planung

Der vorhandene Verbrauchermarkt wurde bereits in den 1970–er Jahren am Standort westlich der Siebet-Attena- Straße errichtet und Ende der 80-er Jahre erweitert. Somit kann Edeka auf eine mehr als 40 jährige Präsenz in der Stadt verweisen.

Nunmehr beabsichtigen die Eigentümer und der Marktbetreiber den alten Markt durch einen Neubau zu ersetzen.

Der Verbrauchermarkt zeichnet sich durch seine Lage im Übergangsbereich zwischen historischer Altstadt und den südwestlich angrenzenden Siedlungsbereichen aus. Aber auch die Lage an der örtlichen Hauptverkehrsstraße, der Landesstraße (L 8) begründet seine Lagegunst.

Diese Standortauswahl stellt neben einer guten Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes für motorisierte Kundschaft auch die wohnortnahe Grundversorgung sicher.

Aber auch von Touristen und Durchreisenden wird der Verbrauchermarkt ob seiner hervorragenden Anbindung an das überörtliche Straßennetz gut angenommen.

Aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes des bestehenden Marktes hatte die Fa. Edeka in Zusammenarbeit mit dem Marktbetreiber und den Eigentümern der Immobilie bereits in den Jahren 2011/2012 Überlegungen zur Modernisierung des Standortes angestellt.

Im Ergebnis wurden damals ein Neubau mit etwas erweiterten Verkaufsflächen und die Neuanlage der Kundenparkplätze mit Beordnung der Oberflächenentwässerung angestrebt.

Obwohl der bestehende Bebauungsplan Nr. 46 aus dem Jahre 1988 für den Bereich zwar ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festsetzt, wurde in Anbetracht der angestrebten räumlichen Erweiterungsabsichten ein Planerfordernis erkannt. Diesem Planerfordernis wurde durch Vorbereitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 Rechnung getragen.

Im Zuge des Verfahrens konnten die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nachgewiesen, die schalltechnischen Aspekte, Belange der Entwässerung und der verkehrlichen Anbindung abgehandelt werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 hatte alle nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte durchlaufen und wurde Ende 2012 durch den Rat der Stadt Esens als Satzung beschlossen.

Aufgrund eigentumsrechtlicher Aspekte konnte jedoch der Durchführungsvertrag nicht ratifiziert werden und somit wurde der Satzungsbeschluss nicht bekanntgemacht und der Plan konnte keine Rechtskraft erlangen.

Im Jahre 2016 stellten die Eigentümer erneut einen Antrag zur Aufstellung bzw. Weiterführung des Bauleitplanverfahrens. Dieser Antrag zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 92 wurde zwar beraten, aber es wurde kein Aufstellungsbeschluss gefasst, sondern seitens der Politik wurde eine positive Begleitung der Planung signalisiert.

Da der Markt zunehmend bauliche und funktionale Mängel erkennen lässt, haben die Verantwortlichen (Edeka, Betreiber und Eigentümer) das Ziel einer Modernisierung des Standortes wieder aufgegriffen, ein modifiziertes Konzept entwickelt und dieses in ersten Gesprächen mit der Verwaltung abgestimmt.

Nunmehr ist beabsichtigt, ein erneutes Bauleitplanverfahren für diesen Standort einzuleiten.

Hierbei wird auf maßgebliche Erkenntnisse aus dem ursprünglichen Bauleitplanverfahren (2012) zurück gegriffen.

Eine Verträglichkeitsanalyse für das aktuelle Erweiterungsvorhaben (Ersatzneubau) wurde bereits im März 2018 im Auftrag des Landkreises Wittmund erstellt. Demnach ist das Vorhaben, welches im zentralen Versorgungsbereich der Stadt (Grundzentrum) liegt, als raumordnerisch verträglich einzuschätzen.

Die Beteiligung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wird im Zuge der Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt.

In Anbetracht des Planungserfordernisses hat sich die Stadt Esens gem. § 1 BauGB entschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße/Siebet-Attena-Straße“ aufzustellen und den FNP entsprechend anzupassen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat auf Grund der oben angegebenen Sachverhalte (Planungsanlass und – ziele) und auf Grundlage der vom Investor vorgelegten Unterlagen in seiner Sitzung am …….2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 „Sondergebiet Verbrauchermarkt „Bürgermeister-Becker-Straße/Siebet-Attena-Straße“ beschlossen.
Das Verfahren wird in Anbetracht der Bestandsüberplanung, der geringen Plangebietsgröße und der nur gering zu erwartenden Auswirkungen nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
D. h., es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Darstellungen des wirksamen FNP werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt.
In gleicher Sitzung am……..2018 hat der Verwaltungsausschuss den vorgelegten Entwurf zum Bebauungsplan beraten und beschlossen, diesen Entwurf öffentlich auszulegen.
Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 92, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit Verträglichkeitsanalyse zu den raumordnerischen Belangen und das entsprechende schalltechnische Gutachten liegen in der Zeit vom …..2018 bis zum….2019 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. In gleichem Zeitraum werden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2.2 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB (Abwägung)

Dieses Kapitel wird je nach Verfahrensfortgang ergänzt.

2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgend ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße/Siebet-Attena-Straße“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Landesraumordnungsprogramm 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund, 2006
- Vorläufige, amtliche Plangrundlage (ALK 1 : 1.000), bereitgestellt vom Katasteramt Wittmund, Mai 2018.
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens, Stand 2018

- Vereinbarung zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland
- Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Esens (Grundzentrum) im Zuge der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland; Abstimmungspapier, Stand 03.07.2013
- Verträglichkeitsanalyse zur Erweiterung des Verbrauchermarktes, Dr. Lademann und Partner , März 2018
- Oberflächenentwässerungskonzept, Dr. Born/Dr. Ermel GmbH, Aurich, 2012
- Pläne zum Vorhaben, pSH, Westerstede, Stand Nov. 2018 (Lageplan 1 : 500, Ansichten und Schnitte)
- Schalltechnisches Gutachten, Lux Planung, Stand Nov. 2018
- Eigene Bestandserhebungen Okt. 2017 – Okt. 2018

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 umfasst die Flurstücke 22/37; 22/52; 22/23; 22/30 und 22/26 der Flur 7, Gemarkung Esens, mit einer Größe von 8.699 m² sowie Teilflächen der Wegeparzellen der Bürgermeister–Becker-Straße bzw. der Siebet-Attena-Straße in einer Größe von ca. 2.560m². Somit umfasst der Geltungsbereich Flächen in einer Gesamtgröße von ca. 11.259 m².

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die Wegeparzelle der Bürgermeister-Becker-Straße
- im Nordosten durch die Wegeparzelle der Siebet-Attena-Straße
- im Südosten und im Südwesten durch gemischt bebaute Grundstücke

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das LROP enthält klare Vorgaben bzgl. der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. So sind im Falle von Neuansiedlungen oder Erweiterungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO das Kongruenz-, das Konzentrations-, das Integrations- und das Abstimmungsgebot einzuhalten. Im Einzelnen wird folgendes ausgeführt:

„Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel (auch Erweiterungen) sind den jeweiligen zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. (….)

Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. (…)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) aber auch Verbrauchermärkte im Sinne der Nahversorgung sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 800 m² Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.“

Diese Vorgaben der Landesplanung erfordern zwangsläufig eine kritische Auseinandersetzung mit dem Standort und eine Abstimmung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie die endgültige planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen in diesem Bereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Esens.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund 2006 weist der Stadt Esens als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie einer besonderen Entwicklungsaufgabe für Erholung (Tourismus) zu.

In Anbetracht der Bestandsüberplanung, der moderaten Erweiterung der Verkaufsflächen im Sinne einer Modernisierung der Verkaufsflächen ohne Ausweitung der Sortimentsstruktur und dem Aspekt der Nahversorgungsfunktion kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das verfolgte Planungsziel mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen wird.

Diese Sachverhalte (Verträglichkeit und Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Gemeinden bzw. die Versorgung in der Stadt Esens) wurden bereits im Zuge der Verträglichkeitsanalyse (Dr. Lademann und Partner, März 2018) überprüft und als verträglich eingestuft. Allerdings werden diese Belange im Zuge der Beteiligungsschritte zum Bauleitplanverfahren nochmals zur Diskussion gestellt und den betroffenen Kommunen wird im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-/Friesland Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt, bevor die untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Wittmund die raumordnerischen Belange abschließend beurteilen wird.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für den Planungsbereich selbst und die nördlich bzw. östlich angrenzenden, überwiegend gemischt genutzten Grundstücke, Gemischte Bauflächen mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 dar.

Im Süden an der Willehadstraße stellt der wirksame FNP eine Fläche für den Gemeinbedarf (kirchlicher Standort) und ein kleines „Reines Wohngebiet“ mit einer Geschossflächenzahl von 0,7 dar.

Insofern stellt der FNP für die im Umfeld des Plangebietes belegenen Grundstücke die real ausgeübten Nutzungsarten dar. Für den Planungsbereich wird aufgrund der dort ausgeübten Nutzung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) künftig die Darstellung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO angestrebt. Dementsprechend wird die Darstellung des FNP berichtigt, vgl. Kapitel 8 dieser Begründung.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Für den überwiegenden Teil des Planungsgebietes gilt der seit dem 27.10.1988 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46. Dieser setzt dort zwar ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fest, entspricht aber weder bzgl. der festgesetzten Nutzungsmaße (GRZ und GFZ von 0,5) noch im Hinblick auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche der beabsichtigten Entwicklung. Des Weiteren wäre anzuführen, dass der bestehende Markt schon heute angrenzende Grundstücke in Anspruch nimmt, welche nicht vom Bebauungsplan Nr. 46 abgedeckt werden.

Eine Ausweitung der Aktivitäten und Nutzungen, vor allem aber die Erweiterung der Verkaufsfläche wäre aufgrund der dort bereits heute gegebenen „Großflächigkeit“ des Einzelhandelsbetriebs auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 46 nicht möglich. Vielmehr wird ein Planerfordernis erkannt und speziell die Auswirkungen des Vorhabens gem. § 11 Abs. 3 BauGB sind einer planerischen Abwägung zu unterziehen.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes existiert lediglich für den Bereich beiderseits der Willehadstraße der aus den 1960-er Jahren rechtskräftige Bebauungsplan Marienkamper Straße (B`Plan Nr. 3). Dieser deckt den Bereich beidseitig der Willehadstraße ab und setzt die dort real ausgeübten Nutzungen (Kirchliche Einrichtung und Wohnen) fest. Diese Festsetzungen bildet auch der wirksamen FNP ab.

3.4 Einzelhandelsgutachten; Struktur des Einzelhandels

Die Stadt Esens verfügt zwar nicht über ein „klassisches Einzelhandelsgutachten“ hat aber eine Leitlinie zur Einzelhandelsentwicklung im Grundzentrum in Zusammenarbeit mit der unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Wittmund erarbeitet. Die dort empfohlenen Grundsätze bilden eine maßgebliche Grundlage für die raumordnerische Beurteilung des geplanten Vorhabens und für das durchzuführende Beteiligungsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland.

Im Ergebnis wurden in der Leitlinie der zentrale Versorgungsbereich der Stadt abgegrenzt und Aussagen zur weiteren Entwicklung der vorhandenen peripheren Einzelhandels - Standorte getroffen.

Da der betroffene Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Grundzentrums liegt und eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den historischen Stadtkern und die angrenzenden gewachsenen Siedlungsbereiche darstellt, muss diesem Standort „per se“ ein Entwicklungsspielraum zuerkannt werden.

Auf dieser Grundlage sind die raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens darzulegen und abzuwägen.

Ferner ist dieses informelle Steuerungsinstrument (Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Esens) Grundlage für das durchzuführende Beteiligungsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland.

Ziele der Planung und des Abwägungsprozesses müssen sein:

- Stärkung des zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens
- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden (Grund und Mittelzentren)
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet und für die angrenzenden Ortsteile.

Im Einzelnen wird hierzu auf die noch ausstehende abschließende raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis verwiesen.

Nach der Verträglichkeitsanalyse für den Ersatzneubau, Dr. Lademann und Partner, Hamburg, März 2018 sind durch das Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Den Vorgaben des LROP kann entsprochen werden.

4. Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der Planungsbereich umfasst neben dem derzeitigen Betriebsgrundstück, bestehend aus vier Flurstücken (22/52, 22/23; 22/30 u. 22/37) mit einer Größe von 7.807 m² das gemischt genutzte Flurstück 22/26 mit 892 m² (Zweiradladen) sowie die angerenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Bürgermeister- Becker-Straße und der Siebet-Attena-Straße (L 8) und weist somit eine Gesamtgröße von insgesamt 11.259 m² auf.

Der betroffene Einzelhandelsstandort liegt im Übergangsbereich zwischen der historischen Altstadt und den hieran südwestlich anschließenden Siedlungsbereichen der 60-er Jahre.

Somit kann dieser Standort seine Funktion als klassischer Nahversorger einerseits, aber auch als Grundversorger für durchfahrende Touristen und Bewohner anderer Ortsteile wahrnehmen.

Das unmittelbare Umfeld des Planungsgebietes wird durch gemischte Nutzungsstrukturen entlang der Siebet-Attena- Straße bzw. der Bürgermeister – Becker-Straße geprägt und geht in die klassischen Siedlungsbereiche mit kleinteiliger baulicher Prägung über.

4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Das Planungsgebiet erstreckt sich ausgehend von der Siebet-Attena- Straße im Nordosten über ca. 100 Meter bei einer Tiefe von ca. 75,0 m – 90,0 m entlang der Bürgermeister-Becker-Straße-Straße Richtung Südwesten.

Das Gelände mit einer Höhenlage von ca. 3,5 m – 4,0 m ü. NN kann als nahezu eben bezeichnet werden und schließt direkt an die umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen an.

Auf dem Grundstück bildet das eingeschossige, aber in der Fläche recht große Gebäude des Verbrauchermarktes (bebaute Grundfläche ca. 2.500 m²) die Hauptnutzung. Nördlich und östlich dieses Gebäudes schließen sich die vor einigen Jahren neu gestalteten Kundenparkplätze an.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Siebet - Attena – Straße und die Bürgermeister-Becker-Straße. Der Kundenparkplatz kann von diesen beiden Zu-/Abfahrten bequem aus beiden Fahrtrichtungen erreicht werden.

Aber auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort gut aus der Umgebung zu erreichen.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 1,13 ha große Planungsbereich wird überwiegend durch das Gebäude des Verbrauchermarktes und die das Gebäude umgebenden befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze und Anlieferungswege) geprägt. In der Fläche selbst sind keinerlei nennenswerte Grün-/Vegetationsbestände zu finden.
Lediglich in den Randbereichen zur Siebet-Attena-Straße und zur Bürgermeister- Becker-Straße sind einige wenige Gehölze, eingestreut in eine das Areal begrenzende Rabatte vorhanden.
Weder das Orts- und Landschaftsbild noch die ökologische Wertigkeit ist für den Bereich als besonders bedeutend einzuschätzen. Die Situation entspricht vielmehr dem typischen

Erscheinungsbild solch einer seit mehr als dreißig Jahren durchgeführten Nutzung an einer Hauptausfallstraße.
Die aufgeführten Strukturen führen auf dem Planungsgrundstück zu einem aktuellen Versiegelungsgrad von mindestens 80 % - 90 % und entsprechen damit einem in solchen Gebieten üblichen Versiegelungsgrad.

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Die Siebet- Attena- Straße wird auch künftig die Hauptanbindung darstellen. Für diesen Abschnitt der Landesstraße wird gem. Zählung 2010 ein DTV–Wert in Höhe von ca. 7.100 KFZ/24 h angegeben.
Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden sich in Anbetracht der lediglich geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche weder das Verkehrsaufkommen noch die Verkehrsströme gegenüber dem heutigen Zustand verändern.
Insofern muss dem Grundstück auch künftig eine gute und sichere Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer bescheinigt werden. Diesbezüglich entstehen im weiteren Verfahren keine Handlungsbedarfe.

4.5 Anbindung an den ÖPNV

Auf der Siebet- Attena-Straße verkehren mehrere regionale Buslinien mit einer Haltestelle an der Siebet-Attena- Straße in unmittelbarer Nähe des Planungsgrundstücks. Somit kann auch die Anbindung an den ÖPNV als gut eingestuft werden.
Überwiegend handelt es sich zwar um Linien für den Schülertransport, dennoch stellen diese Buslinien auch für sonstige Fahrgäste eine für ländliche Regionen gute Anbindung an die Umgebung dar.
Für in der Nähe wohnende Kunden ist der Standort über das Rad- und Fußwegenetz bequem und sicher erreichbar.

4.6 Lärmimmissionen

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Geländes sind die schalltechnischen Aspekte in die Abwägung einzustellen. Hierzu wurde eine aktuelle schalltechnische Immissionsprognose durch das Büro Lux – Planung, Oldenburg erstellt.

Als relevante Lärmquelle ist der durch die Einzelhandelsnutzung verursachte Gewerbelärm zu betrachten.
Die Einzelhandelsnutzung verursacht Lärm durch die Stellplatzanlage (Kundenverkehre), die Anlieferungszonen und durch technische Einrichtungen für die Kühlung/Lüftung bzw. durch Pressen für Recycling- Material.
Für diese potentiellen Lärmquellen wurden die entsprechenden Lärmpegel in eine schalltechnische Berechnung eingestellt und die Auswirkungen auf die Nachbarschaft ermittelt.
Insgesamt wurden 17 Immissionsorte (IO 1 – IO 17) an angrenzenden Gebäuden in die Untersuchung eingestellt.
Diesen dort anzutreffenden Nutzungen wird aufgrund der Gemengelage und entsprechend den Darstellungen des FNP überwiegend der Schutzanspruch eines Mischgebietes zuerkannt.

Dem Immissionsort 16 (Willehadstraße 6) wird allerdings in Anbetracht des dort rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 der Schutzanspruch eines Reinen Wohngebietes zuerkannt.
Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 und TA Lärm für Mischgebiete mit Immissionspegeln bis zu max. 56,9 dB(A) tags und 34,9 dB(A) nachts eingehalten werden können.
Gleiches trifft für das WR (IO 16) mit Werten von tags 42,5 db(A) und nachts 24,7 db(A) zu.

Es können aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes und der festgesetzten Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Beschränkung der Öffnungszeiten) sogar annähernd die Werte für allgemeine Wohngebiete von tags < 55 db(A) eingehalten werden. Dies resultiert aus der gegenüber 2012 veränderten Lage des Baukörpers mit seiner abschirmenden Wirkung und der Anordnung der eingehausten Anlieferung.

Weitere Details können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Baugrund stellte sich als mehrfach anthropogen überformter Untergrund dar.

So sind dort überwiegend versiegelte Flächen (Gebäude, Beton-, Asphalt- und Pflasterflächen) anzutreffen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten in Form von Ablagerungen bekannt.

Im Plangebiet sind außer den für den Markt erforderlichen Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser, Wasser, Gas, ELT, Telekommunikation) keine weiteren Ver- bzw. Entsorgungsleitungen bekannt.

Die Oberflächenentwässerung für das Betriebsgrundstück wird auch künftig, wie bereits heute praktiziert, beibehalten. Das Regenwasser wird über ein Kanalnetz mit Rückstaufunktion (Stauraumkanäle) auf dem Grundstück zum in der Bürgermeister-Becker-Straße-verlaufenden RW-Kanal geleitet.

Diese Stauraumfunktion auf dem Grundstück wurde bereits im Vorgriff auf den Neubau vor einigen Jahren in Abstimmung mit der Stadt und der Unteren Wasserbehörde umgesetzt.

Da mit der Modernisierung des Standortes keine zusätzliche Flächenversieglung einhergehen wird, wird durch diese Maßnahme auch nicht die Menge des abzuleitenden Regenwassers erhöht. Insofern kann diesbezüglich am Status quo festgehalten werden.

5. Das Vorhaben

Die Edeka möchte die über 40 jährige Präsenz in der Stadt Esens fortsetzen und diese für die Zukunft sichern.

Um sich für die Zukunft entsprechend im Wettbewerb des Lebensmitteleinzelhandels positionieren zu können wird eine grundlegende Modernisierung der Einzelhandelsfläche erforderlich.

Aus wirtschaftlichen, baulichen und funktionalen Überlegungen wird einem Neubau bzw. Ersatzbau gegenüber einem Umbau (Modernisierung) der Vorrang eingeräumt.

Die Erweiterung der Verkaufsfläche im Verbrauchermarkt um ca. 620 m² von derzeit 1.280 m² auf dann 1.900 m² fällt moderat aus und führt zu keinen städtebaulich bedenklichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen wird auch keine Ausweitung der angebotenen Sortimente angestrebt, sondern die Verkaufsflächen werden entsprechend den Bedürfnissen einer älter werdenden Kundschaft (demographischer Wandel) großzügiger gestaltet. So werden neben breiteren Fluren auch niedrige Regalhöhen vorgesehen.

Aber auch eine optische Aufwertung soll den Standort für die Zukunft ansprechender beim Kunden erscheinen lassen.

Der Eingangsbereich mit seiner Vorkassenzone bietet den bereits heute vorhandenen beiden Läden (Blumen und Bäcker) künftig moderne Verkaufsstätten. In diesem Bereich ist weder eine Ausweitung der Sortimente noch der Verkaufsflächen beabsichtigt.

Die Kundenparkplätze werden entsprechend neu organisiert, so dass mit insgesamt 123 Parkplätzen auch künftig ein ausreichendes Angebot für den ruhenden Verkehr vorgehalten werden kann; dieser Wert stellt einen mittleren Wert bzgl. der Stellplatzverpflichtung dar und ist in Anbetracht der zentralen Lage des Verbrauchermarktes, der Kopplungseinkäufe und den erweiterten Öffnungszeiten städtebaulich nicht nur begründbar, sondern im Sinne einer Vermeidung von Flächenversieglungen wünschenswert.

Vergleiche hierzu die im Anhang beigefügten Pläne zum Objekt (Lageplan und Ansichten).

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt überwiegend als Art der Nutzung ein „**Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Verbrauchermarkt“** gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Durch die textlichen Festsetzungen 1 werden die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen detailliert aufgelistet.

Neben Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt mit 1.900 m² werden zulässigen Verkaufsflächen für die Konzessionäre (Blumen = 90 m² und Backshop = 70 m²) im Detail festgelegt.

Mit diesen detaillierten Festsetzungen möchte die Stadt sicherstellen, dass dieser Standort auch in Zukunft lediglich Grundversorgungsfunktion erfüllen wird und nicht durch eine Ausweitung der Sortimente in Konkurrenz zur kleinteiligen Handelsnutzung der Innenstadt treten wird und diese somit in ihrer zentralen Funktion stören kann.

Grundgedanke für die hier getroffenen Zulässigkeiten bzgl. Verkaufsflächen und Sortimente ist der Anspruch auf eine verträgliche Erweiterung/ Modernisierung des Standortes aus dem Bestandsschutz heraus. Aber auch die Notwendigkeit, den künftigen Anforderungen des Wettbewerbs im Einzelhandel (Nahversorgung) entsprechen zu können, ohne hierdurch negative Auswirkungen auf die kleinteilige Innenstadt bzw. auf Versorgungsstrukturen in Nachbarkommunen auszulösen, erfordern eine gewisse Erweiterung der Verkaufsfläche.

Für das Flurstück 22/26 setzt der Bebauungsplan Nr. 92 entsprechend den dort ausgeübten Nutzungen (Zweiradladen und Wohnen) ein **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO** fest. Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 werden dort städtebaulich unerwünschte bzw. störende Nutzungen (Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet mit einer Gesamtgröße von 7.807 m² wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Gem. textlicher Festsetzung Nr. 4 darf dieser Wert ausnahmsweise durch die Realisierung von Kundenparkplätzen auf einen Wert von 0,9 überschritten werden. Diese ausnahmsweise Überschreitung erklärt sich aus der Tatsache, dass bereits vorhandene Parkplätze, welche erst vor einigen Jahren im Zuge der Erneuerung der Oberflächenwasserableitung wurden, bzgl. der Anordnung gewisse Zwangspunkte vorgeben. Hinzuweisen wäre an dieser Stelle aber auch auf die Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Planung im Bestand im innerstädtischen Bereich handelt und somit diese ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen zu rechtfertigen wären.

Im Sondergebiet wird das Nutzungsmaß desweiteren durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen über einen im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt geregelt; vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.

Im Bereich der Bürgermeister-Becker-Straße entspricht die festgesetzte Traufhöhe von 8,0 m auch der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Straßenbegleitend wird das Gebäude zweigeschossig ausgebildet, um dort Sozialtrakt, Technik und Verwaltung unterzubringen.

Für den überwiegenden Gebäudeteil des Verbrauchermarktes beschränkt der Bebauungsplan die zulässige Traufhöhe auf 6,50 m und die Gebäudehöhe auf 8,0 m.

Im Mischgebiet wählt der Bebauungsplan eine übliche Festsetzungskombination aus maximal zulässiger Anzahl der Vollgeschosse (Z = II), einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,0.

Diese gewählte Festsetzungsnomenklatur entspricht dem Bestand und der üblichen Nutzungsdichte im unmittelbaren Umfeld des Planungsbereichs.

6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Die **abweichende Bauweise im Sondergebiet** ermöglicht Gebäudelängen von über 50 Metern innerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im wesentlichem am geplanten Verbrauchermarkt. Die Baugrenzen halten zu den angrenzenden bebauten Grundstücken außerhalb des Plangebietes den erforderlichen Mindestabstand gem. NBauO von 3,0 m ein.

Die tatsächlich erforderlichen Abstände ergeben sich allerdings aus der konkreten baulichen Gestaltung und der Höhenentwicklung des Neubaus. Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches zulässig.

Für das **Mischgebiet** setzt der Bebauungsplan die **offene Bauweise** und einen für das Bestandsgebäude ausreichend dimensionierten Bauteppich fest.

6.4 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Unter der textlichen Festsetzung Nr. 8 regelt der Bebauungsplan die Anlieferungszeiten und die zulässigen Öffnungszeiten der Verkaufsstellen.

Diese Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen der schalltechnischen Immissionsprognose und stellen einen konfliktfreien Betrieb der Verkaufsstellen sicher.

6.5 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt entlang der Siebet-Attena- Straße und der Bürgermeister-Becker-Straße einen 1,0 m breiten Pflanzstreifen fest mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest. Hierdurch soll einerseits die Straße eine gewisse räumliche Einfassung in diesem Bereich bekommen und andererseits existiert diese Hecke bereits heute schon in ihren Grundzügen. Näheres hierzu regelt die textl. Festsetzung Nr. 9.1.

Ferner setzt der Bebauungsplan unter textl. Festsetzung Nr. 9.2 ein Mindestmaß an Begrünung für die Stellplatzflächen fest.

6.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Entlang der Siebet-Attena- Straße werden zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche, je ein Bereich für das Sondergebiet und ein Bereich für das Mischgebiet, festgesetzt. Die gewählten Breiten von 10,0 m bzw. 5,0 m definieren die Bereiche, in welchen Ein-/Ausfahrten auf die Landesstraße möglich sind. Diese Breiten sind großzügiger gewählt als die tatsächlichen Anlagen erfordern werden.
An der Bürgermeister-Becker-Straße wird ebenfalls diesem Prinzip gefolgt und ein Bereich für die Anlage von einer Ein-/Ausfahrt festgesetzt; vgl. hierzu auch die textl. Festsetzung Nr. 10. Im Interesse einer konfliktfreien Anlieferung werden Zufahrtsmöglichkeiten für Schwerlastverkehre an der Bürgermeister-Becker-Straße ausgeschlossen.

6.7 Hinweise

Die Hinweise Nr. 1 – 5 weisen auf allgemeine und im Zuge der Bauleitplanung zu beachtende übliche Sachverhalte hin.

7. Auswirkungen des Bebauungsplans

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist bereits heute durch Anschluss an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sicher gestellt.
Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt.
Die zentrale Müllabfuhr wird durch den Landkreis Wittmund sichergestellt.

7.2 Oberflächenentwässerung

Da das Planungsgrundstück durch die Planung nicht in einem stärkeren Maße versiegelt werden wird, als dieses heute der Fall ist, und die Oberflächenentwässerung für den Bereich in gleicher Form beibehalten wird, ergeben sich hieraus keine weiteren Handlungsbedarfe.

7.3 Verkehrliche Abwicklung

Aufgrund der vornehmlich am Bestand orientierten Planung werden sich keine maßgeblichen zusätzlichen Ziel-/Quellverkehre ergeben und die Abwicklung der Kundenverkehre ist über die beiden vorhandenen Anbindungen an die Siebet-Attena-Straße und die Bürgermeister-Becker-Straße problemlos möglich.

Gleiches gilt für die ausschließlich über die Siebet-Attena-Straße vorgeschriebene Anlieferung durch LKW`s (Schwerlastkraftwagen).

7.4 Naturhaushalt

Durch den Bebauungsplan wird kein weitergehender Eingriff in Schutzgüter hervorgerufen. Insofern führt die Planung zu keinen Veränderungen bzgl. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

7.5 Immissionen

Durch den Bebauungsplan werden gegenüber dem heutigen Zustand keine zusätzlichen Lärmquellen geschaffen und es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben bei Einhaltung der Festsetzungen zu den Öffnungs- /Anlieferungszeiten und bei Einhausung der Anlieferungszone gem. TA Lärm genehmigungsfähig sei.

7.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.
Soziale Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken wird.

7.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur

Durch den Bebauungsplan entstehen nach derzeitiger Einschätzung keine negativen raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO auf Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen.
Ebenfalls sind nachteilige Auswirkungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Esens nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan eine Ausweitung der Handelsaktivitäten sowohl in der Fläche als auch bezüglich der Sortimente beschränkt.
Der Standort wird auch weiterhin, wie bereits heute Nahversorgungsfunktion erfüllen.
Hierzu wird auf die Abhandlung der raumordnerischen Belange im Anhang dieser Begründung verwiesen.
Negative Auswirkungen auf Nutzungen in der Nachbarschaft (Lärm) bzw. zusätzliche Verkehre sind nicht zu erwarten, da der Standort lediglich modernisiert wird. Gleiches trifft auf den Naturhaushalt bzw. das Orts- und Landschaftsbild zu.
Somit kann dem Bauvorhaben eine Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unterstellt werden.
Auch können alle im LROP 2017 aufgeführten Ziele zur Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten als erfüllt eingestuft werden.

Im Einzelnen werden folgende Kriterien erfüllt:

1. **Kongruenzgebot**

   Mit der Verträglichkeitsuntersuchung (Dr. Lademann u, Partner, März 2018) konnte nachgewiesen werden, dass lediglich 22 % des Gesamtumsatzes auf Bereiche außerhalb des Kongruenzraumes (Grundzentrum) entfallen. Hierbei handelt es sich um Umsatzherkünfte von durchreisenden Touristen bzw. um Umsatzherkunft aus angrenzenden Ortschaften.

   Somit kann dem Kongruenzgebot im vollen Umfang entsprochen werden.

2. **Konzentrationsgebot**

   Der Einzelhandelsstandort liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Esens (Grundzentrum).

   Insofern entspricht das Vorhaben dem Konzentrationsangebot.

3. **Integrationsgebot**

   Der Marktstandort liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs und dient auch künftig der Nahversorgung im Grundzentrum. Dem Integrationsgebot wird entsprochen.

4. **Abstimmungsgebot**

   Dem Abstimmungsgebot wird durch eine entsprechende Beteiligung der betroffen Kommunen im weiteren Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan entsprochen.

5. **Beeinträchtigungsverbot**

   Da ein bestehender Nahversorgungsstandort lediglich erweitert wird und dieser auch künftig lediglich der Nahversorgung im Grundzentrum dienen wird, kann dem Beeinträchtigungsverbot entsprochen werden.

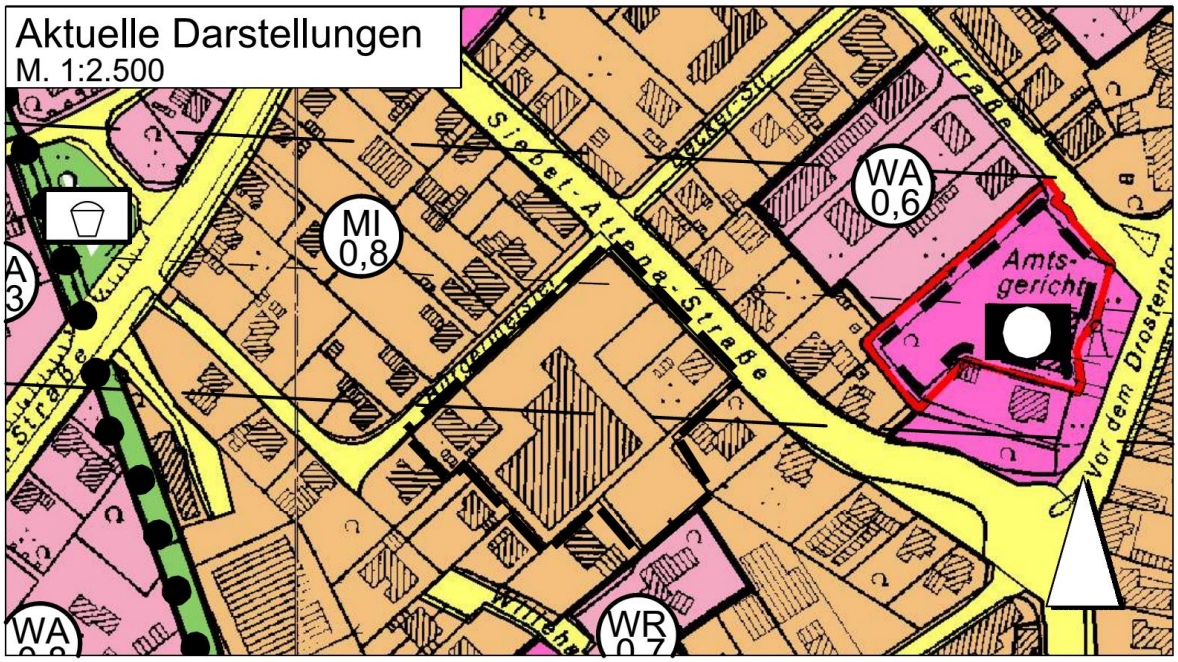
   Auch die in der Verträglichkeitsprüfung ermittelten Umsatzverteilungsquoten in einer maximalen Größenordnung von bis zu 5,0 % entsprechen dem Beeinträchtigungsverbot.

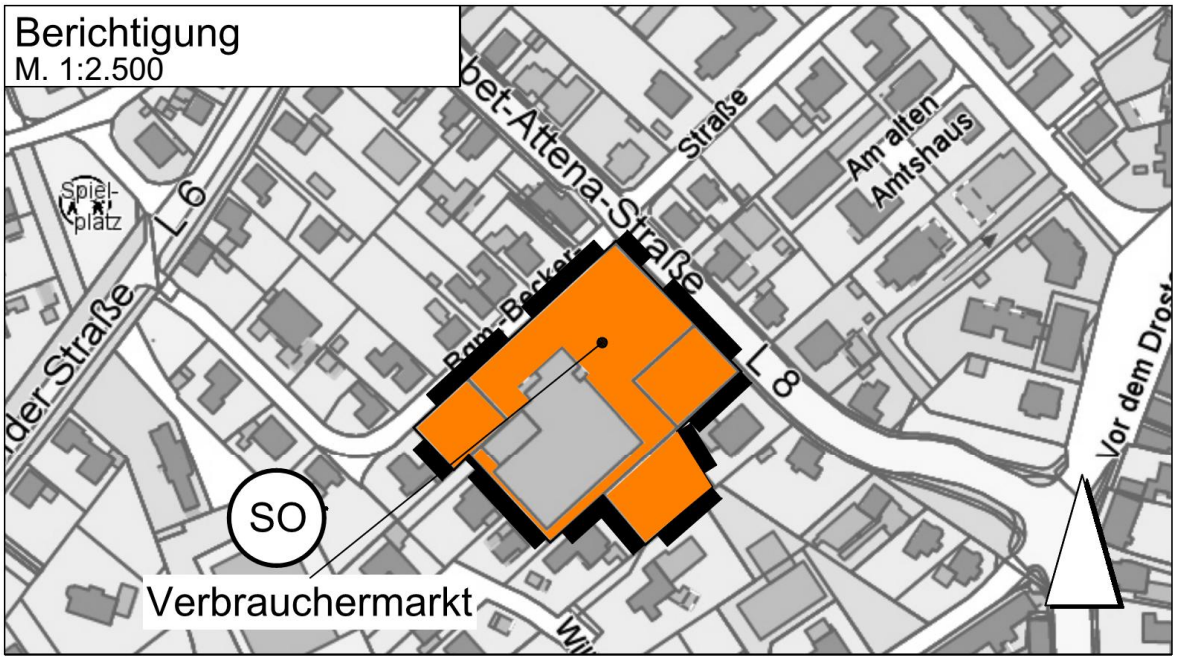
8. Berichtigung/ Anpassung des FNP

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 92 für den Bereich des Edeka - Marktes gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Da die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweichen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich durch diese Berichtigung angepasst. Für den Bereich wird künftig ein Sondergebiet Verbrauchermarkt dargestellt; siehe hierzu den Plan auf nachfolgender Seite.

Berichtigung des FNP der Samtgemeinde Esens (§13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92





Planzeichenerklärung gem. PlanzV 2017

1. Art der baulichen Nutzung

SO Verbrauchermarkt — sonstiges Sondergebiet
- großflächiger Einzelhandel/ Verbrauchermarkt

2. Sonstige Planzeichen

Grenze des Berichtigungsbereiches

Stand: 16.11.2018

9. Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Bestandserhebungen sind keine Erkenntnisse über besonders geschützte Tiere und Pflanzen zu Tage getreten.

1.Gesetzliche Grundlagen

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es hinsichtlich der besonders geschützten Tiere und Pflanzen verboten:

(1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

(2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erheblich Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

(3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

(4) wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Zugriffe werden allerdings für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft wie folgt modifiziert. Für Arten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten sind und für europäische Vogelarten, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nur vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden. Um dies sicherzustellen, können auch vorgezogene Ausgleichs maßnahmen festgesetzt werden.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungs-verbote nicht vor.

2. Prüfungsrelevante Arten

Bei der Überprüfung wird von den Arten ausgegangen, deren Vorkommen durch eigene Untersuchungen überprüft wurden oder die aufgrund der im Gebiet vorkommenden Biotopstrukturen potentiell vorkommen könnten.

Hinsichtlich der europäischen Vögel sind alle im Planungsraum lebenden Vogelarten zu betrachten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Singvögel des Siedlungsraumes die in den Gehölzstrukturen am Rande des Planungsraumes brüten.

3. Überprüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verstöße

Im Folgenden wird dargestellt, ob ein Verstoß gegen die Artenschutzbestimmungen bei der Umsetzung der Planung aufgrund der dargestellten Wirkfaktoren zu befürchten ist. Hierbei werden auf die oben dargestellten Wirkfaktoren und die zu erwartenden Beeinträchtigungen zurückgegriffen. Es muss auch bei diesen Überlegungen zwischen den baubedingten und den betriebsbedingten Störungen unter-schieden werden.

Verbot 1

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu nehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Eine Tötung von Vogel- oder Fledermausarten im Zuge der Baumaßnahme ist nicht zu erwarten.
Evtl. erforderliche Baumfällungen müssen außerhalb der Brut- und Setzzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es bei Einhaltung der Brut- und Setzzeit weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Tötung besonders geschützter Arten.

Verbot 2

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten währen der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.“

Eine erhebliche Störung der wild lebenden Vögel während der Fortpflanzungs-, Aufzucht, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten findet durch die Baumaßnahmen nicht statt.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher weder bau- noch betriebsbedingt zu einer Störung besonders geschützter Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Verbot 3

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Unter Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind dabei nur solche gemeint, die räumlich abgrenzbar ganz regelmäßig genutzt werden, d. h. solche Stätten, die aufgrund ihrer Beschaffenheit, Lage und Einzigartigkeit regelmäßig wieder genutzt werden (z. B. Eisvogelhöhlen, alte, regelmäßig aufgesuchte Spechthöhlen oder Fledermausquartiere).

Solche Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es daher nicht zu einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützter Arten.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am …. 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 92 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße/Siebet-Attena Straße“ beschlossen.

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt

In gleicher Sitzung hat der VA den Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan mit Begründung und Fachgutachten liegt in der Zeit vom…….. 2018 bis zum ……2019 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden werden in gleicher Zeit beteiligt.

Nach Beratung der vorgetragenen Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Esens in seiner Sitzung am …….2019 den Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Bürgermeister-Becker-Straße/Siebet-Attena Straße“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt mit Veröffentlichung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Esens, den ……2019

Stadtdirektor Bürgermeisterin

(Hinrichs) (Emken)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der Eigentümer in Abstimmung mit der Stadt Esens

HWPlan – Stadtplanung
Lindenstraße 39
26345 Bockhorn

Bockhorn, den 20.11.2018

Herbert Weydringer

Anhang:

- Anlage 1: Lageplan zum Vorhaben, pSH Stand Nov. 2018
- Anlage 2: Ansichten zum Vorhaben; psH Stand Nov. 2018
- Anlage 3: Schalltechnische Immissionsprognose; Lux-Planung, Stand 14.11.2018
- Anlage 4: Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen eines Erweiterungsvorhabens (Ersatzneubau), Dr. Lademann und Partner, März 2018