



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	22.02.2023
Verwaltungsausschuss	06.03.2023

Betreff:	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Sondergebiet Wittmunder Straße Nord" der Stadt Esens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Grundsatzbeschluss - Aufstellungsbeschluss
-----------------	--

Sachverhalt:

Ein Vorhabenträger beabsichtigt, den auf dem Grundstück Birkenweg 3 bestehenden Sonderpostenmarkt „Zimmermann“ und die vorhandene Bäckerei Rector abzureißen und dafür einen Neubau mit Integration des Sonderpostenmarktes Zimmermann, der Bäckerei und einem ALDI-Markt zu errichten. Die bestehenden Hallen im nördlichen Bereich sind hiervon nicht betroffen. Da der derzeitige ALDI-Markt südlich der Wittmunder Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten hat, bietet sich dieser Standortwechsel an. Der Sonderpostenmarkt wird eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m², die Bäckerei ca. 104 m² und der ALDI-Markt eine Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² erhalten.

Das Projekt ist in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 10.11.2022 vom Vorhabenträger, Architekten und einem Vertreter von Aldi präsentiert worden.

Für das betroffene Grundstück existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 68 „Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“. Das beabsichtigte Vorhaben ist aber mit den getroffenen Festsetzungen nicht umsetzbar. Eine Änderung des Bebauungsplans muss dazu erfolgen. Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 26.01.2023 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“ beantragt und die Übernahme der Planungs- sowie Baukosten bestätigt.

Das Vorhaben ist als Einzelhandelsgroßprojekt mit insgesamt geplanten ca. 2.554 m² Verkaufsfläche raumbedeutsam. Vor diesem Hintergrund sind die Grundsätze und Ziele des Landesraumordnungsprogramms und des Regionalen Raumordnungsprogramms in Bezug

auf Einzelhandelsgroßprojekte einzuhalten. Außerdem ist eine Abstimmung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erforderlich. Die betroffenen Stellen werden über die Planung informiert und um Abstimmung gebeten (Moderationsverfahren). Vorab ist ein Einzelhandel- Verträglichkeitsgutachten zu erstellen.

Aufgrund der Lage im Innenbereich ist ein "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB möglich, sofern die nach § 7 Abs. 1 UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG erforderliche Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat noch zu erfolgen. Es wird vermutet, dass keine UVP-Pflicht besteht. In dem Falle kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es kann dann auch gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Falls das Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu einem anderen Ergebnis kommen sollte, wäre ein neuer Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Bebauungsplan nunmehr als vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit den drei Bestandteilen Vorhaben- und Erschließungsplan, Durchführungsvertrag und vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Der Auslegungsbeschluss sollte erst gefasst werden, sobald die erforderlichen Planunterlagen erarbeitet und der Stadt Esens vorgelegt wurden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“ in der Stadt Esens wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 68 „Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB 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.
3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Vorhabenträger zu tragen.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ ja, positiv *

☐ ja, negativ *

☒ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

☐ ja * ☐ nein *

* Erläuterung siehe Begründung

Esens, den 11.02.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Geltungsbereich
- Vorhabenbeschreibung