



**NEUBAU EINES ALDI DISCOUNTERS**  
**NEUBAU DES BESTEHENDEN ZIMMERMANN MARKTES SOWIE BÄCKEREI**

Birkenweg 3 in 26427 Esens / Wittmunder Straße

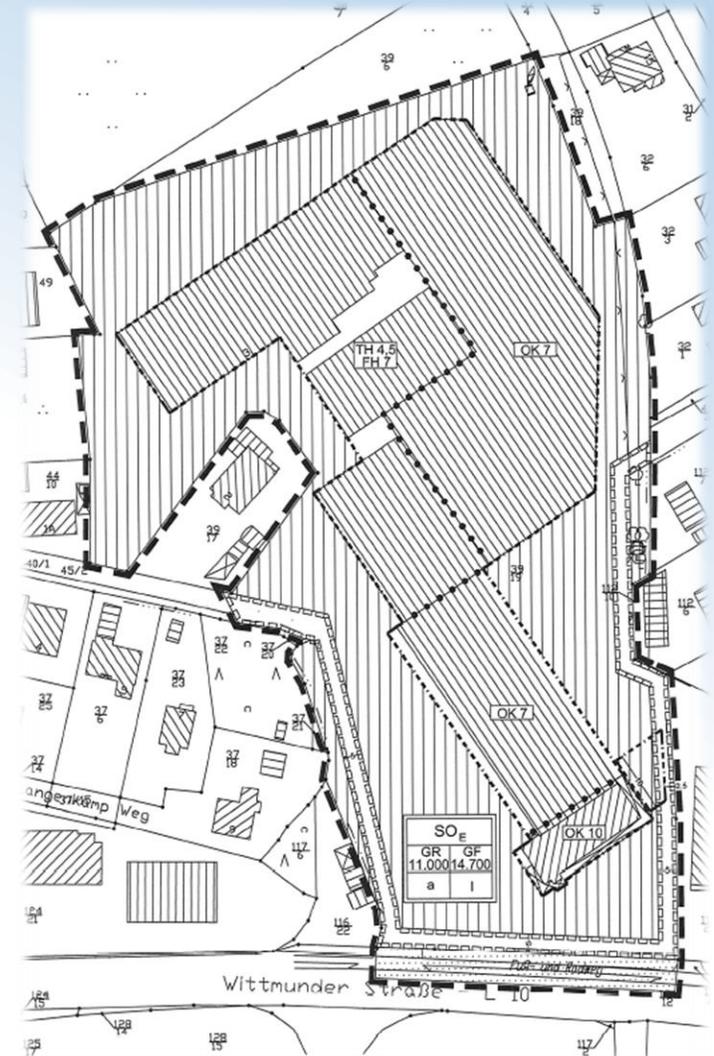
# DERZEITIGER B-PLAN

## NR. 68 „SONDERGEBIET WITTMUNDER STRASSE NORD“

Wittmunder Straße 6 in 26427 Esens

Der bestehende B-Plan Nr. 68 legt fest:

- Fachmärkte unzulässig
- Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für Möbel, Sonderpostenmarkt, Betriebe des Versandhandels, Lagerbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe
- Ausnahmsweise zulässig sind gastronomische Einrichtungen sowie Betriebsleiterwohnungen



# LAGEPLAN

## BESTAND

## ZIMMERMANN

## RECTOR

Derzeit vorhanden ist:

- ein Sonderpostenmarkt  
Zimmermann
- eine Bäckerei Rector
- ein Flohmarkt
- Betriebe des  
Versandhandels
- Lagerflächen



# 3D ANIMATION

---

## NEUBAU



# 3D ANIMATION

## NEUBAU



# 3D ANIMATION

---

## NEUBAU



# 3D ANIMATION

---

## NEUBAU



# 3D ANIMATION

---

## NEUBAU



# NEUBAU EINES ALDI DISCOUNTERS

## NEUBAU DES BESTEHENDEN ZIMMERMANN MARKTES UND BÄCKEREI

ALDI Discounter in Esens wechselt nur den Standort.

- Das Sortiment des ALDI Discounters bleibt gleich.
- Für den einfachen Einkauf werden größere Flächen geschaffen. Breite Gänge und größere Verkehrsflächen erleichtern den Einkauf mit Einkaufswagen.
- Die Vergrößerung der Stellplätze erleichtert das Parken und ist kundenfreundlicher.
- PV-Anlage auf dem Dach.



# ERSCHLIEßUNGSPLAN

## NEUBAU



Architektur + Ingenieurbüro

**Eschen**

Tel.: 04971 / 200470 Tel.: 04941 / 9901363  
 Aüricher Str. 17b Hafenstraße 20  
 26427 Esens 26603 Aürich

Planen Bauen Leben

www.eschen-architekt.de  
 buero@eschen-architekt.de

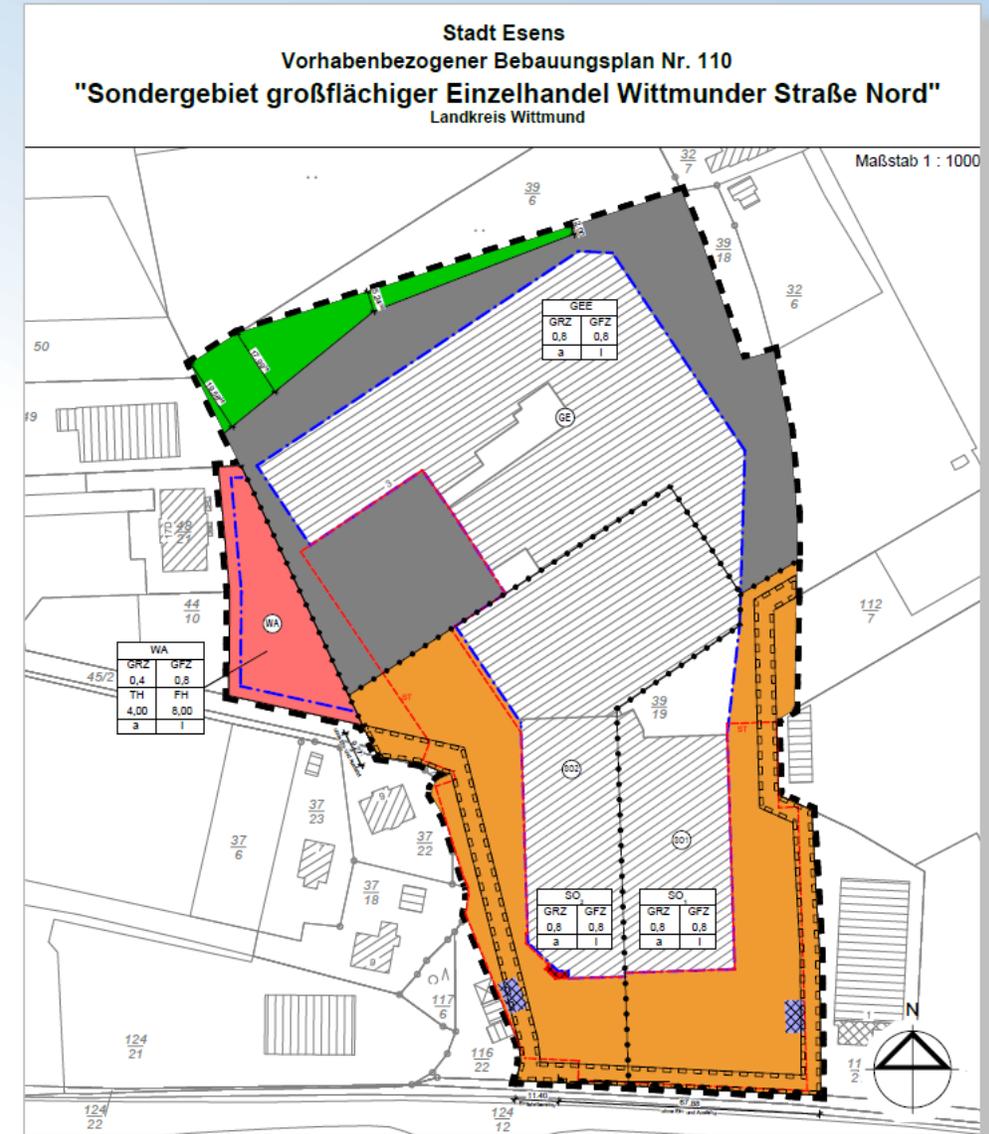
Projekt: Datum: 21.11.2023 Blauplan: 1

# GEPLANTER B-PLAN

## NR. 110 „SONDERGEBIET GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL WITTMUNDER STRAßE NORD“ Wittmunder Straße 6 in 26427 Esens

Der geplante B-Plan Nr. 110 legt fest:

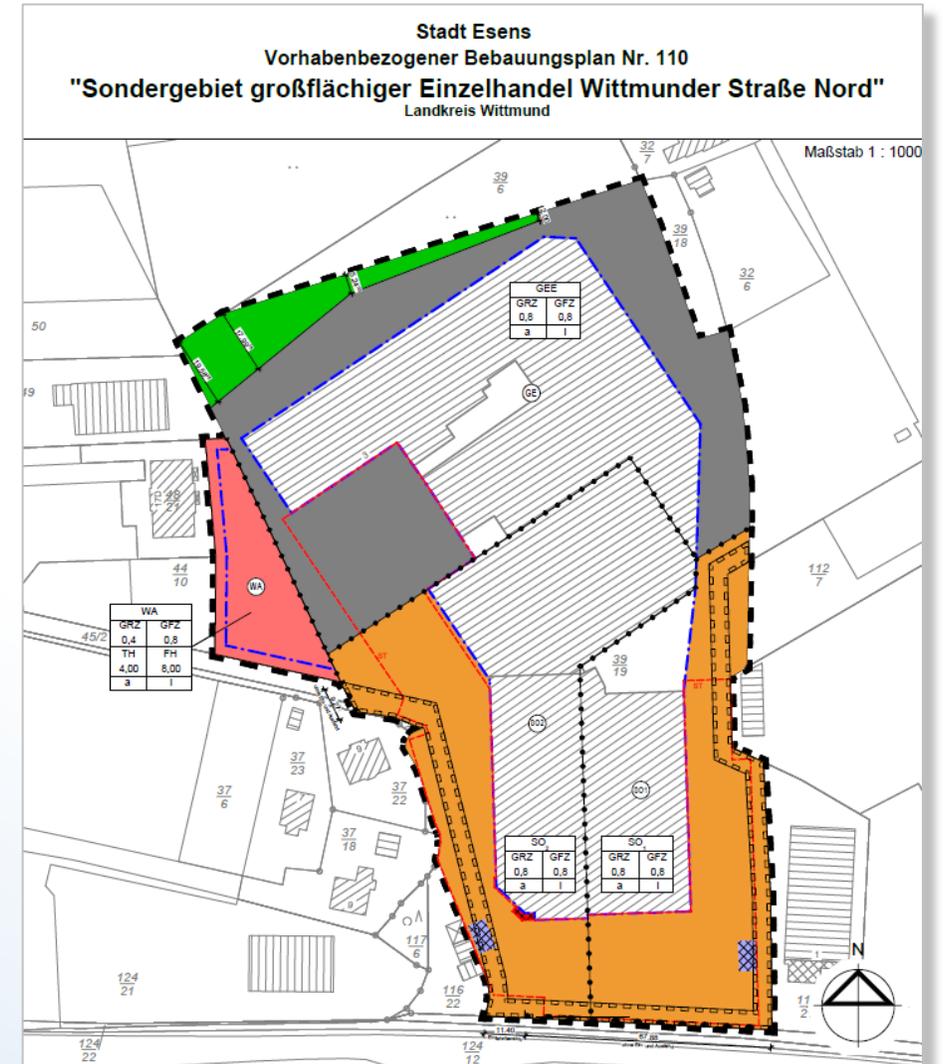
- Fachmärkte unzulässig
- Zulässig sind Verbrauchermarkt, Sonderpostenmarkt, Betriebe des Versandhandels, Lagerbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe.  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebsleiterwohnungen
- Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet
- Einschränkung der Immissionsbelastung durch Schallkontingente



# VERGLEICH BESTANDSGEBÄUDE UND NEUBAU



Aldi	Zimmermann	Bäcker	Wohngebiet	Gewerbegebiet
- Öffnungszeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr	- Öffnungszeit von 08:00 Uhr bis 19:00 Uhr	- Öffnungszeit von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr	- Anpassung an den westlich vorhandenen B-Plan	- Flohmarkt - Lagerfläche für Boote, Autos, Fahrräder, Wohnwagen etc. - Internethandel - nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe - ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen
- 1.050 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, um 270 m <sup>2</sup> größer	- 2.200 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, um 250 m <sup>2</sup> kleiner	- 100 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche innen, 27 m <sup>2</sup> Freisitz		
- hiervon nur maximal 20% (270 m <sup>2</sup> ) aperiodische Randsortimente	- hiervon nur maximal 1.520 m <sup>2</sup> für aperiodischen Bedarf			
Zulässige Grundflächenzahl GRZ I 0,8 GRZ II 1,0	Zulässige Grundflächenzahl GRZ I 0,8 GRZ II 1,0	Zulässige Grundflächenzahl GRZ I 0,8 GRZ II 1,0	Zulässige Grundflächenzahl GRZ I 0,4 GRZ II 0,6	Zulässige Grundflächenzahl GRZ I 0,8 GRZ II 1,0
Zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,8	Zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,8	Zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,8	Zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,8	Zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,8
offene Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise	offene Bauweise
Vollgeschosse I	Vollgeschosse I	Vollgeschosse I	Vollgeschosse I	Vollgeschosse I





Architektur + Ingenieurbüro

**Eschen**

Tel.: 04971 / 200470 Tel.: 04941 / 9901383  
 Auricher Str. 17b Hafenstraße 20  
 26427 Esens 26603 Aurich

Planen Bauen Leben

www.eschen-architekt.de  
 buero@eschen-architekt.de