



## **SITZUNGSVORLAGE**

öffentlich

<b>⇓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	
Bau- und Umweltausschuss	26.08.2013	
Verwaltungsausschuss	16.09.2013	

### **Betreff:**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 "Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/ Emdor Straße"**  
**Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss sowie Hochbauvarianten**  
**- Vorstellung des Vorhabens durch die Fa. Bunting und die assoziierten Planer**

### **Sachverhalt:**

Die Firma Bunting Beteiligungs AG, Brunnenstraße 37, 26789 Leer, Betreiber der COMBI Verbrauchermärkte, ist bestrebt, den COMBI-Markt, Auricher Straße 45, 26427 Esens zu erweitern und den allgemeinen Anforderungen quantitativer und qualitativer Art der Ansprüche des Kunden anzupassen (siehe Gegenüberstellung Flächenbedarf in der Anlage).

Dies bedarf einer Aufstellung eines Bebauungsplanes in der Gebietskategorie Sondergebiet Verbrauchermarkt. Der Plan wird vorhabenbezogen entwickelt. Die Kosten werden durch die Firma Bunting getragen und durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben und damit kann die Durchführung eines beschleunigten Aufstellungsverfahrens gem. § 13a Abs. 2 erfolgen und von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann den Anlagen entnommen werden.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt den betroffenen Bereich als Gewerbefläche dar. Aufgrund des Bauvorhabens wird der Verbrauchermarkt betreffende Teilbereich des FNP zugunsten eines „Sonstigen Sondergebiets -großflächiger Einzelhandelsbetrieb- Verbrauchermarkt“ berichtigt.

Städtebaulich-hochbauliche Einschätzung der drei vorgelegten Hochbauvarianten:

**Variante 1** transportiert aufgrund der großen gelben Farbflächen sehr stark den Gedanken der "Corporate Identity" des Unternehmens. Das Gebäude an sich wird intensiv als Werbeträger genutzt. Die Eingangsbereiche werden unter dem vorgenannten Aspekt überhöht dargestellt. Die Verstrebnungen eines Eingangsbereichs wirken fragil und architektonisch überholt (Architekturtrend 1990er Jahre).

**Variante 2** transportiert ebenso wie Variante 1 das Bild der "Corporate Identity" deutlich. Der Entwurf orientiert sich an aktuellen Architekturtrends. Dessen unbenommen wirkt das Gebäude deutlich stimmiger als das in der Variante 1 dargestellte: Der vorgesetzte Querträger schafft im Cafébereich (sog. "Backshop") ein nach oben offenes "Forum" und setzt gleichzeitig den kubischen Baukörper visuell fort. Im Zusammenspiel mit dem abgerundeten Eingang ergibt sich ein interessanter Übergangsbereich Außen/ Innen.

**Variante 3** stellt sich am unauffälligsten dar und paßt sich aufgrund der Zurücknahme von Farben (im Besonderen des Gelbtones) und der Aufnahme der Satteldächer aus der Umgebung am besten in das Ortsbild ein . Das Gebäude reduziert den Werbebedanken der Außenflächen auf ein zurückhaltendes Niveau. Der Haupteingang ist durch eine Giebelseite sowie einer Bogen-gestaltung klar herausgearbeitet. Das Gebäude unterwirft sich keinen typischen Architekturtrends und erreicht damit eine angenehme Zeitlosigkeit.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/ Emdter Straße“ wird beschlossen. Das Verfahren ist im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) durchzuführen.  
Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 (Vorhaben- und Erschließungsplan) die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchzuführen.
3. Anfallende Planungsaufwendungen sowie alle weiteren damit einhergehenden Kosten hat der Bauherr zu tragen.
4. Aufgrund der städtebaulichen Situation im Umfeld des Verbrauchermarktes sowie der zurückhaltenden Bauweise des Entwurfs wird eine Entscheidung zugunsten der Entwurfsvariante 3 getroffen.

Esens, den 16.08.2013

\_\_\_\_\_  
(Timo Fleckenstein)

Abstimmungsergebnis:			
<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
<b>Rat</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**

- 01 Abgleich VK-Flächen
- 02 Hochbau Var. 1
- 03 Hochbau Var. 2
- 04 Hochbau Var. 3
- 05 Combi Bestand - Umgebungsfotos
- 06 Plan und Textliche Festsetzungen
- 07 Begründung (Entwurf)
- 08 Schalltechnisches Gutachten (Entwurf)