



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	29.08.2023
Verwaltungsausschuss	18.09.2023

Betreff:	Bebauungsplan Nr. 108 „Netto Herdeter“, der Stadt Esens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) - Grundsatzbeschluss - Aufstellungsbeschluss - Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
-----------------	---

Sachverhalt:

Der Netto-Markt am Nordring/ Herdeter soll zugunsten besserer Einkaufsbedingungen den neuen Anforderungen an eine kundenorientierte Raumaufteilung angepasst werden. Dazu ist es notwendig, den Markt Richtung Nordring und Richtung Großparkplatz zu erweitern. Die Verkaufsfläche soll von aktuell ca. 709 qm auf ca. 894 qm erweitert werden.

Mit Schreiben vom 21.06.2021 beantragte die Netto Marken- Discount Stiftung & Co. KG die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66 „Herdeter“ und versicherte die vollumfängliche Kostenübernahme (s. Anlage 2).

Die ersten Planungsentwürfe sind in den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses der Stadt am 10.05.2022 und 06.09.2022 vorgestellt worden. Für den Bereich existiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 66 „Herdeter“ aus dem Jahr 2003. Das Vorhaben lässt sich auf der Grundlage aber nicht verwirklichen, da die Festsetzungen nicht eingehalten werden können. Da sich zudem der Geltungsbereich ebenfalls ändert, ist eine Bebauungsplan- Aufstellung unter einer neuen Nummer durchzuführen. Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den betroffenen Bereich als gemischte Baufläche dar. Er ist im Parallelverfahren zu ändern.

Der Vorhabenträger Netto Marken- Discount Stiftung & Co. KG hat nunmehr die Unterlagen für das Bauleitplanverfahren vorgelegt (s. Anlage 3-7).

Das Vorhaben ist als Einzelhandelsgroßprojekt mit insgesamt 894 qm 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.

Die Verwaltung und der Vorhabenträger haben sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren entschieden. Aus Gründen der Rechtssicherheit, insbesondere zur Prüfung des Verkehrslärms, wird ein Vollverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) angewendet.

Bei Zustimmung der politischen Gremien soll auf Basis des Bebauungsplans- Vorentwurfs die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die Einbeziehung der Einzelhandelskooperation Ost- Friesland soll parallel zur frühzeitigen Auslegung erfolgen.

Vor Fassung des Satzungsbeschlusses ist vom Rat der Stadt Esens der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschließen. Dieser wird derzeit erarbeitet und nach den Auslegungen ggf. ergänzt.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich in der Stadt Esens sowie den vorgelegten Unterlagen wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 108 „Netto Herdetor“ in der Stadt Esens wird beschlossen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der vorgelegten Unterlagen eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Klimaschutz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

☐ ja, positiv *

☒ ja, negativ *

☐ nein

Wenn ja, negativ:

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

☐ ja * ☒ nein *

* Erläuterung siehe Begründung

Grundsätzlich sind Flächeninanspruchnahmen mit Klimaauswirkungen – sowohl lokal als auch global – verbunden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind aber bei der Aufstellung von Bauleitplänen der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu beachten und sollen gefördert werden. In der Begründung werden Aussagen zu Klimaschutz und Klimaanpassung getroffen.

Finanzierung:

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 21.06.2021 erklärt, dass er alle erforderlichen Kosten für das Planverfahren übernehmen wird. Für die Samtgemeinde Esens entstehen somit keine Kosten.

Esens, den 17.08.2023	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 1 BP 108 Geltungsbereich
- 2 BP 108 Kostenübernahmeerklärung
- 3 BP 108 Planzeichnung BPlan
- 4 BP 108 Begründung
- 5 BP 108 Vorhaben- u. Erschließungsplan
- 6 BP 108 Verträglichkeitsgutachten
- 7 BP 108 Raumordnerische Einschätzung