

# Stadt Esens

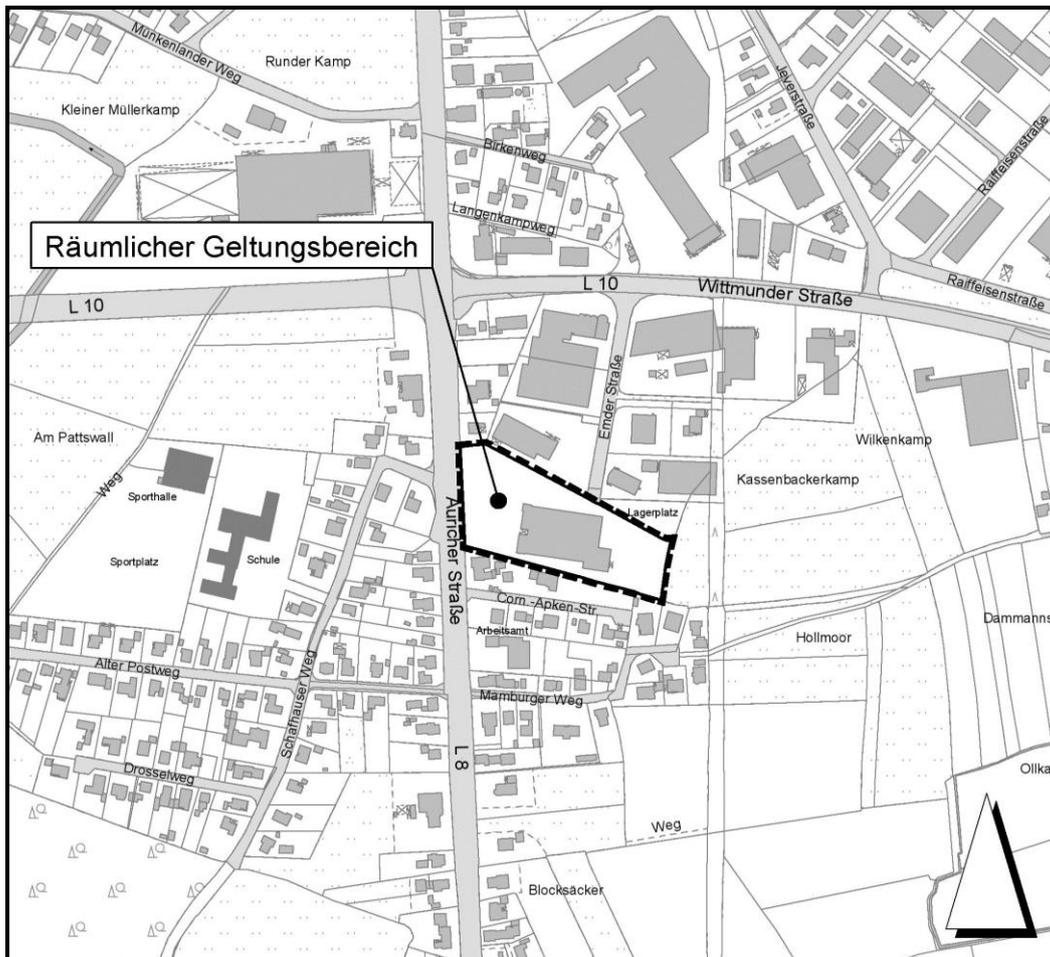
## Landkreis Wittmund

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77

#### „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Ender Straße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Entwurf

Bearbeitungsstand: 15.08.2013

## Inhaltsübersicht

1.	Anlass und Ziel der Planung .....	4
2.	Grundlagen der Planung .....	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf .....	5
2.2	Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten .....	5
2.3	Räumlicher Geltungsbereich .....	6
3.	Planerische Vorgaben .....	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	6
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP .....	7
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation .....	7
3.4	Einzelhandelsgutachten; Struktur des Einzelhandels .....	8
4.	Grundlagenermittlung .....	9
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge .....	9
4.2	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes .....	9
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen .....	10
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes .....	11
4.5	Anbindung an den ÖPNV .....	11
4.6	Lärmimmissionen .....	11
4.7	Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen .....	12
5.	Das Vorhaben .....	13
6.	Inhalte des Bebauungsplanes .....	14
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
6.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche .....	15
6.4	Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
6.5	Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken .....	15
6.6	Ein- und Ausfahrtsbereiche .....	16
6.7	Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan .....	16
6.8	Hinweise .....	16

---

7.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	17
7.1	Ver- und Entsorgung .....	17
7.2	Oberflächenentwässerung.....	17
7.3	Verkehrliche Abwicklung .....	17
7.5	Immissionen.....	17
7.6	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen .....	17
7.7	Raumordnung; Versorgungsstruktur .....	17
8.	Berichtigung/ Anpassung des FNP .....	18
9.	Verfahrensvermerke .....	20

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der vorhandene Verbrauchermarkt wurde 1983 im Gewerbegebiet der Stadt Esens als Nachfolgemarkt eines seit 1971 bestehenden Combi- Marktes am Herdertor eröffnet. Somit kann Combi auf eine mehr als 40 jährige Präsenz in der Stadt verweisen.

Der im Jahre 1983 eröffnete Verbrauchermarkt außerhalb der Innenstadt zeichnet sich durch seine Lage im Schnittpunkt zweier überörtlicher Verkehrsverbindungen aus.

Diese Standortauswahl entsprach dem damals weit verbreiteten Leitgedanken, eine möglichst gute Erreichbarkeit des Verbrauchermarktes für motorisierte Kundschaft sicherzustellen.

Dementsprechend stellte der Verbrauchermarkt über einen langen Zeitraum, bis ca. Ende der 1990 er Jahre, bis weitere Verbrauchermärkte im Zentrum errichtet wurden, die Grundversorgung für die Bürger der Stadt Esens sicher. Aber auch von Touristen und Durchreisenden wurde der Verbrauchermarkt ob seiner hervorragenden Anbindung an das Straßennetz gut angenommen.

Festzustellen ist auch, dass der Standort gerade für den südlichen Siedlungsbereich der Stadt Esens sowie die südlich bzw. östlich daran anschließenden Ortsteile der Samtgemeinde (Neufolstenhausen, Dunum bzw. Mamburg und Stedesdorf) eine Nahversorgungsfunktion erfüllt und somit einen wichtigen Beitrag für eine ausgewogene und wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet leistet.

Aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes des bestehenden Marktes hatte die Fa. Bünting in der Vergangenheit Überlegungen angestellt, diesen Standort aufzugeben und an der Dornumer Straße einen zeitgemäßen Neubau zu errichten.

Diesen Überlegungen (Verlagerung und Neubau mit erweiterten Verkaufsflächen) stimmten die politischen Gremien jedoch im Interesse einer Stärkung der Angebotsstruktur in der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) und der nicht geklärten Nachnutzung der alten Immobile (z.B. als Sonderpostenmarkt) nicht zu. Vielmehr wurde empfohlen, den derzeitigen Standort zu modernisieren und diesen den Anforderungen des Wettbewerbs anzupassen.

Dementsprechend hatte die Fa. Bünting als Betreiber des Verbrauchermarktes in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer der Immobilie Konzepte zur Modernisierung des bestehenden Standortes entwickelt.

Neben einer optischen Aufwertung und einer energetischen Sanierung des Gebäudes soll vor allem der Eingangsbereich mit der Vorkassenzonen neu gestaltet und die Verkaufsflächen im Markt selbst, z. B. durch großzügigere Gänge und niedrigere Regale modernisiert werden.

Aus diesen Überlegungen resultiert eine Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 500 m<sup>2</sup> gegenüber der heute vorhandenen Verkaufsfläche. Anzumerken ist jedoch, dass durch diese bauliche Erweiterung keine Sortimentsausweitung gegenüber dem Status Quo ausgelöst wird. Es handelt sich lediglich um Erweiterungen im Sinne einer Modernisierung des Ladenlayouts.

Aufgrund der heute dort anzutreffenden planungsrechtlichen Situation wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Für den Planungsbereich existiert kein Bebauungsplan, so dass das Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen wäre.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine gewerbliche Baufläche dar, somit wird eine Berichtigung der Flächennutzungsplan im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus ist anzumerken, dass im Zuge der Aufstellung

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die raumordnerischen Belange abzuhandeln sind und die Beteiligung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchzuführen ist.

In Anbetracht des Planungserfordernisses hat sich die Stadt Esens gem. § 1 BauGB entschlossen, den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“ aufzustellen und den FNP entsprechend anzupassen.

## **2. Grundlagen der Planung**

### **2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat auf Grund der oben angegebenen Sachverhalte (Planungsanlass und – ziele) und auf Grundlage der vom Investor vorgelegten Unterlagen in seiner Sitzung am 16.09.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“ beschlossen.

Das Verfahren wird in Anbetracht der Bestandsüberplanung, der geringen Plangebietsgröße und der nur gering zu erwartenden Auswirkungen nach den Vorschriften des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

D. h., es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Die Darstellungen des wirksamen FNP werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren, ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung mit einer Anlage zur raumordnerischen Beurteilung (incl. des hierfür erforderlichen Mitteilungsbogen zur Einzelhandelskooperation), einer Anlage mit Vorhabenplan und das entsprechende schalltechnische Gutachten liegen in der Zeit vom .....2013 bis zum.....2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. In gleichem Zeitraum werden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **2.2 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten**

Der nachfolgend ausgearbeitete Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Landesraumordnungsprogramm 2012
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Wittmund, 2006
- Endgültige, amtliche Plangrundlage (ALK 1 : 1.000), bereitgestellt vom Katasteramt Wittmund, Juni 2013.
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens, Stand Juni 2013
- Vereinbarung zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland
- Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Esens (Grundzentrum) im Zuge der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland; Abstimmungspapier, Stand 03.07.2013
- Vorhabenplan, Stand Mai - August 2013 (Lageplan 1 : 500, Ansichten und Isometrie)
- Schalltechnisches Gutachten, IEL, Stand 28.06.2013
- Eigene Bestandserhebungen April - Juni 2013

## 2.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 umfasst lediglich das Flurstück 126/3, Flur 16, Gemarkung Esens, mit einer Größe von 12.272 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück (Auricher Straße 43) und zwei gewerblich genutzten Grundstücken (Stefans Fahrradladen - ehemals Lidl - und einen Yachtbaubetrieb).
- im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche (Flurst. 131/2)
- im Süden durch bebaute Grundstücke und einer Pferdekoppel (Flurst. 133)
- im Westen durch die Wegeparzelle der Auricher Straße (L 8) mit ihren Nebenanlagen (Radweg, Grünberme und Bushaltestelle).

## 3. Planerische Vorgaben

### 3.1 Raumordnung und Landesplanung

Das LROP enthält klare Vorgaben bzgl. der Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. So sind im Falle von Neuansiedlungen oder Erweiterungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO das Konzentrations-, das Integrations- und das Abstimmungsgebot einzuhalten. Im Einzelnen wird folgendes ausgeführt:

*„Neue Flächen für den großflächigen Einzelhandel (auch Erweiterungen) sind den jeweiligen zentralen Orten zuzuordnen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotenzial, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. (...)*

*Die Ausweisung neuer Flächen für den großflächigen Einzelhandel sowie die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. (...)*

*Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten (wie Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) aber auch Verbrauchermärkte im Sinne der Nahversorgung sind grundsätzlich auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten im baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des jeweiligen zentralen Ortes zulässig. Dabei sind nicht mehr als 10 vom Hundert und maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente zulässig.“*

Diese Vorgaben der Landesplanung erfordern zwangsläufig eine kritische Auseinandersetzung mit dem Standort und eine Abstimmung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland sowie die endgültige planungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit von Nutzungen in diesem Bereich außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Esens.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund 2006 weist der Stadt Esen als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie einer besonderen Entwicklungsaufgabe für Erholung (Tourismus) zu.

In Anbetracht der Bestandsüberplanung, der moderaten Erweiterung der Verkaufsflächen im Sinne einer Modernisierung der Verkaufsflächen ohne Ausweitung der Sortimentsstruktur und dem Aspekt der Nahversorgungsfunktion kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das verfolgte Planungsziel mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung im Einklang stehen wird.

Diese Sachverhalte (Verträglichkeit und Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Gemeinden bzw. die Versorgung in der Stadt Esens) werden im Zuge des Moderationsverfahren unter Berücksichtigung der aktuellen Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung im Grundzentrum nochmals zur Diskussion gestellt und abschließend durch die untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Wittmund beurteilt.

Zur Abhandlung der zu prüfenden landesplanerischen, raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen der beabsichtigten Modernisierung mit geringfügiger Erweiterung der Verkaufsfläche wird auf die dieser Begründung beigefügte Anlage Nr. 2 „Abhandlung der raumordnerischen Belange“ verwiesen.

### **3.2 Darstellungen des wirksamen FNP**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens stellt für den Planungsbereich selbst und die nördlich bzw. östlich angrenzenden und gewerblich genutzten Grundstücke Gewerbegebiete mit einer Geschossflächenzahl von 1,0 bis 1,6 dar. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich beiderseits der Cornelius-Apken-Straße und ein Bereich nördlich des Plangebiets, entlang der Auricher Straße werden als Mischgebiete mit einer GRZ von 0,8 im wirksamen FNP dargestellt.

Insofern stellt der FNP für die im Umfeld des Plangebietes belegenen Grundstücke die real ausgeübten Nutzungsarten dar. Für den Planungsbereich wird aufgrund der dort ausgeübten Nutzung (großflächiger Einzelhandelsbetrieb) künftig die Darstellung eines Sondergebietes mit entsprechender Zweckbestimmung gem. § 11 Abs. 3 BauNVO angestrebt. Dementsprechend wird die Darstellung des FNP berichtigt, vgl. Kapitel 8 dieser Begründung.

### **3.3 Bauplanungsrechtliche Situation**

Da für den Planungsbereich sowie den überwiegenden Teil der gewerblich genutzten Grundstücke im Umfeld keine Bebauungspläne existieren, ist der Bereich als „unbeplanter Innenbereich“ im Sinne des § 34 BauGB einzustufen.

Die auf dem Planungsgrundstück seit dem Jahre 1983 ausgeübte Nutzung und die baulichen Anlagen wurden auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt und genießen den entsprechenden Bestandsschutz.

Eine Ausweitung der Aktivitäten und Nutzungen, vor allem aber die Erweiterung der Verkaufsfläche wäre aufgrund der dort bereits heute gegebenen „Großflächigkeit“ des Einzelhandelsbetriebs auf Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich. Vielmehr wird ein Planerfordernis erkannt und speziell die Auswirkungen des Vorhabens gem. § 11 Abs. 3 BauGB sind einer planerischen Abwägung zu unterziehen.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes existiert lediglich für den Siedlungsbereich am Mamburger Weg ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B`Plan Nr. 51). Dieser deckt den östlichen Teil der bestehenden Siedlung am Ende der Cornelius-Apken-Straße und des

Mamburger Weges ab und setzt gem. den Darstellungen des wirksamen FNP ein Mischgebiet fest.

Für das nördlich an das Plangebiet angrenzende gewerbliche Grundstück (ehemals Lidl, nun Stefans Fahrradladen) ist der Bebauungsplan Nr. 71 derzeit in Aufstellung.

Für alle weiteren und östlich der Auricher Straße belegenen Grundstücke im Umfeld des Planungsgebietes existieren keine Bebauungspläne, so dass diese gleichermaßen dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Die Realnutzung dieser Grundstücke wird überwiegend durch gewerbliche Nutzungen bzw. gemischte Nutzungen geprägt.

### **3.4 Einzelhandelsgutachten; Struktur des Einzelhandels**

Die Stadt Esens verfügt zwar nicht über ein „klassisches Einzelhandelsgutachten“ hat aber eine Leitlinie zur Einzelhandelsentwicklung im Grundzentrum in Zusammenarbeit mit der unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Wittmund erarbeitet. Die dort empfohlenen Handlungsweisen sind bislang zwar nur als Vorschlag zu werten, bilden aber eine maßgebliche Grundlage für die raumordnerische Beurteilung des geplanten Vorhabens und im durchzuführenden Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland.

Im Ergebnis wurde der zentrale Versorgungsbereich der Stadt abgegrenzt und zu den vorhandenen peripheren Einzelhandels - Standorten werden qualitative Aussagen zur weiteren Entwicklung getroffen.

Dem Standort wird eine gewisse Grundversorgungsfunktion zuerkannt. Bei Einhaltung gewisser Parameter, wie z. B. einer quantitativen und qualitativen Beschränkung der Randsortimente, wird dem Standort nach diesem informellen Konzept aber auch ein gewisser Entwicklungsspielraum zugestanden

Auf dieser Grundlage sind die raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens darzulegen und abzuwägen.

Ferner ist dieses informelle Steuerungsinstrument (Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in Esens) Grundlage für das durchzuführende integrierte Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland.

Ziele der Planung und des Abwägungsprozesses müssen sein:

- Verhinderung einer Beeinträchtigung den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens
- Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden (Grund und Mittelzentren)
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet und den daran angrenzenden Ortsteilen.

Im Einzelnen wird hierzu auf die raumordnerische Beurteilung in der Anlage 2 zur Begründung verwiesen.

## **4. Grundlagenermittlung**

### **4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge**

Der Planungsbereich umfasst lediglich das derzeitige Betriebsgrundstück mit einer Größe von 12.272 m<sup>2</sup> (Flurstück 126/3) und liegt östlich der Auricher Straße (L 8), welche dort die Ausfallstraße Richtung Süden und somit nach Aurich bzw. zur B 210 darstellt.

Der Bereich südöstlich der Kreuzung der Auricher Straße und der Wittmunder Straße, der Landesstraße (L10) wird von gewerblichen Strukturen bestimmt und beherbergte in früheren Zeiten mehrere Einzelhandelsbetriebe, wie z. B. einen Lidl – Markt an der Emders Straße.

Als klassische Nahversorger sind in diesem Bereich heute noch ein Aldi - Markt (Wittmunder Straße 6) und der Combi - Markt (Auricher Straße 45) anzutreffen.

Der Lidl-Markt wurde im Zuge einer Betriebserweiterung bereits 2011 dichter an den zentralen Versorgungsbereich, zur Bahnhofstraße verlagert. Das Gebäude an der Emders Straße beherbergt heute einen Zweiradhandel (Stefans Fahrradladen).

Westlich der Auricher Straße prägen Siedlungsbereiche und ein Schulstandort den Bereich.

Der Auricher Straße Richtung Süden folgend und für Ausfallstraßen typisch, schließen sich beidseitig der Straße gemischt genutzte Grundstücke an.

Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 600 m und zur Innenstadt (Marktplatz) ca. 1.700 m.

Aus heutiger Sicht muss festgestellt werden, dass durch diese Einzelhandels - Ansiedlungen ab Beginn der 1980 er Jahre (Comb, Aldi, Lidl) ein nicht integrierter Standort geschaffen wurde, welcher allerdings für die südlichen Gebiete der Stadt, für einige Ortschaften und auch für Touristen bzw. Durchreisende eine wichtige Versorgungsfunktion erfüllt und somit in seiner derzeitigen Ausprägung auch weiterhin erhalten werden soll.

### **4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes**

Das Planungsgebiet erstreckt sich ausgehend von der Auricher Straße im Westen trapezförmig in einer Tiefe von ca. 180 m Richtung Osten.

Die Front an der Auricher Straße weist mit ca. 85 m die größte Breite des Grundstücks auf, welches sich Richtung Osten bis auf ca. 50 m verjüngt.

Das Gelände selbst kann als nahezu eben bezeichnet werden. Die Auricher Straße liegt um ca. 0,5 Meter über diesem Geländeniveau. Die anderen Grundstücke im Norden weisen in Etwa die gleiche Höhenlage wie das Planungsgrundstück auf.

Die im Süden anschließenden Siedlungsgrundstücke liegen geringfügig tiefer als das nahezu komplett befestigte Betriebsgrundstück des Combi-Marktes.

Auf dem Grundstück bildet das eingeschossige, aber in der Fläche recht große Gebäude des Verbrauchermarktes (bebaute Grundfläche ca. 3.000 m<sup>2</sup>) die Hauptnutzung. Dieses Gebäude ist umgeben von Stellplatzflächen und befestigten Umfahrten für die Anlieferung.

Nördlich des bestehenden Marktgebäudes wurde in früheren Zeiten eine Tankstelle betrieben. Diese wurde aber schon vor längerer Zeit zurückgebaut. Einzig eine als Wanne ausgelegte Bodenplatte mit Ölabscheidern erinnert noch an diese ursprüngliche Nutzung. Auch diese Fläche wird heute als Stellplatzfläche genutzt.

Der östliche Teil des Betriebsgrundstücks hingegen stellt sich als weitgehend unbefestigte Grünlandfläche dar. Dort ist ein Leergutlager (umgeben von einem Gitterzaun) als einzige untergeordnete bauliche Nutzung zu nennen. Ein Drittel dieser ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen Freifläche beherbergt ein Regenwassersammelbecken. Die restliche Grünlandfläche wird als Pferdeweide genutzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt vornehmlich über die Auricher Straße. Der Kundenparkplatz kann von dort über eine südliche Zufahrt erreicht und über eine nördlich angeordnete Ausfahrt verlassen werden.

Eine weitere Zufahrtmöglichkeit besteht über die Emders Straße. Diese Anbindung wird vor allem von Kunden aus Mamburg bzw. Stedesdorf angenommen.

#### 4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 1,2 ha große Planungsbereich wird überwiegend durch das Gebäude des Verbrauchermarktes und die das Gebäude umgebenden befestigten Freiflächen (PKW-Stellplätze und Anlieferungswege) geprägt. In der Fläche selbst sind keinerlei nennenswerte Grün-/Vegetationsbestände zu finden.

Lediglich in den Randbereichen zur Auricher Straße sind einige wenige Gehölze, eingestreut in eine Scherrasenfläche mit Entwässerungsgraben, vorhanden.

Ferner wird die östliche Teilfläche nördlich des Regensammelbeckens als Pferdeweide genutzt und stellt sich als Dauergrünland dar.

An der Nord- und Südseite wird das Planungsgrundstück durch eine Reihe von siedlungsnahen Gehölzen (Bäume und Sträucher) begrenzt. Hierbei handelt es sich allerdings um stark überformte Wallhecken, welche zwar kaum noch als solche wahrzunehmen sind. Dennoch sind diese im Wallheckenkataster des Landkreises Wittmund verzeichnet und unterliegen somit als geschützte Landschaftsbestandteile dem Schutz des § 22 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechtes, Artikel 1 „Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz“ (NAGBNatSchG).

Weder das Orts- und Landschaftsbild noch die ökologische Wertigkeit ist für den Bereich als besonders bedeutend einzuschätzen. Die Situation entspricht vielmehr dem typischen Erscheinungsbild solch einer seit mehr als dreißig Jahren durchgeführten Nutzung an einer Hauptausfallstraße.

Im Einzelnen sind folgende Biotopstrukturen innerhalb des Planungsgebietes anzutreffen:

9.200 m <sup>2</sup>	Gebäude und Wegefläche (versiegelter Bereich)
725 m <sup>2</sup>	Scherrasen und Grüninseln
875 m <sup>2</sup>	RRHB mit Umfeld
425 m <sup>2</sup>	Gehölzstrukturen Bord, Reste der Wallhecke
<u>1.050 m<sup>2</sup></u>	Dauergrünland, Pferdeweide
= 12.275 m <sup>2</sup>	

Die aufgeführten Strukturen führen auf dem Planungsgrundstück zu einem aktuellen Versiegelungsgrad von ca. 75 % und entsprechen damit einem in solchen Gebieten üblichen Versiegelungsgrad.

#### **4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes**

Die Auricher Straße wird auch künftig die Hauptanbindung darstellen. Für diesen Abschnitt der Landesstraße wird gem. Zählung 2010 ein DTV-Wert in Höhe von ca. 7.100 KFZ/24 h angegeben.

Eine Recherche bzgl. der Unfallträchtigkeit in diesem Bereich hat keine Besonderheiten erkennen lassen. Lediglich jeweils ein Auffahrunfall in den Jahren 2011 und 2013 wurden im Zusammenhang mit abbiegenden PKW's Richtung Combi-Parkplatz erfasst. Im Jahre 2012 wurde in diesem Abschnitt kein Unfall registriert.

Laut Aussage der Stadt kommt es jedoch aufgrund der Bushaltestelle an der Auricher Straße wegen querender Fußgänger (Schüler) zu Gefahrensituationen.

Für den östlich der Auricher Straße selbständig geführten Fuß-/Radweg liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich einer Gefährdung dieser Verkehrsteilnehmer durch ein-/ausfahrende Kundenverkehre zum Combi-Markt vor.

Die zusätzliche Anbindung über die Emders Straße erlaubt eine weitere komfortable An- und Abfahrt zum Betriebsgrundstück, ohne Anlieger zu belasten.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand werden sich in Anbetracht der lediglich geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche weder das Verkehrsaufkommen noch die Verkehrsströme gegenüber dem heutigen Zustand verändern.

Insofern muss dem Grundstück auch künftig eine gute und sichere Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer bescheinigt werden. Diesbezüglich entstehen im weiteren Verfahren keine Handlungsbedarfe.

#### **4.5 Anbindung an den ÖPNV**

Auf der Auricher Straße verkehren mehrere regionale Buslinien mit einer Haltestelle (Esens Traube) direkt vor dem Betriebsgrundstück.

Überwiegend handelt es sich zwar um Schülertransport, aber diese beiden Buslinien stellen auch für sonstige Fahrgäste eine für ländliche Regionen übliche Anbindung des Standortes an die Umgebung dar.

Für in der Nähe wohnende Kunden ist der Standort über das Radwegenetz bequem und sicher erreichbar.

#### **4.6 Lärmimmissionen**

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Geländes sind die schalltechnischen Aspekte in die Abwägung einzustellen. Als relevante Lärmquelle ist der durch die Einzelhandelsnutzung verursachte Gewerbelärm zu betrachten:

Die Einzelhandelsnutzung verursacht Lärm durch die Stellplatzanlage (Kundenverkehre) und die Anlieferungszone.

Für diese potentiellen Lärmquellen wurden die entsprechenden Lärmpegel in eine schalltechnische Berechnung eingestellt und die Auswirkungen auf in der Nachbarschaft an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten ermittelt.

Als Immissionsaufpunkte (IO 1 – IO 5) wurden die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude in die Untersuchung eingestellt.

Diesen dort ausgeübten Wohnnutzungen wird aufgrund der Gemengelage, des dort vorhandenen Verkehrslärms, und entsprechend den Darstellungen des FNP sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „Mamburger Weg“ der Schutzanspruch eines Mischgebietes zuerkannt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit Immissionspegeln bis zu max. 54 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung eingehalten werden können.

Aber auch die Anwendung der TA Lärm mit Einrechnung der Spitzenbelastungen zeigt auf, dass die Werte für Mischgebiete deutlich unterschritten werden. Insofern wird das Vorhaben vom Gutachter als genehmigungsfähig eingestuft. Weitere Details können dem bei der Stadt einsehbaren schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

#### **4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der Baugrund stellte sich als mehrfach anthropogen überformter Untergrund dar.

So sind dort überwiegend versiegelte Flächen (Gebäude, Beton-, Asphalt- und Pflasterflächen) anzutreffen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten in Form von Ablagerungen bekannt.

Die ehemals dort vorhandene Tankstelle wurde unter Aufsicht des Landkreises zurückgebaut, so dass davon auszugehen ist, dass sich dort im Untergrund keine Altlasten befinden. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass der Rückbau der Bodenplatte und die Entfernung evtl. noch vorhandener Ölabscheider in enger Abstimmung mit der Altlastenbehörde des Landkreises Wittmund erfolgen muss.

Im Plangebiet sind außer den für den Markt erforderlichen Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser, Wasser, Gas, ELT, Telekommunikation) keine weiteren Ver- bzw. Entsorgungsleitungen bekannt.

Die Oberflächenentwässerung für das Betriebsgrundstück wird auch künftig, wie bereits heute praktiziert, beibehalten. Das Regenwasser wird über ein Kanalnetz auf dem Grundstück zum östlich belegenen Regenwassersammelbecken geleitet, wo es versickert bzw. verdunstet.

Im Zuge der Modernisierung und der Neugestaltung der Freiflächen (Parkplätze und Wege) werden die vorhandenen Abwasserleitungen durch ein Fachbüro mittels einer TV-Untersuchung auf ihre Funktionstüchtigkeit untersucht und ggfs. erneuert.

Da mit der Modernisierung des Standortes keine zusätzliche Flächenversiegelung einhergeht, wird durch diese Maßnahme auch nicht die Menge des abzuleitenden Regenwassers erhöht. Insofern kann diesbezüglich am Status quo festgehalten werden.

Da aber die Stadt auch weiterhin Regenwasser aus dem Siedlungsbereich am Mamburger Weg in dieses Sammelbecken einleiten wird, kann es auch weiterhin im Falle von Starkregenereignissen zu Engpässen kommen. Diesen wird die Stadt auch in Zukunft durch Abpumpen begegnen.

Insofern behält die zwischen der Stadt und dem Eigentümer getroffene Vereinbarung zur Mitnutzung des Rückhaltebeckens vom 13.Juni 2005 weiterhin ihre Gültigkeit.

In Ermangelung einer leistungsfähigen Vorflut und der dort anzutreffenden ungünstigen Baugrundverhältnisse wurde dieses Vorgehen mit der Stadt und der unteren Wasserbehörde besprochen und soll dementsprechend auch künftig beibehalten werden.

## **5. Das Vorhaben**

Die Fa. Bünting möchte die über 40 jährige Präsenz in der Stadt Esens fortsetzen und diese für die Zukunft sichern.

War ursprünglich eine Verlagerung des Verbrauchermarktes geplant, so zielt das derzeitige Vorhaben auf eine Modernisierung des seit 1983 vorhandenen Verbrauchermarktes ab.

Um sich für die Zukunft entsprechend im Wettbewerb des Lebensmitteleinzelhandels positionieren zu können wird eine grundlegende Modernisierung der Einzelhandelsfläche erforderlich. Einher geht mit dieser Modernisierung eine geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 500 m<sup>2</sup> von derzeit 2.260 m<sup>2</sup> (incl. der Vorkassenzone und der Dienstleistungsbetriebe) auf dann 2.850 m<sup>2</sup>.

Durch die Erweiterung der Verkaufsflächen wird allerdings keine Ausweitung der angebotenen Sortimente angestrebt, sondern die Verkaufsflächen werden entsprechend den Bedürfnissen einer älter werdenden Kundschaft (demographischer Wandel) großzügiger gestaltet. So werden neben breiteren Fluren auch niedrige Regalhöhen vorgesehen.

Aber auch eine optische Aufwertung im Inneren und an der Fassade soll den Standort für die Zukunft ansprechender beim Kunden erscheinen lassen.

Der Eingangsbereich mit seiner Vorkassenzone und den dort untergebrachten Konzessionären wird dementsprechend als Neubautrakt vor den vorhandenen Markt gesetzt und bildet künftig eine räumliche und optisch aufgewertete Einheit mit dem Bestandsgebäude. Diese Umbaumaßnahmen erlauben nicht nur eine bessere räumliche wie funktionale Zuordnung der einzelnen Funktionen sondern auch die zwingend erforderliche gestalterische Aufwertung im Inneren als auch an der Fassade.

Ferner wird das Gebäude energetisch saniert. Hiermit können nicht nur Betriebskosten gesenkt, sondern auch ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

Der derzeitige Eingangsbereich wird abgebrochen und durch einen neu gestalteten Kopfbau ersetzt. Das Gebäude wird durch diese Umbaumaßnahme um ca. 25 m Richtung Auricher Straße erweitert.

Mit dieser baulichen Maßnahme kann im Vorkassenbereich die gewünschte Großzügigkeit und das optische Erscheinungsbild des Gebäudes zur Auricher Straße maßgeblich aufgewertet werden.

Die Kundenparkplätze werden entsprechend neu organisiert, so dass mit insgesamt 127 Parkplätzen auch künftig ein ausreichendes Angebot für den ruhenden Verkehr vorgehalten werden kann.

Die konkrete Umsetzung dieser baulichen Erweiterung und die Modernisierung der Verkaufsstätte wird in einem Lageplan (1:500) in der Anlage 1, dem Vorhabenplan dargestellt. Zusammen mit der Gegenüberstellung der Verkaufsflächen (Bestand - Planung - Saldo) und den in 3 Varianten entwickelten Fassaden bzw. Ansichten wird das Vorhaben hinreichend

dargestellt und bildet die Grundlage für die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen.

Es wird an dieser Stelle aber ausdrücklich nochmals darauf hingewiesen, dass vor allem die Varianten zur den Fassadengestaltung, die Ansichten, lediglich die Grundzüge der Gestaltung darstellen.

Nach der erforderlichen Verabschiedung einer Vorzugsvariante durch die politischen Gremien der Stadt wird nur noch diese eine Vorzugsvariante im Vorhabenplan dargestellt und diese stellt die Grundzüge der Gestaltung und die maßgeblich in Frage kommende farbliche Gestaltung der Fassaden dar. Allerdings bleiben im Detail noch Spielräume zur Weiterentwicklung der einzelnen Aspekte (Farbe und Material).

Vergleiche hierzu den unter Anlage 1 beigefügten Vorhabenplan, bestehend aus einem Lageplan (M 1 : 500) vier Varianten zur Fassadengestaltung, und einer Übersicht zu den Verkaufsflächen.

## **6. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Verbrauchermarkt“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO fest.

Durch die textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 werden die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen detailliert aufgelistet.

Neben einer generellen Festsetzung der zulässigen Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt mit 2.850 m<sup>2</sup> gem. TF 1.1 werden unter der TF 1.2 die jeweiligen Flächen für den Verbrauchermarkt, die Konzessionäre und die zulässige Fläche für die Mall bzw. die dort angesiedelten Dienstleistungsbetriebe im Detail festgelegt.

Zentrenrelevante Sortimente im Verbrauchermarkt werden durch die TF 1.2 auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt.

Mit diesen detaillierten Festsetzungen möchte die Stadt sicherstellen, dass dieser Standort auch in Zukunft lediglich Nahversorgungsfunktion erfüllen wird und nicht durch eine Ausweitung der Sortimente in Konkurrenz zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt treten wird und diesen somit in seiner Funktion stören kann.

Grundgedanke für die hier getroffenen Zulässigkeiten bzgl. Verkaufsflächen und Sortimente ist der Anspruch auf eine verträgliche Erweiterung/ Modernisierung des Standortes aus dem Bestandsschutz heraus. Aber auch die Notwendigkeit den künftigen Anforderungen des Wettbewerbs im Einzelhandel (Nahversorgung) entsprechen zu können, ohne hierdurch negative Auswirkungen auf den definierten zentralen Versorgungsbereich der Stadt bzw. in Nachbarkommunen auszulösen, erfordern eine gewisse Erweiterung der Verkaufsfläche und eine beschränkte Zulässigkeit von Randsortimenten.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Planungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 12.272 m<sup>2</sup> wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. D.h. Bezugsgröße für die GRZ ist das gesamte Betriebsgrundstück (Sondergebiet und die festgesetzten Grünflächen). Diese nach § 17 BauNVO gewählte Obergrenze erlaubt die Realisierung des erweiterten

Gebäudes für den Markt in einer Größenordnung von ca. 3.650 m<sup>2</sup> und die Anlage der erforderlichen Stellplätze sowie der befestigten Freiflächen für die Anlieferung etc.

Im Sondergebiet wird das Nutzungsmaß desweiteren durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m über einem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt geregelt. Heute erreicht das Gebäude eine Höhe von max. 6,50 m im Bestand und somit sieht der Bebauungsplan auch bzgl., der Höhenentwicklung des Gebäudes ausreichend Gestaltungsspielraum vor. Als Bezugspunkt für die Höhenentwicklung gilt die Höhenlage der Stellplatzfläche vor dem Haupteingang zum Verbrauchermarkt. Im weiteren Verfahren wird noch ein Bezugspunkt über NN ermittelt und im B`Plan festgesetzt, so dass dieser eindeutig sein wird.

### **6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche**

Die abweichende Bauweise im Sondergebiet ermöglicht Gebäudelängen von über 50 Metern innerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im wesentlichen am Bestandsgebäude mit einem gewissen Entwicklungsspielraum für Erweiterungen Richtung Westen. Durch die Baugrenzen wird ein überbaubarer Bereich in einer Größe von ca. 4.650 m<sup>2</sup> geschaffen, innerhalb welcher der Markt modernisiert und entsprechend dem Vorhabenplan erweitert werden kann.

Stellplätze, Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches zulässig.

### **6.4 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan setzt entlang der Auricher Straße und im Nordwesten (südlich des Grundstücks Auricher Straße 43) private Grünflächen mit Pflanzbindungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB fest. Hierdurch soll einerseits die Straße eine gewisse räumliche Einfassung in diesem Bereich bekommen und andererseits eine optische Abschirmung zum nördlich angrenzenden Privatgrundstück erzielt werden, vgl. TF 5.2 und 5.3

Im Umfeld des bestehenden Rückhaltebeckens setzt der Bebauungsplan ebenfalls eine private Grünfläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Unterhaltung als naturnahes Grünland) fest, vgl. TF 5.1.

Durch diese Festsetzung (TF 5.1) wird auch die Unterhaltung und die Zugangsmöglichkeit der Stadt zum Rückhaltebecken sichergestellt.

### **6.5 Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken**

Das vorhandene Rückhaltebecken wird durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt. Dieses Becken dient vornehmlich der schadlosen Beseitigung der Oberflächenwasser des Betriebsgrundstücks. Allerdings leitet dort auch die Stadt Regenwasser aus dem südlich angrenzenden Gebiet (Mamburger Weg) ein und ist deshalb auch für die Unterhaltung der Anlage zuständig.

## **6.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche**

Entlang der Auricher Straße sind Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Im Interesse der Verkehrssicherheit wird gem. TF 6 zusätzlich festgesetzt, dass der südliche Bereich nur als Zufahrt, nicht aber als Ausfahrt genutzt werden darf.

Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind keine Anbindungen für motorisierte Verkehrsteilnehmer zulässig.

## **6.7 Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan**

Die beiden Wallhecken werden gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Der Hinweis Nr. 5 nimmt Bezug auf den Schutz der Wallhecke und weist auf mögliche Ausnahmen hiervon hin.

## **6.8 Hinweise**

Die Hinweise Nr. 1 – 4 weisen auf allgemeine und im Zuge der Bauleitplanung zu beachtende übliche Sachverhalte hin.

Der Hinweis Nr. 6 stellt klar, dass der beigefügte Vorhabenplan lediglich das Vorhaben in seinen Grundzügen darstellt. Bzgl. der konkreten Ausgestaltung des Gebäudes besteht noch ein gewisser Gestaltungsspielraum im Rahmen der im B`Plan getroffenen Festsetzungen.

## **7. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist bereits heute durch Anschluss an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sicher gestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt.

Die zentrale Müllabfuhr wird durch den Landkreis Wittmund sichergestellt.

### **7.2 Oberflächenentwässerung**

Da das Planungsgrundstück durch die Planung nicht in einem stärkeren Maße versiegelt werden wird, als dieses heute der Fall ist, und die Oberflächenentwässerung für den Bereich in gleicher Form beibehalten wird, ergeben sich hieraus keine weiteren Handlungsbedarfe.

Dieser Sachverhalt wurde mit der Stadt und der unteren Wasserbehörde vorbesprochen.

### **7.3 Verkehrliche Abwicklung**

Aufgrund der vornehmlich am Bestand orientierten Planung werden sich keine maßgeblichen zusätzlichen Ziel-/Quellverkehre ergeben und die Abwicklung der Kunden- wie auch der Lieferverkehre ist über die beiden vorhandenen Anbindungen an die Auricher Straße und die Emdener Straße problemlos möglich.

### **7.4 Naturhaushalt**

Durch den Bebauungsplan wird kein weitergehender Eingriff in Schutzgüter hervorgerufen. Insofern führt die Planung zu keinen Veränderungen bzgl. der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### **7.5 Immissionen**

Durch den Bebauungsplan werden gegenüber dem heutigen Zustand keine zusätzlichen Lärmquellen geschaffen und es wurde gutachterlich nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben gem. TA Lärm genehmigungsfähig sei.

### **7.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Soziale Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken wird.

### **7.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur**

Durch den Bebauungsplan entstehen nach derzeitiger Einschätzung keine negativen raumordnerischen Auswirkungen im Sinne des §11 Bs. 3 BauNVO auf Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen.

Ebenfalls sind nachteilige Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan eine Ausweitung der Handelsaktivitäten sowohl in der Fläche als auch bezüglich der Sortimente beschränkt.

Der Standort wird auch weiterhin, wie bereits heute Nahversorgungsfunktion erfüllen.

Hierzu wird auf die Abhandlung der raumordnerischen Belange im Anhang dieser Begründung verwiesen.

Negative Auswirkungen auf Nutzungen in der Nachbarschaft (Lärm) bzw. zusätzliche Verkehre sind nicht zu erwarten, da der Standort lediglich modernisiert wird. Gleiches trifft auf den Naturhaushalt bzw. das Orts- und Landschaftsbild zu.

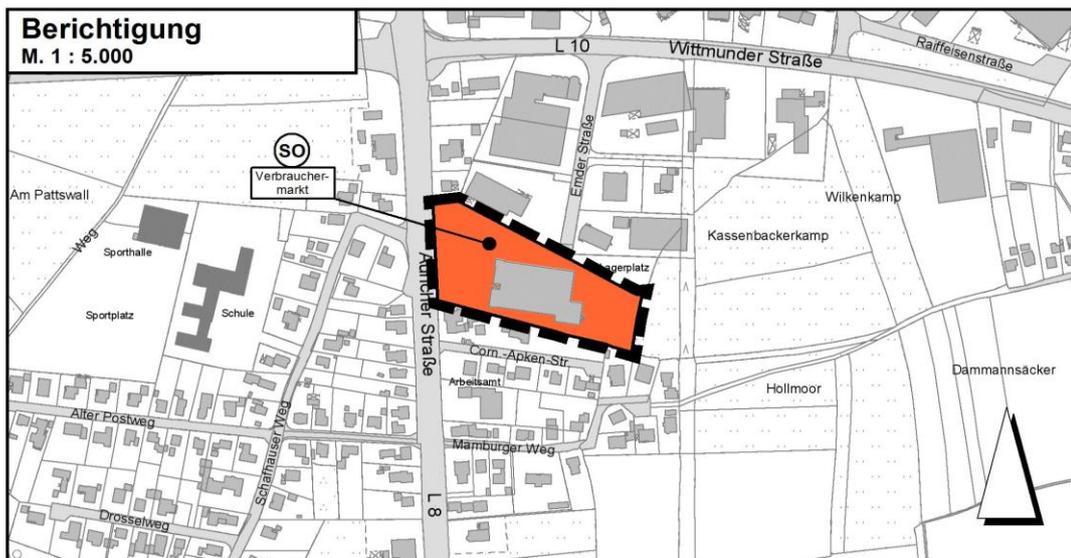
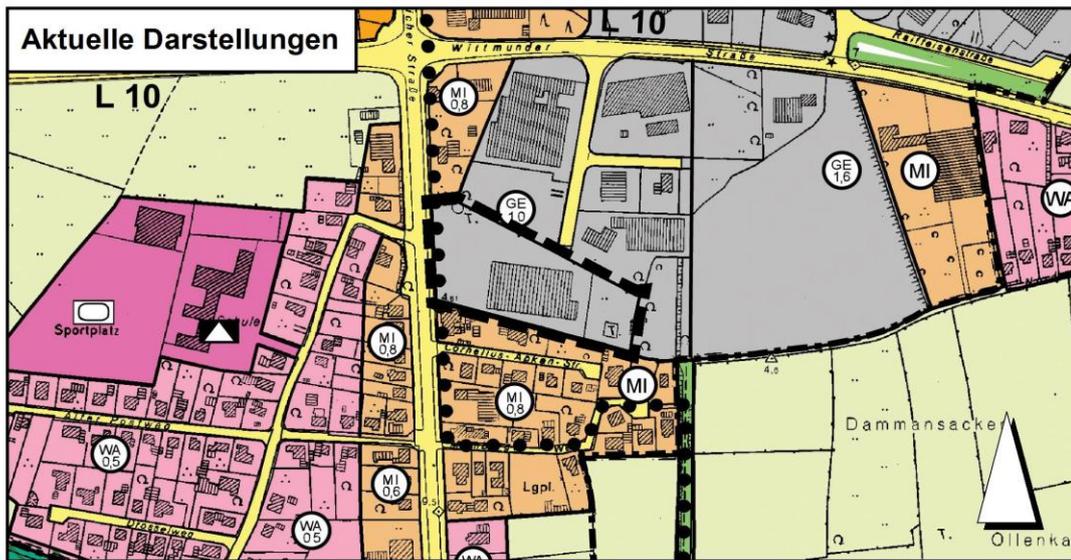
Somit kann dem Bauvorhaben eine Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unterstellt werden.

## **8. Berichtigung/ Anpassung des FNP**

Der Flächennutzungsplan kann vor formaler Änderung im Wege der Berichtigung angepasst werden, wenn ein Bebauungsplan, dessen Inhalte von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweichen, im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt wird und die geordnete Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall wird das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 für den Bereich des bestehenden Combi - Marktes gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Da die künftigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes abweichen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Änderungsbereich durch diese Berichtigung angepasst. Für den Bereich wird künftig ein Sondergebiet Verbrauchermarkt dargestellt; siehe hierzu den Plan auf nachfolgender Seite.

**Berichtigung des FNP der Samtgemeinde Esens (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  
 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77**



**Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990**

**1. Art der baulichen Nutzung**



Sonstiges Sondergebiet  
 - großflächiger Einzelhandelsbetrieb-  
 Verbrauchermarkt

**2. Sonstige Planzeichen**



Grenze des Berichtigungsbereiches

## 9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hat in seiner Sitzung am 16.09.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“ beschlossen.

Das Verfahren wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt

In gleicher Sitzung hat der VA den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung, den vorgelegten Vorhabenplan beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung und Vorhabenplan liegt in der Zeit vom..... 2013 bis zum .....2013 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden werden in gleicher Zeit beteiligt.

### Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der

Erich Bruns Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG,

Am Drohnen 36, 26689 Apen



Oldenburg, den 15.08.2013

Herbert Weydringer

### Anhang:

- Anlage 1, Vorhabenplan
- Anlage 2, Raumordnerische Beurteilung und Mitteilungsbogen

## **Vorhabenplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB**

zum

**vorhabenbezogener Bebauungsplan NR. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“ in der Stadt Esens**

Hier : Darstellung des Vorhabens

Nachfolgend werden die Grundzüge der Planungsabsicht und die wichtigsten Kriterien des geplanten Vorhabens (Entwicklung der Verkaufsflächen) dargestellt:

Folgende Unterlagen dienen der Darstellung:

### **1. Ein Lageplan im Maßstab 1: 500 zum Vorhaben**

- Darstellung der Funktionen im Gebäude
- Darstellung der Funktionen in den Freibereichen (Parkplätze, Anlieferung, Erschliessung)
- Einfügung in die nähere Umgebung

### **2. Ansichten und Visualisierung des Vorhabens**

- Vorentwurf , 27.05.2013, Fassadenansichten und Isometrie
- Vorentwurf V 1, 29.07.2013, Fassadenansichten (Variante 1)
- Vorentwurf V 2,, 29.07.2013, Fassadenansichten (Variante 2)
- Vorentwurf V 3, 06.08.2013, Fassadenansichten (Variante 3)

Diese beigefügten Varianten stellen bislang gleichwertige Alternativen bzgl. der Ausgestaltung der Fassaden dar und bedürfen der Beratung in den politischen Gremien.

Im weiteren Verfahren wird für den endgültigen Vorhabenplan eine Vorzugsvariante ausgewählt und in die Unterlagen eingestellt. Nach Auswahl der Vorzugsvariante werden die restlichen Varianten nicht mehr aufgeführt bzw. dargestellt.

### **3. Aufstellung zu den Verkaufsflächen (Bestand-Planung-Veränderung/Saldo)**

#### **Hinweise:**

- Es wird darauf hingewiesen, dass dieser Vorhabenplan das Vorhaben in seinen Grundzügen darstellt.
- Abweichungen von den dargestellten Plänen bzgl. Form- und Farbgestaltung sind zulässig.
- Keine Abweichungen hingegen erlauben die beantragten und vereinbarten Verkaufsflächen; diese sind verbindlich.



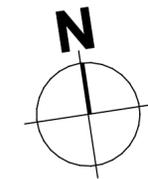
COMBI BEBAUT ca. =3662 m<sup>2</sup>  
 GRUNDSTÜCK ca. =12240 m<sup>2</sup>

# ÄNDERUNGEN

NR.	DATUM	BLATT	ÄNDERUNGEN	GEÄ	VERTEILER
13					
12					
11					
10					
09					
08					
07					
06	06.08.13	V-01.06	PARKFLÄCHE GEÄNDERT		PK
05	24.05.13	V-01.05	AKTUALISIERT MIT BÜNTINGPLAN		PK
04	07.09.12	V-01.04	MARKT GEÄNDERT / EINRICHTUNG EINGEZEICHNET		PK
03	05.07.12	V-01.03	PARKFLÄCHE GEÄNDERT / RRB EINGEFÜGT / VORDACH ENTFERNT		PH
02	22.06.12	V-01.02	ANORDNUNG PARKPLÄTZE GEÄNDERT		PH
01	13.09.11	V-01.01	DIVERSE ÄNDERUNGEN		PK

V-01.06

VORENTWURF



beyer + freitag + zeh

Projektentwicklungsgesellschaft mbH  
 dipl. - ing. - architekten

planung  
 auricher strasse 105  
 26721 emden

bauleitung  
 tel.: 04921/9480-0  
 fax: 04921/9480-80

statik  
 email:  
 info@beyer-freitag.de

BAUHERR: J. BÜNTING  
 BETEILIGUNGS AG  
 BRUNNENSTR.37  
 26789 LEER

OBJEKT: ERWEITERUNG EINES COMBI-MARKTES  
 IN ESENS

BEZEICHN.: LAGEPLAN

DIESE ZEICHNUNG IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT!  
 JEDE VERWERTUNG OHNE UNSERE GENEHMIGUNG IST UNTERSAGT!

ZULETZT GEÄ: 06.08.2013  
 DATUM: 26.08.2011

BLATT: V-01.06  
 MASSTAB: 1:500

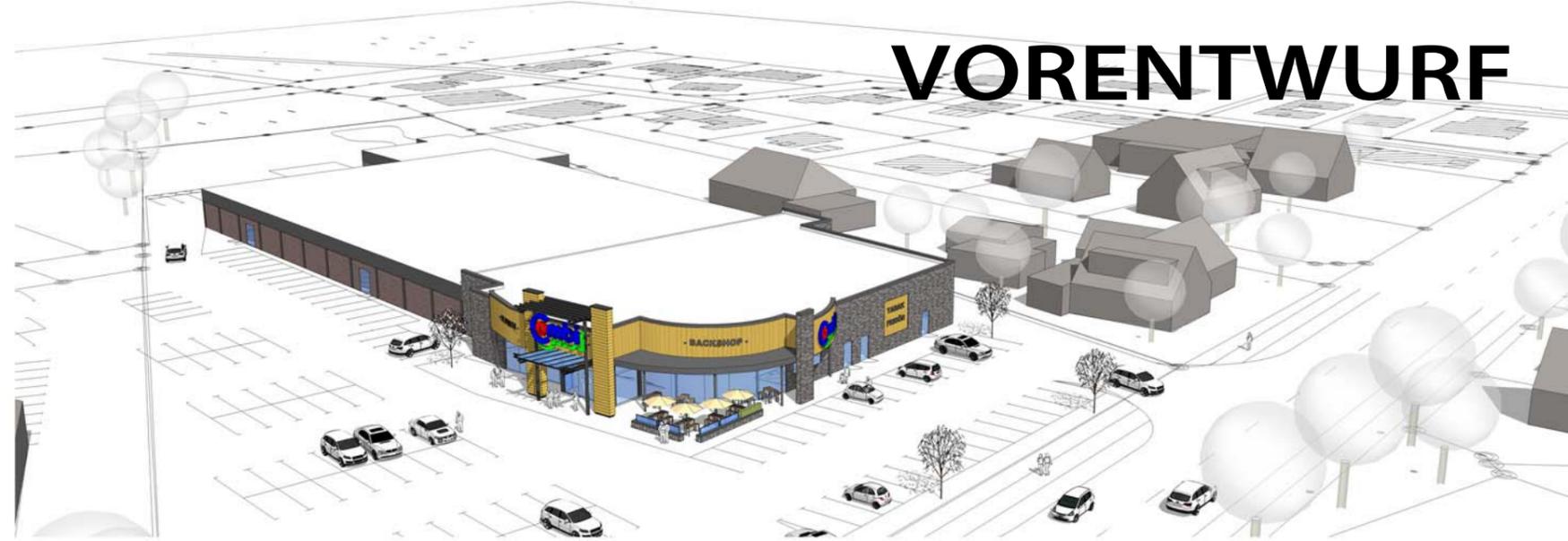
PROJEKT: V-112301-C-ESENS  
 DATEI: V-01.06\_LAG-500

GEZ.: PK  
 BEARB.: M.KNOPF

ARCHITEKT

BAUHERR

# VORENTWURF



UMBAU

COMBI

ESENS

27.05.2013

M.Knopf

**beyer + freitag + zeh**

Projektentwicklungsgesellschaft mbH **b+f**  
dipl. - ing. - architekten

planung  
auricher strasse 105  
26721 emden

bauleitung  
tel.: 04921/9480-0  
fax: 04921/9480-80

statik  
email:  
info@beyer-freitag.de

112301 C-ESENS



ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN

UMBAU

COMBI

ESENS

29.07.2013

M.Knopf

**beyer + freitag + zeh**

Projektentwicklungsgesellschaft mbH **b+f**  
dipl. - ing. - architekten

planung  
auricher strasse 105  
26721 emden

bauleitung  
tel.: 04921/9480-0  
fax: 04921/9480-80

statik  
email:  
info@beyer-freitag.de

112301-C-ESENS

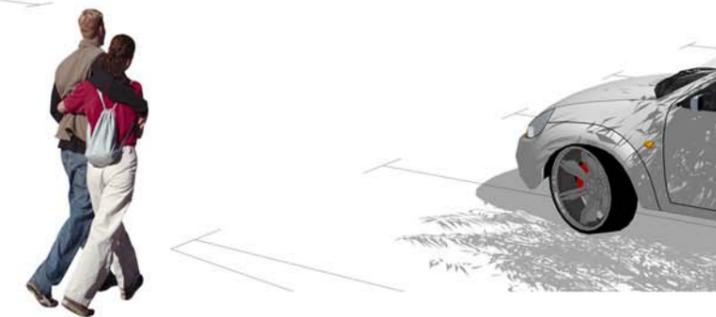
# VORENTWURF-V2



ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN



UMBAU

COMBI

ESENS

29.07.2013

M.Knopf

**beyer + freitag + zeh**

Projektentwicklungsgesellschaft mbH **b+f**  
dipl. - ing. - architekten

planung  
auricher strasse 105  
26721 emden

bauleitung  
tel.: 04921/9480-0  
fax: 04921/9480-80

statik  
email:  
info@beyer-freitag.de

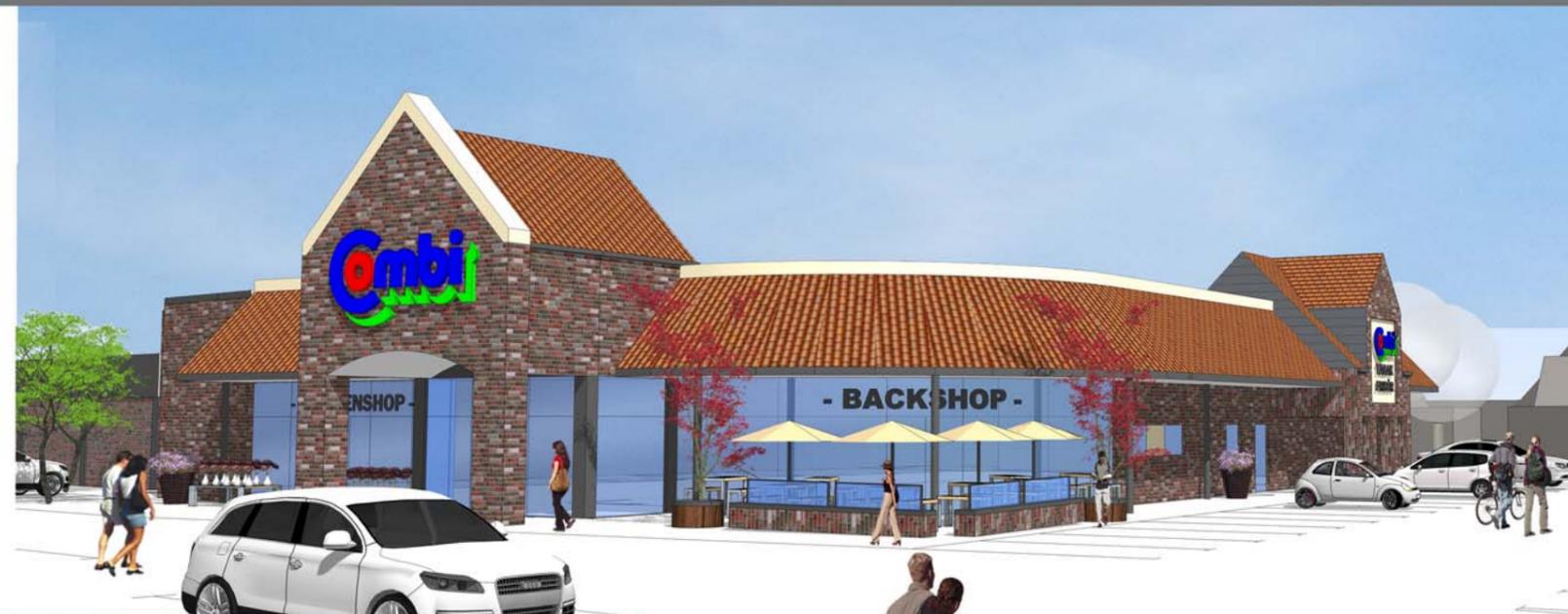
112301-C-ESENS

*M. Knopf*

# VORENTWURF-V3



ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN

UMBAU

COMBI

ESENS

06.08.2013

M.Knopf

beyer + freitag + zeh

Projektentwicklungsgesellschaft mbH   
dipl. - ing. - architekten

planung  
auricher strasse 105  
26721 emden

bauleitung  
tel.: 04921/9480-0  
fax: 04921/9480-80

statik  
email:  
info@beyer-freitag.de

112301-C-ESENS





## Verbrauchermarkt Esens

Daten	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>		
	Bestand	Plan	Saldo
<b>1. Combi</b>			
Nahrungs- & Genussmittel	930	1300	370
Getränke	315	400	85
Drogeriewaren	180	200	20
Tiernahrung	45	60	15
Spielwaren	45	50	5
Schreibwaren	15	20	5
Haushaltswaren, GPK	215	220	5
Bekleidung	30	30	0
Elektrowaren	45	60	15
<i>Summe Combi</i>	<i>1.820</i>	<i>2.340</i>	<i>520</i>
<b>2. Konzessionäre</b>			
Blume Ideal	95	85	- 10
Blume Ideal Außenverkauf	15	15	-
Lotto / Toto / Tabak	50	60	10
Bäcker	40	40	-
<i>Summe Konzessionäre</i>	<i>200</i>	<i>200</i>	<i>-</i>
<b>Summe Verkaufsfläche</b>	<b>2.020</b>	<b>2.540</b>	<b>520</b>

Dienstleistung			
Daten	Bestand	Plan	Saldo
Vorkassenzone (Mall + Windfang)	95	164	69
Friseur	90	60	- 30
Bank	3	3	- 1
Bäcker Gastronomiefläche	50	73	23
<b>Summe Dienstleistungsfläche</b>	<b>238</b>	<b>300</b>	<b>62</b>

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße**

### **Modernisierung und Erweiterung des COMBI- Marktes , Auricher Straße 45, in der Stadt Esens**

#### **Hier: Beitrag zur Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, Stand: 09.08.2013**

#### **1. Vorbemerkungen**

Der „Beitrag zur Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ wurde von Planteam WMW GmbH & Co.KG, Oldenburg, in Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund erstellt und ist der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 als Anlage 2 beigelegt.

Das Verfahren wird somit in das Bauleitplanverfahren der Stadt Esens integriert. Dabei handelt es sich um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“. Für die Modernisierung des bestehenden Standortes und die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche, wird die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb (Verbrauchermarkt) gem. § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO erforderlich.

Aufgrund des bestehenden Verbrauchermarktes, der Lage im Siedlungsgebiet des zentralen Ortes und des relativ kleinen Planungsbereichs mit einer Größe von ca. 1,2 ha, wird der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Vor diesem Hintergrund sind die IHK für Ostfriesland und Papenburg, der Einzelhandelsverband Ost-Friesland e.V., die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Aurich sowie die Nachbargemeinden in einem definierten Umkreis (siehe Angaben zum Vorhaben) zu beteiligen. Der Landkreis Wittmund ist, wie üblich, in den Verteiler aufzunehmen.

Mit einer Verkaufsfläche (VKF) von künftig 2.510 m<sup>2</sup> handelt es sich bei dem Vorhaben um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken kann.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, eine Raumordnerische Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren durchzuführen.

Im Sinne der Einzelhandelskooperation handelt es sich um die erste Moderationsrunde. Sollte in diesem Verfahrensschritt kein regionaler Konsens für das Vorhaben hergestellt werden können, würde unabhängig von dem Bauleitplanverfahren die zweite Moderationsrunde von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund durchgeführt werden.

Die Stadt Esens stellt sicher, dass die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eingehenden Stellungnahmen zum Thema Einzelhandel der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund zur Verfügung gestellt werden.

Auf der Grundlage dieser Stellungnahmen wird dann von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund über das weitere raumordnerische Beurteilungsverfahren mit integrierter Moderation entschieden.

Grundlagen für das Verfahren sind:

- das LROP 2012 des Landes Niedersachsen
- das RROP 2006 des Landkreises Wittmund
- die Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland aus 2004
- die Leitlinie zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Esens (Vorschlag), Stand 03.07.2013
- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“
- Angaben des Marktbetreibers (Fa. Bunting) zum Umbau und Erweiterung des Verbrauchermarktes

## 2. Angaben zum Vorhaben

### Warengruppe, Branche, Sortiment

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen vorhandenen Verbrauchermarkt (COMBI Verbrauchermarkt, Auricher Straße 45, 26427 Esens), der modernisiert und geringfügig (um ca. 500 m<sup>2</sup> VKF) erweitert werden soll. Es handelt sich im Sinne der Einzelhandelskooperation um einen Betrieb der Warengruppe 1 „Täglicher Bedarf“ mit dem Branchen-Code 13 „Verbrauchermarkt > 1.500 m<sup>2</sup> VKF“.

### Standort

Der konkrete Standort kann dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 sowie dem dort enthaltenen Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 werden.

### Verkaufsflächen

Die Verkaufs- bzw. Nutzflächen stellen sich nach Angabe des Vorhabenträgers wie folgt dar:

Nutzungen; Sortimente	Bestand	Neu geplant	zusammen
<b>Verbrauchermarkt (COMBI)</b>	1.820,00 m <sup>2</sup>	520,00 m <sup>2</sup>	2.340,00 m <sup>2</sup>
Mall u. Windfang Verbrauchermarkt	95,00 m <sup>2</sup>	69,00 m <sup>2</sup>	164,00 m <sup>2</sup>
Zwischensumme Verbrauchermarkt:	1.915,00 m <sup>2</sup>	589,00 m <sup>2</sup>	2.504,00 m <sup>2</sup>
<b>Konzessionäre:</b>			
-Blume Ideal (innen)	95,00 m <sup>2</sup>	- 10,00m <sup>2</sup>	85,00 m <sup>2</sup>
-Blume Ideal (außen)	15,00 m <sup>2</sup>	--	15,00 m <sup>2</sup>
Blume Ideal Gesamt	110,0 m <sup>2</sup>	- 10,00 m <sup>2</sup>	100,00 m <sup>2</sup>
Lotto/Toto/Tabak	50,00 m <sup>2</sup>	10,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>
Bäcker (ohne Gastronomiebereich)	40,00 m <sup>2</sup>	--	40,00 m <sup>2</sup>
Konzessionäre Gesamt:	200,00 m <sup>2</sup>	--	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Dienstleistungen:</b>			
Friseur	90,00 m <sup>2</sup>	- 30,00 m <sup>2</sup>	60,00 m <sup>2</sup>
Bank	3,00 m <sup>2</sup>	--	3,00 m <sup>2</sup>
Gastronomie -Bereich Bäcker	50,00 m <sup>2</sup>	23,00 m <sup>2</sup>	73,00 m <sup>2</sup>
Dienstleistungen gesamt:	143,00 m <sup>2</sup>	- 7,00 m <sup>2</sup>	136,00 m <sup>2</sup>
<b>Flächen Gesamt:</b>	<b>2.258,00 m<sup>2</sup></b>	<b>582,00 m<sup>2</sup></b>	<b>2.840,00m<sup>2</sup></b>

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Flächen, die für Kunden (Endverbraucher) zugänglich sind, als Verkaufsflächen zu werten sind. Dazu gehören auch sogenannte Ausstellungsflächen bzw. Präsentationsflächen, auch dann, wenn sie sich in Eingangs- und Kassenbereichen, in Schaufenstern oder unter freiem Himmel befinden. Die Nutzflächen für einem Betrieb zugeordnete unabhängigen Bereiche (z.B. Backshop, Café, Blumenladen, Fleischereiabteilung) sind gesondert anzugeben.

Die Verkaufs- und Nutzflächen stimmen mit den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes überein (VKF Verbrauchermarkt < 2.510 m<sup>2</sup>, VKF Konzessionäre < 200 m<sup>2</sup>, Nutzfläche Dienstleister < 140 m<sup>2</sup>).

### Unterlagen

Bei Bedarf können weitere Unterlagen zum geplanten Bauvorhaben (z.B. Lageplan und Einrichtungsplan, Berechnung der Verkaufsflächen) vom Betreiber zur Verfügung gestellt werden.

### Vorhabenträger:

Erich Bruns Immobilien Verwaltungs-GmbH & Co. KG, Hauptstraße 101, 26689 Apen

### Betreiber:

Combi-Verbrauchermarkt Einkaufsstätte GmbH & Co. KG, Brunnenstraße 37, 26789 Leer

### 3. Einzugsbereich, zu beteiligende Stellen

Der Vorhabenträger geht davon aus, dass sich das Einzugsgebiet des Vorhabens auf die Samtgemeinde Esens (Verflechtungsbereich des Grundzentrums Esens) beschränkt. Vor diesem Hintergrund wird ein Einzugsbereich von 15 km im Radius (Luftlinie, gemessen vom Standort des Vorhabens) unterstellt. Dem entsprechend sind folgende kommunale Gebietskörperschaften bzw. Träger öffentlicher Belange und sonstige Stellen im Bauleitplanverfahren zu beteiligen:

#### **Industrie- und Handelskammern**

Industrie- und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg, Ringstraße 4, 26721 Emden

#### **Einzelhandelsverbände**

Einzelhandelsverband Ost-Friesland e.V., Große Straße 8-12, 26721 Emden

#### **Untere Landesplanungsbehörden**

Landkreis Aurich, Fischteichweg 7-13, 26603 Aurich

Landkreis Wittmund, Am Markt 9, 26409 Wittmund (Verfahrensträger)

#### **Gemeinden im Landkreis Aurich**

Gemeinde Dornum, Schatthäuser Straße 9, 26553 Dornum

Gemeinde Großheide, Schloßstraße 10, 26532 Großheide

Stadt Aurich, Fischteichweg 10, 26603 Aurich

#### **Gemeinden im Landkreis Wittmund**

Gemeinde Langeoog, Hauptstraße 18, 26465 Langeoog

Gemeinde Spiekeroog, Westerloog 2, 26474 Spiekeroog

Samtgemeinde Esens, Am Markt 2-4, 26427 Esens

(Es wird gebeten die Unterlagen auf dem Dienstwege an die Mitgliedsgemeinden weiterzugeben)

- Gemeinde Dunum
- Gemeinde Holtgast
- Gemeinde Moorweg
- Gemeinde Neuharlingersiel
- Gemeinde Stedesdorf
- Gemeinde Werdum
- Stadt Esens (Standortgemeinde)

Samtgemeinde Holtriem, Auricher Straße 9, 26556 Westerholt

(Es wird gebeten die Unterlagen auf dem Dienstwege an die Mitgliedsgemeinden weiterzugeben)

- Gemeinde Blomberg
- Gemeinde Eversmeer
- Gemeinde Nenndorf
- Gemeinde Neuschoo
- Gemeinde Ochersum
- Gemeinde Schweindorf
- Gemeinde Utarp
- Gemeinde Westerholt

Stadt Wittmund, Kurt-Schwitters-Platz 1, 26409 Wittmund

#### **Interessenvertretungen in der Stadt Esens**

- Aktionsgemeinschaft Esens und Umgebung e.V. (AEU), z. H. Herrn Volker Willms, 1. Vorsitzender, Herdestraße 9, 26427 Esens
- Interessengemeinschaft Steinstraße, z.H. Herrn Rolf Schmickler, 1. Vorsitzender, Steinstraße 33, 26427 Esens
- Stadt Esens, Gewerbegebiet Süd, z.H. Herrn Udo Rieken, 1. Vorsitzender, Jeverstraße 8, 26427 Esens
- Stadt Esens, Gewerbegebiet Ost, z.H. Herrn Michael Broz, MB Metall-Bau GmbH, Böttcherstraße 9, 26427 Esens

#### **Nachrichtlich**

Landkreis Wittmund, Abteilung 63 „Bauordnung“, Am Markt 9, 26409 Wittmund

#### **Kaufkraftabzug im Einzugsbereich (Einschätzung des Planers)**

Ein signifikanter Kaufkraftabzug in dem zu Grunde gelegten Einzugsbereich aus den benachbarten zentralen Orten (Aurich, Dornum, Westerholt, Wittmund) wird nicht erwartet, da es sich um ein Vorhaben zur Grundversorgung (Lebensmittel und periodische Bedarfsgüter) handelt.

#### 4. RROP 2006

##### Zusammenarbeit auf dem Gebiet des Einzelhandels

Das RROP 2006 des Landkreises Wittmund enthält in der Beschreibenden Darstellung unter D 1.605 „Zentrale Orte, zentralörtliche Funktionen, Standorte mit besonderen Funktionen“ folgenden Grundsatz zum Thema Einzelhandel: „Die Zusammenarbeit im Bereich der Strukturkonferenz Ost-Friesland einschließlich der Stadt Papenburg auf dem Gebiet der Einzelhandelsentwicklung ist beizubehalten und bei Bedarf den Erfordernissen entsprechend zu modifizieren.“

##### Zentralörtliche Funktion, Schwerpunktaufgaben, besondere Entwicklungsaufgabe

Die Stadt Esens ist in der Zeichnerischen Darstellung als Grundzentrum festgelegt. In der Begründung (Anhang 04, Tabellen, Raum- und Siedlungsstruktur „Planzeichen 1.4, Grundzentren“ Seite 1) ist die Samtgemeinde Esens als Verflechtungsbereich des Grundzentrums Esens angegeben.

Das Grundzentrum Esens verfügt außerdem über die Raumfunktionen:

- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung

##### **Raumordnerische Einschätzung des Planers:**

Die Grundsätze und Ziele des RROP 2006 stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

##### **Hinweis:**

Diese Einschätzungen sind durch die Untere Landesplanungsbehörde zu prüfen und abschliessend zu beurteilen.

#### 5. LROP 2012

Im Zusammenhang mit Einzelhandelsgroßprojekten sind die Punkte 2.2 „Entwicklung der zentralen Orte“ und 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ des LROP einschlägig.

##### Pkt. 2.202

„Zentrale Orte sind in den Regionalen Raumordnungsprogrammen im Benehmen mit den Gemeinden räumlich als zentrale Siedlungsgebiete festzulegen.“

##### Pkt. 2.203

(1) Art und Umfang der zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote sind an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung und der Wirtschaft im Verflechtungsbereich auszurichten.

(2) Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln.

(3) In Grundzentren sind die zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

(5) Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot).

(6) Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot).

(7) Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) eingebunden sein.

(8) Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig,

a) wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> beträgt.

b) wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt.

(17) Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen (Abstimmungsgebot).

(19) Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

#### **Raumordnerische Einschätzungen des Planers:**

##### Grundzentrum, zentrales Siedlungsgebiet

Zwischen der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund und der Stadt Esens wurde insoweit das Benehmen hergestellt, als dass der Standort des Vorhabens dem Grundzentrum Esens und damit auch dem zentralen Siedlungsgebiet zuzuordnen ist.

Das Sortiment des Verbrauchermarktes einschließlich Backshop mit Café, Blumenshop und Tabak-Laden entsprechen dem allgemeinen täglichen Grundbedarf. Verbrauchermärkte bis ca. 3.000 m<sup>2</sup> VKF können als für Grundzentren typisch angesehen werden.

##### Konzentrationsgebot

Das Vorhaben soll innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Esens realisiert werden. Das Konzentrationsgebot wird eingehalten.

##### Integrationsgebot

Das Kernsortiment des Verbrauchermarktes ist innenstadtrelevant. Der Standort des Marktes befindet sich nicht innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (zentraler Versorgungsbereich).

Allerdings wurde dem Standort im Leitbild für die Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Esens aufgrund seiner Funktion für die Grundversorgung im südlichen Siedlungsbereich und der Nachbarortschaften, aber auch aufgrund seiner Historie (Bestand seit 1983) ein gewisser Entwicklungsspielraum für die Zukunft zuerkannt, sofern am konkreten Beispiel die raumordnerische Verträglichkeit mit dem zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums und denen der Nachbarkommunen nachgewiesen werden kann.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Modernisierung handelt und die Erweiterung der Verkaufsflächen im Verbrauchermarkt vornehmlich der besseren Warenpräsentation (breitere Flure und niedrigere Regale als derzeit vorhanden) dienen soll, ohne hierdurch die Sortimentsvielfalt zu erweitern, können wesentliche Auswirkungen auf das Gefüge des zentralen Versorgungsbereichs ausgeschlossen werden, gleiches trifft auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen im Einzugsbereich zu.

Dieser Tatbestand ist noch abschließend im Beteiligungsverfahren zu klären.

Der Standort des Vorhabens ist über Bushaltestellen an der Auricher –Straße (L 8) in das Netz des ÖPNV eingebunden.

##### Abstimmungsgebot

Die raumordnerische Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland dient der interkommunalen Abstimmung.

##### Beeinträchtigungsverbot

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden nach Einschätzung des Planers durch die Modernisierung mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes um 520 m<sup>2</sup> nicht wesentlich beeinträchtigt.

##### **Hinweis:**

Zu dieser absatzwirtschaftlichen Fragestellung wird aktuell eine Analyse durch ein Fachbüro erstellt.

Nach einer überschlägigen Ermittlung ist festzustellen, dass die Ausstattung mit 0,67 m<sup>2</sup>Verkaufsfläche / Einwohner in der Samtgemeinde bereits heute den in der Leitlinie zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland anerkannten Wert von 0,39 m<sup>2</sup>/Einwohner bei weitem überschreitet.

Insofern ist es nur folgerichtig, dass hierzu eine absatzwirtschaftliche Analyse durch ein Fachbüro erstellt wird. Diese Ergebnisse werden bis zur Durchführung der Beteiligungsverfahren erwartet und werden entsprechend in die Begründung bzw. die hier vorliegende Anlage 2 eingearbeitet. Anhand dieser belastbaren Wirkungsanalyse kann die untere Landesplanungsbehörde den Sachverhalt abschließend beurteilen.

## 6. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Nach den Regelungen zur Einzelhandelskooperation ist ein Moderationsverfahren einzuleiten, wenn ein Verbrauchermarkt in einem Grundzentrum eine Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> überschreitet. Dieser Tatbestand ist im vorliegenden Fall gegeben. Es ist folglich die 1. Moderationsrunde durchzuführen. Die Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland enthalten 5 Prüfkriterien, die im Rahmen der interkommunalen Abstimmung bedarfsorientiert zu bearbeiten sind.

### Prüfkriterium 1

Welche Auswirkungen sind aufgrund der Erreichbarkeit des geplanten Standortes zu erwarten?

### Prüfkriterium 2

Welche Auswirkungen sind aufgrund der Lage des Vorhabens in der Ansiedlungsgemeinde auf die Nachbarkommunen zu erwarten?

### Prüfkriterium 3

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen bestehen aufgrund der Erhöhung der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche?

### Prüfkriterium 4

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch eine Neuansiedlung bzw. Erweiterung aus?

### Prüfkriterium 5 (Kongruenzgebot)

Deckt sich die Neuansiedlung / Erweiterung mit den für die verschiedenen zentralörtlichen Stufen typischen Angebotsformen?

## Einschätzungen des Planers bzw. Raumordnerische Bewertung durch die Untere Landesplanungsbehörde des LK WTM

### Prüfkriterium 1

Das Erweiterungsvorhaben befindet sich zwar an der Auricher - Straße (L 8) und hat damit direkte Anbindung an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr. Auf Grund der Lage innerhalb des südlichen Siedlungsbereichs der Stadt Esens, der Sortimentsstruktur eines Verbrauchermarktes und der Funktion der Grundversorgung werden signifikante Auswirkungen auf Nachbarkommunen mit zentralörtlichen Aufgaben aufgrund der Erreichbarkeit des vorhandenen Standortes jedoch nicht erwartet.

### Prüfkriterium 2

Das Erweiterungsvorhaben befindet sich innerhalb des südlichen Siedlungsbereichs in einem gewerblich geprägten Bereich des Grundzentrums Esens.

Der Verbrauchermarkt führt innenstadtrelevante Sortimente. Auswirkungen sind eher auf die städtische Versorgungsstruktur, nicht aber auf Nachbarkommunen mit zentralörtlichen Aufgaben zu erwarten.

### Prüfkriterium 3

Zu diesem Prüfkriterium wird darauf hingewiesen, dass das Grundzentrum Esens aufgrund einer hohen Bedeutung für den Fremdenverkehr besondere Versorgungsfunktionen zu leisten hat.

Ferner ist anzumerken, dass durch das Vorhaben keine weiteren Sortimente angeboten werden. Die Erweiterung der Fläche dient vornehmlich der Modernisierung; Verkaufsflächen werden entsprechend großzügiger und für den Kunden komfortabler angelegt.

Im Übrigen wird hierzu auf die Abhandlungen zum Beeinträchtigungsverbot und die in diesem Zusammenhang noch ausstehende Wirkungsanalyse verwiesen.

Auswirkungen auf Nachbargemeinden mit zentralörtlichen Aufgaben bezüglich der warengruppenspezifischen Verkaufsfläche werden nach derzeitiger Einschätzung des Marktbetreibers (Combi) nicht erwartet.

Prüfkriterium 4

Das Erweiterungsvorhaben ist nicht Bestandteil einer vorhandenen oder geplanten Einzelhandels-Agglomeration. Allerdings konnte sich in der Vergangenheit im Bereich südöstlich des Knotenpunktes Auricher-Straße/Wittmunder Straße eine Ansammlung von Betrieben, welche der Grundversorgung des südlichen Stadtgebietes dienen entwickeln. Insofern wird der Status quo bzgl. der Versorgungsstrukturen nicht maßgeblich verändert.

Die geplante Modernisierung des Verbrauchermarktes mit einer moderaten Erweiterung der Verkaufsfläche im Interesse einer besseren Warenpräsentation fügt sich in diesen gewachsenen Standort für die Grundversorgung ein.

Prüfkriterium 5 (Kongruenzgebot)

Das Erweiterungsvorhaben deckt sich mit den für die zentralörtliche Stufe typischen Angebotsformen. Verbrauchermärkte mit bis ca. 3.000 m<sup>2</sup> VKF werden als in Grundzentren verträglich angesehen. Das vorhandene und künftige Warensortiment ist daher mit der zentralörtlichen Stufe kongruent.

**Hinweise:**

1. Bei dem raumordnerischen Beurteilungsverfahren mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland handelt es sich ausschließlich um ein raumordnerisches Abstimmungsverfahren. Es wird geprüft, ob sich das Vorhaben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Konkurrenzschutzgesichtspunkte bleiben davon unberührt.
2. Bei dem in Rede stehenden Verfahren werden folglich ausschließlich raumordnerische Gesichtspunkte geprüft. Explizit geht es um die Auswirkung von Einzelhandelsgroßprojekten auf Nachbargemeinden mit zentralörtlichen Funktionen.
3. Eine städtebauliche Betrachtung bezüglich der Verträglichkeit des Vorhabens, insbesondere in Bezug auf einen Unter- bzw. Überbesatz innerörtlicher Sortimentsstrukturen, erfolgt nicht.
4. Das Kongruenzgebot des LROP 2008, Pkt. 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ Absatz 03, Sätze 1 und 2 wurde vom OVG Niedersachsen für unwirksam erklärt (Urteil vom 15.03.2012, KN 152/10). Die Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, hier das Prüfkriterium 5 (Kongruenzgebot), bleiben davon unberührt.
5. Auf den anhängenden Mitteilungsbogen für geplante Einzelhandelsgroßprojekte wird verwiesen.
6. Diese Anlage 2 zur Darstellung und Prüfung der raumordnerischen Belange und der Mitteilungsbogen wurden vom beauftragten Ingenieurbüro Planteam WMW GmbH & CO. KG in Anlehnung an bereits durchgeführte Moderationsverfahren in der Stadt Esens erstellt.
7. Diese Darstellungen sind noch von der unteren Landesplanungsbehörde beim Landkreis Wittmund zu prüfen, ggfs. zu ergänzen und einer abschließenden Beurteilung zu unterziehen.

**Aufgestellt Oldenburg, den 15.08.2013**

**Planteam WMW GmbH & Co KG,**

Tel. 0441/ 361 363 10

# MITTEILUNGSBOGEN FÜR GEPLANTE EINZELHANDELSGROßPROJEKTE

**Bezeichnung des Vorhabens:** Modernisierung des COMBI-Marktes  
**Stadt/Gemeinde/SG:** Stadt Esens  
**Bearbeiter:** Planteam WMW GmbH & Co.KG, Oldenburg  
 im Auftrag der Erich -Bruns GmbH &Co.KG Apen  
**Telefon:** 0441/361 363 10  
**Email:** herbert.veydringer@planteam-wmw.de  
**Datum** 09.08.2013

## 1. STANDORT/LAGE

Stadt/Gemeinde/Samtgemeinde: 26427 Esens  
 Ortsteil/Mitgliedsgemeinde: Stadt Esens  
 Straße, Hausnummer: Auricher Straße 45  
 Gemarkung: Esens Flur: 16 Flurstück: 126/3

### Standort-/Lagetyp

1. Zentraler Versorgungsbereich im zentralen Ort  
 2. Sonstiger zentraler Versorgungsbereich /Nahversorgungsstandort  
 3. Zentrales Siedlungsgebiet  
 4. Sonstiger Standort außerhalb der Lagekategorien 1 – 3 (nicht integrierter Standort)

**2. PLANUNGSTRÄGER/BAUTRÄGER:** Erich Bruns Immobilien Verwaltungs - GmbH &Co.KG,  
 Hauptstr. 101, 26689 Apen

**3. BETREIBER:** Combi-Verbrauchermarkt Einkaufsstätte GmbH&Co.KG  
 Brunnenstraße 37, 26789 Leer

## 4. ART DES VORHABENS/ FLÄCHENANGABEN

a) Neuansiedlung	<input type="checkbox"/>	
Erweiterung	<input checked="" type="checkbox"/>	
Verkaufsfläche m <sup>2</sup> Bestand		1.915 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche m <sup>2</sup> zusätzlich		589 m <sup>2</sup>
Verlagerung	<input type="checkbox"/>	
Nutzungsänderung	<input type="checkbox"/>	
- bisherige Nutzung		_____
- künftige Nutzung		_____

5. VERKAUFSFLÄCHE

	<u>Geschossfläche</u>	<u>Verkaufsfläche m<sup>2</sup></u>
<b><u>SB-Warenhaus</u></b> <input type="checkbox"/>		_____
- davon Lebensm. <input type="checkbox"/>	_____	_____
- ohne Lebensm. <input type="checkbox"/>		_____
- davon Freiverkaufs- flächen <input type="checkbox"/>		_____
<b><u>Verbrauchermarkt</u></b> <input checked="" type="checkbox"/>		2.840 m <sup>2</sup>
- davon Lebensm. <input type="checkbox"/>		1.300 m <sup>2</sup> Lebensmittel + 400 m <sup>2</sup> Getränke + 200 m <sup>2</sup> Drogerieartikel + 60 m <sup>2</sup> Tiernahrung <b>1.960 m<sup>2</sup> (tägliches Bedarf)</b>

.....davon Randsortimente im Verbrauchermarkt

-- Elektro <input checked="" type="checkbox"/>	60 m <sup>2</sup>
-- Textil <input checked="" type="checkbox"/>	30 m <sup>2</sup>
-- Schreibwaren <input checked="" type="checkbox"/>	20 m <sup>2</sup>
-- Spielwaren <input checked="" type="checkbox"/>	50 m <sup>2</sup>
-- Haushaltswaren, GPK <input checked="" type="checkbox"/>	220 m <sup>2</sup>
<b>Randsortimente gesamt:</b>	<b>380 m<sup>2</sup></b>

..... Konzessionäre (Backshop, Blumen, Lotto/Tabak): <input checked="" type="checkbox"/>	200 m <sup>2</sup>
..... Vorkasse (Mall und Dienstleistungen): <input checked="" type="checkbox"/>	300 m <sup>2</sup>

<b>Sonderposten</b> <input type="checkbox"/>	_____
(einschl. Freiverkaufsfläche)	

7. ERWARTETER EINZUGSBEREICH DES GEPLANTEN VORHABENS

Einwohnerzahl	<u>14.248 (Stand 2012)</u>
Räumliche Abgrenzung	Samtgemeinde Esens

### 8. ANDERE EINZELHANDELSGROßPROJEKTE IM GLEICHEN ODER VERGLEICHBAREN SORTIMENT IM ERWARTETEN EINZUGSBEREICH (15 km)

<u>Name d. Gemeinde</u>	<u>Name d. Betriebes</u>	<u>Verkaufsfläche(Bestand)</u>
Stadt Esens	COMBI	1.862 m <sup>2</sup>
Stadt Esens	Edeka Pfaff	1.850 m <sup>2</sup>
Stadt Esens	Netto Herdertor	675 m <sup>2</sup>
Stadt Esens	Netto Seilerstraße	734 m <sup>2</sup>
Stadt Esens	Lidl	1.289 m <sup>2</sup>
Stadt Esens	Aldi	744 m <sup>2</sup>
Stadt Esens	Rossmann(Drogerie)	607m <sup>2</sup>
Bensersiel	Markant	569 m <sup>2</sup>
Neuharlingersiel	Edeka	1.168 m <sup>2</sup>
Gesamt:		9.498 m <sup>2</sup>

### 9. PLANUNGSSTAND

- Planungsabsicht eines privaten Planungsträgers
- Absicht der Gemeinde ohne konkrete Planungsabsicht
- Bauvoranfrage liegt vor   
liegt an
- Bauantrag liegt vor   
liegt an

### 10. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

- Flächennutzungsplan-Nummer: \_\_\_\_\_  
wirksam seit: \_\_\_\_\_  
Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet; Berichtigung zu SO beabsichtigt
- Bebauungsplan-Nummer: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 in Aufstellung  
Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage (§ 34 BauGB)
- Außenbereich (§ 35 BauGB)
- Agglomerierter Standort

**Hinweis: <Agglomerierte Standorte>**

Bei Agglomerationen wird die Gesamtverkaufsfläche betrachtet, auch wenn die einzelnen Betrieb unterhalb der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen.

**11. WEITERFÜHRENDE ANGABEN**

Gutachten, Standortanalyse o.ä.  
 ist beigefügt

Einzelhandelskonzept  
 liegt vor  
 liegt nicht vor  
 ist beigefügt  
 ist nicht beigefügt

Stellungnahme der Kommune liegt an

Lagepläne 1 : 5. 000 sind beigefügt

Lagepläne 1 : 25.000 sind beigefügt

bei Erweiterung: Pläne mit Darstellung des Altbestandes und Neufächen

Anzahl und Standorte von Einzelhandelsbetrieben mit vergleichbarem  
Warensortiment in der Stadt/Gemeinde/Samtgemeinde

Acht Verkaufsstätten, siehe Aufzählung unter Punkt 8

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**Aufgestellt: Oldenburg, den 15.08.2013**

**Planteam WMW GmbH & Co. KG**

**Herbert Weydringer**

**Mitteilungsbogen: Stand November 2012**

---