



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	20.06.2023
Verwaltungsausschuss	26.06.2023
Rat der Stadt Esens	04.07.2023

Betreff:	Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Esens – 1. geänderte Fassung von 2023
-----------------	--

Sachverhalt:

Die Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Esens von Dezember 2013 wurde von der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Esens überarbeitet.

Die Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung stellt einen Orientierungsrahmen dar, der bei der raumordnerischen Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten anzuwenden ist. Großflächig sind Vorhaben, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Nicht „großflächig“ sind Vorhaben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m², unabhängig von ihrem Sortiment. Hiermit soll geprüft und geregelt werden, inwieweit zentrenrelevante Sortimente außerhalb der Innenstadt mit welchem Kontingent angeboten werden dürfen. Hierdurch sollen die in vielen Kommunen immer weiter um sich greifenden Leerstände in den Innenstädten eingedämmt bzw. unterbunden werden. Um in Esens solchen Entwicklungen vorzubeugen, wurde ein Orientierungsrahmen durch entsprechende Leitlinien für die Einzelhandelsentwicklung und einer zugehörigen Kartierung erarbeitet.

Anlassgebend für die Überarbeitung der Leitlinie ist u.a. der geplante Standortwechsel des ALDI-Marktes in Esens südlich der Wittmunder Straße. Da sich hier keine Erweiterungsmöglichkeit für den Markt ergibt (siehe Kartengrundlage Nr. 3), ist ein Neubau auf der gegenüberliegenden Straßenseite zusammen mit dem Sonderpostenmarkt Zimmermann und der Bäckerei Rector vorgesehen (siehe Nr. 8 – Karte). 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 aufweisen.

Des Weiteren ist es an der Zeit, die fast zehn Jahre alte Leitlinie redaktionell zu überarbeiten. Es werden diverse redaktionelle Änderungen vorgenommen. Beispiele hierfür sind:

- Anpassung des zentralen Siedlungsgebietes durch hinzugekommene und geplante Überbauung. Außerdem wurden hierbei jetzt auch alle Bereiche integriert, welche bereits heute dem Innenbereich (§34 Baugesetzbuch) zuzuordnen sind. Bei der alten Leitlinie wurden nur die Festlegungen aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens übernommen.
- Aktualisierung der Darstellungen über Einzelhandelsbetriebe größer 400 m².
- Anpassung der integrierten Lage des Nebenzentrums Auricher-, Wittmunder-, Dornumer Straße. Aufgrund der Entwicklungen in diesem Bereich wird es jetzt auch eindeutig als Nebenzentrum und damit als städtebaulich integrierte Lage dargestellt.
- Beim „Zimmermanngebäude“ wurde der nördliche Teil des Gebäudes (heute Lagerflächen) aus dem integrierten Bereich entfernt. Dort kann zukünftig kein weiterer großflächiger Einzelhandel entstehen.

Das Nebenzentrum übernimmt Teilfunktionen des eigentlichen Zentrums von Esens. Neben den bereits in der Karte dargestellten Einzelhandelsnutzungen wird das Nebenzentrum durch Dienstleistungen wie einem Optiker, ein Friseur oder einer Fahrschule ergänzt. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist gegeben. Außerdem existieren gastronomische Angebote sowie eine Hausarztpraxis. In diesem Bereich ist im Einzelfall zu entscheiden, inwieweit insbesondere der innenstadtrelevante Einzelhandel noch weiterentwickelt werden soll. Großflächiger Einzelhandel ist auch in diesen Lagen nur über eine raumordnerische Beurteilung sowie über ein Verträglichkeitsgutachten genehmigungsfähig. Das Nebenzentrum wird wie der zentrale Versorgungsbereich in der Karte grün dargestellt.

Die Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) im Sinne des LROP 2022, Pkt. 2.305 "Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels", in Verbindung mit den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland vom 26.01.2004 wurde zwischen der unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund und der Stadt Esens abgestimmt und einvernehmlich festgelegt. Der Rat der Stadt Esens kann nun der vorliegenden Kartengrundlage zustimmen und für die getroffene Abgrenzung des Grundzentrums das Benehmen herstellen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Esens stimmt der vorliegenden 1. geänderten Fassung der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens zu.
2. Für die Abgrenzungen des Grundzentrums Esens und dessen zentralen Siedlungsgebietes im Sinne des LROP 2022, Pkt. 2.204 "Entwicklung der Daseinsvorsorge und zentralen Orte" wird das Benehmen hergestellt.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

ja, positiv *

ja, negativ *

nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

ja * nein *

* Erläuterung siehe Begründung

Esens, den 09.06.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(<i>Brasermann, Marguerite</i>)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (Kartierung)