

Büro Eschen, Hafenstraße 20, 26603 Aurich

Landkreis Wittmund
Schlossstraße 9
26409 Wittmund

Hafenstr. 20
26603 Aurich
Tel. 04941 / 990 13 63

www.eschen-architekt.de
info@eschen-architekt.de

Datum 26.01.2023

IB/IE

Bauvorhaben: Neubau eines ALDI Discounters
Neubau des bestehenden Zimmermann Marktes sowie Bäckerei

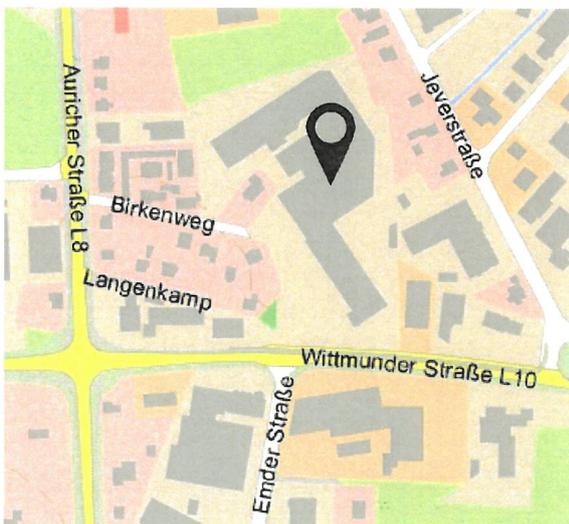
Bauort: Birkenweg 3 / Wittmunder Straße
26427 Esens

Gemarkung: Esens
Flur: 14
Flurstück: 39 / 19

Bauherr: Werner Hollander
Im Gewerbegebiet 6
26556 Westerholt

Betreff: Vorhabenbeschreibung

Für das oben genannte Grundstück wird der Neubau eines ALDI Marktes und Neubau des bestehenden Zimmermann Marktes sowie Bäckerei geplant.



Das Vorhaben Grundstück Birkenweg 3 in Esens befindet sich in dem Geltungsbe-
reich des gültigen B-Planes Nr. 68 "Son-
dergebiet Wittmunder Straße Nord", der im
Zuge des Bauvorhabens geändert und an-
gepasst wird.

Abbildung 1: Lage des Vorhabengrundstücks

Derzeit befindet sich auf dem Vorhabengrundstück der bestehende Zimmermann Markt mit Bäcker sowie angrenzende Hallen, die durch das Vorhaben nicht berührt oder umgebaut werden. Eine Umnutzung der Hallen Zimmermann und Bäckerei ist nicht vorgesehen. Die Hallen werden im Bereich auf dem Grundstück umgesiedelt. Diese sind in Parzellen aufgeteilt und werden als sogenannte Garagenvermietung genutzt. Für den Zimmermann Markt sowie Bäcker sind im südlichen Grundstücksbereich min. 26 Parkplätze ausgewiesen.



Abbildung 2: Vorhabengrundstück Bestandssituation

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der bestehende ALDI Markt. Aufgrund des Alters des Gebäudes entspricht dieser Baukörper nicht mehr den energetischen Anforderungen. Des Weiteren entspricht die dort geführte Marktstruktur nicht mehr den heutigen Einkaufsanforderungen.

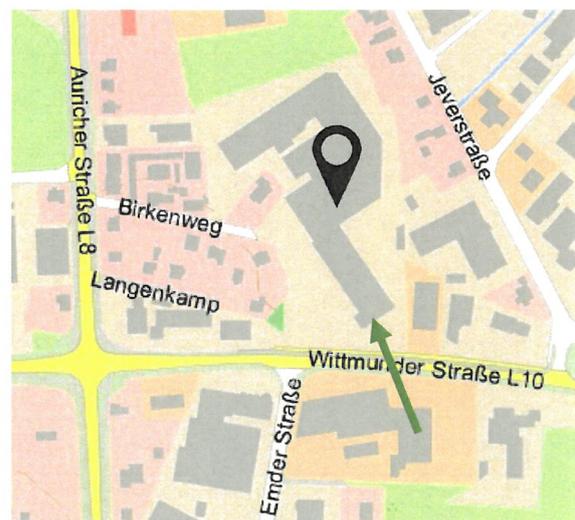


Abbildung 3: Standortwechsel ALDI

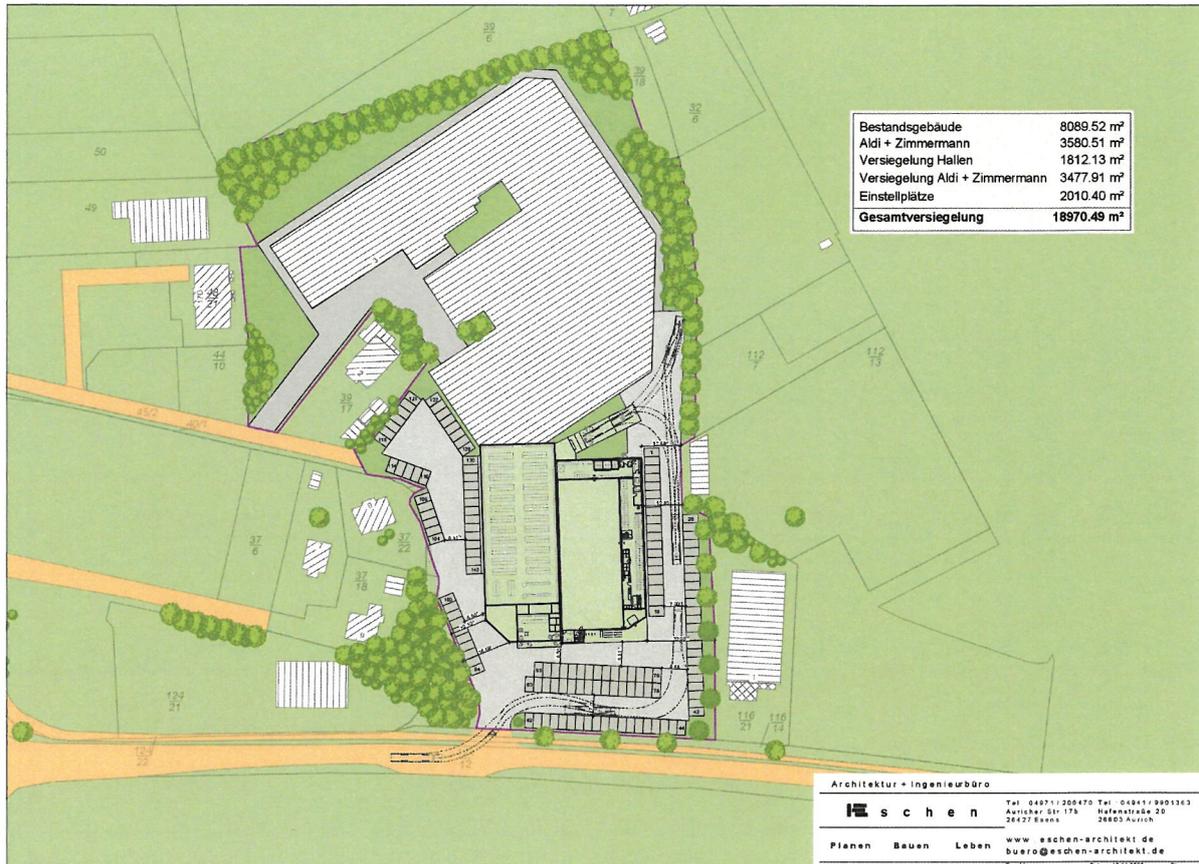


Abbildung 4: Grundstückskonzept

Das Grundstückskonzept des Vorhabengrundstücks wird überplant. Somit wird der neue Gebäudekomplex, bestehend aus dem ALDI und Zimmermann Markt sowie der Bäckerei Rector, parallel zur Wittmunder Straße angeordnet. Somit wirkt das Gebäude nicht dominant und fügt sich städtebaulich ein.

Das Sonderposten Sortiment von Zimmermann wird wie bei der ursprünglichen Verkaufsfläche angeboten, das Sortiment bleibt gleich. Der Bäcker hat eine Verkaufsfläche/ Sitzfläche von ca. 104 m².

Der Neubau des ALDI Marktes ermöglicht den Standortwechsel in eine Moderne, einladende Filiale mit ca. 1.050 m² Verkaufsfläche. Das Sortiment des ALDI bleibt gleich. Der neue Markt erfüllt die heutigen Anforderungen durch breitere Gänge und größere Verkehrsflächen sowie niedrige Regale und sorgt mit einer eindeutigen Trennung von Standard- und Aktions Sortiment für eine klare Filialstruktur. Energetisch wird der Markt nach den heutigen Anforderungen mit Solarflächen auf dem gesamten Dach erstellt. Zudem erleichtern die größeren Stellplätze das Parken und sind kundenfreundlicher.

Nach Umplanung des Grundstücks werden 143 Parkplätze verwirklicht.

Berechnung der Grundflächenzahl:

	Bestandssituation	Umplanung
Bestandsgebäude	10.314,21 m ²	8.089,52 m ²
Aldi + Zimmermann		3.580,51 m²
Versiegelung Hallen	1.991,69 m ²	1.812,13 m ²
Versiegelung Zimmermann	2.699,07 m ²	
Versiegelung Aldi + Zimmermann		3.477,91 m²
Einstellplätze	364,00 m ²	2.010,40 m ²
Schotterfläche	1.635,01 m ²	
	17.003,98 m ²	18.970,49 m ²

Grundstücksgröße: 24.503,49 m²

	Bestandssituation gem. B-Plan		Umplanung	
GRZ I			11.670,03 : 24.503,49	0,48
GRZ II		0,8	18.970,49 : 24.503,49	0,77

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird nach Umplanung des Vorhabengrundstücks unterschritten.

Visualisierung des Vorhabengrundstücks



