

05/2025

Stellung- nahme

**zur Prüfung des Vorliegens einer
städtebaulich integrierten Lage (i. S. d.
LRÖP-VO Niedersachsen) in Esens**

Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**
info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB
33826, Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Hollander Firmengruppe
Im Gewerbegebiet 6
26556 Westerholt

VERFASSER

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
M.Sc. Mathias Tetzlaff
M.Sc. Björn Wickenfeld**

Dortmund/Hamburg, 19.05.2025

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Neue Wege. Klare Pläne.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Ausgangssituation	1
2	Prüfung des festgelegten Nebenzentrums in Esens hinsichtlich der Anforderungen an einen ZVB	3
2.1	Räumlich abgrenzbarer Bereich in städtebaulich integrierter Lage	4
2.2	Mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb	5
2.3	Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus	6
2.4	Zentrenergänzende Nutzungen	6
2.5	Städtebauliches Gewicht	6
3	Bewertung des potenziellen Nebenzentrums i. S. d. LROP	8
4	Zusammenfassung	12
5	Empfehlungen	13

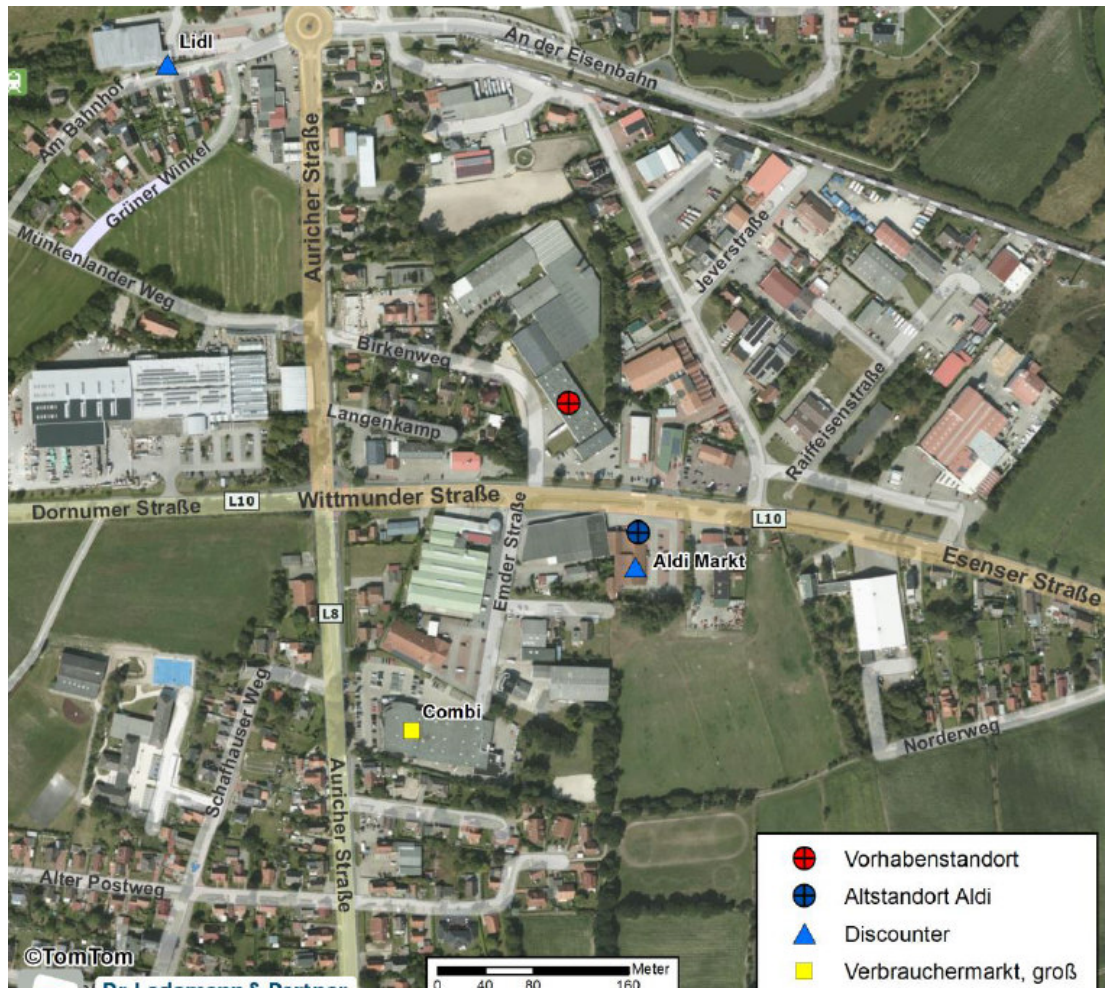
1

Ausgangssituation

In Esens ist die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (ALDI Nord) an der Wittmunder Straße resp. Birkenweg geplant.

Das Baurecht für das Vorhaben soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“ geschaffen werden.

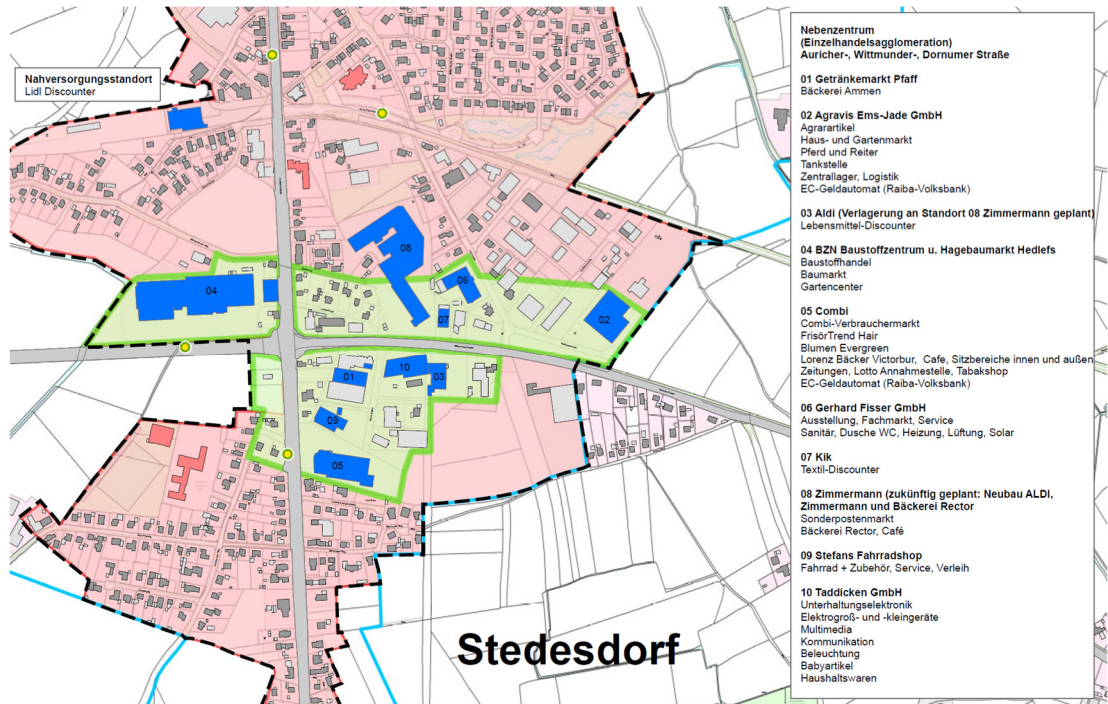
Mikrostandort des Vorhabens



Dr. Lademann & Partner 2024, S. 4.

Der Standort wird in der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (Landkreis Wittmund, Stadt Esens) als „städtebaulich integrierte Lage (zentraler Versorgungsbereich) [Einzelhandelsgroßprojekt] mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten“ ausgewiesen:

Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung – Nebenzentrum Esens



Landkreis Wittmund (Ausschnitt aus der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung).

Ein wesentlicher Hauptbestandteil für die planerische Umsetzungsfähigkeit des Vorhabens ist die Bewertung des Integrationsgebotes resp. das Vorliegen einer städtebaulich integrierten Lage i. S. d. LROP.

Seither wurden hinsichtlich des Integrationsgebotes folgende Stellungnahmen resp. Erwidern eingereicht:

Zeitstempel	Verfasser	Dokument
12.11.2024	LK Aurich	Bebauungsplan Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“
07.02.2025	Dr. Lademann & Partner	Esens – B-Plan 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ – Erwidern von Stellungnahmen
27.02.2025	LK Aurich	Esens – B-Plan 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ – Erwidern von Stellungnahmen <u>Hier: Erwidern der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Aurich</u>
03.03.2025	Dr. Lademann & Partner	Esens – B-Plan 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“

Stadt+Handel wird in der vorliegenden Stellungnahme basierend auf einer fachlichen Abwägung eine Bewertung des Standortbereiches vornehmen.

2 Prüfung des festgelegten Nebenzentrums in Esens hinsichtlich der Anforderungen an einen ZVB

Anforderungen der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche

Unabhängig von der in der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung getroffenen Bewertung des Standortbereiches als Nebenzentrum, wird im Folgenden das Vorliegen eines faktischen zentralen Versorgungsbereiches bzw. eines zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiches sachgerecht und mit enger Anlehnung an die Rechtsprechung geprüft.

Inwiefern ein Bereich als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert werden kann, ist eine Rechtsfrage **und keine Tatsache, die durch ein Sachverständigengutachten zugänglich ist**. Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, bspw. aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder in den Raumordnungsplänen. Ergänzend können zentrale Versorgungsbereiche aber auch aus planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen (Einzelhandelskonzept) heraus resultieren. Wie im vorliegenden Fall können sich zentrale Versorgungsbereiche zudem aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben. Dazu u. a.: OVG NRW, Urteil vom 11.12.2006 – 7 A 964/05 (Rn. 108); Deutscher Bundestag Drucksache 15/2250, S. 54 und Kuschnerus/Bishopink/Wirth - Der Standortgerechte Einzelhandel (2. Aufl. 2018, Rn. 516).

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereichs wird im BauGB nicht definiert. Unter einem zentralen Versorgungsbereich ist nach der Rechtsprechung ein **räumlich abgegrenzter Bereich** einer Stadt zu verstehen, dem aufgrund von **vorhandenen oder erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch verschiedene Dienstleistungsangebote und/oder gastronomische Angebote**, eine **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich** zukommt. Ob dies der Fall ist, hängt wiederum von **Struktur und Größe der Gemeinde** ab. Der Begriff ist zudem nicht geografisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. (Vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2017 (4 C 7.07); Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08); OVG NRW, Urteil vom 04.03.2022 (10 D 107/19.NE)).

Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich in einer **städtebaulich integrierten Lage verortet** sein (vgl. BVerwG, Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08); OVG NRW, Urteil vom 26.2.2020 (7 D 49/16.NE); Kuschnerus/Bishopink/Wirth - Der standortgerechte Einzelhandel, (2. Aufl. 2018, Rn. 149).

U. a. Folgende Aspekte sind demnach bewertungsrelevant:

- Räumlich abgrenzbarer Bereich,
- Vorhandene Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch Dienstleistungsangebote und/oder gastronomische Nutzungen,

- Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus (in Bezug auf die Struktur und Größe der Gemeinde).

2.1 RÄUMLICH ABGRENZBARER BEREICH IN STÄDTEBAULICH INTEGRIERTER LAGE

Im Bereich des Nebenzentrums befinden sich mehrere Nutzungen, welche v. a. im Bereich südlich der Wittmunder Straße und östlich der Auricher Straße gebündelt sind. Dabei handelt es sich um einen zusammenhängenden und wahrnehmbaren Kopplungsstandort. Der Vorhabenstandort des ALDI Nord und weitere Betriebe befinden sich an der nördlichen Seite der Wittmunder Straße in voller Ost-West-Ausdehnung des Siedlungszusammenhangs. Die Auricher Straße stellt dabei eine wesentliche Trennung dar, zumal der Straßenzug und auch der Kreuzungsbereich Wittmunder Straße/Auricher Straße relativ stark frequentiert ist.

Mikrostandort des festgelegten Nebenzentrums und Nutzungsausprägung



Eigene Darstellung auf Basis von google.maps.

Die Nutzungsdichte ist in diesem Bereich relativ hoch. Gleichzeitig besteht durch die vorstehend beschriebene Ballung und Verortung der Märkte ein räumlich abgrenzbarer Bereich. Die eher nicht zentrenrelevanten Nutzungen (Baumarkt/Baumaterialien/Garten) in westlicher und östlicher Richtung stellen eine – aus städtebaulicher Sicht – weniger konnektive Nutzung zum Rest des Standortbereiches dar.

Der Begriff der städtebaulich integrierten Lage wird im LROP (wie im Übrigen im BauGB, der BauNVO und sonstigen gesetzlichen Regelungen) nicht definiert. Gemäß Arbeitshilfe befinden sich städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP *„ausschließlich innerhalb der Zentralen Orte, d. h. innerhalb zentraler Siedlungs-*

gebiete“. Dies setzt in jedem Fall auch einen wesentlichen Anteil von durch Wohnen genutzte bzw. geeignete Flächen voraus. Im ländlichen Raum wird der „verdichtete Siedlungszusammenhang“ dabei andere Dichten voraussetzen als im verstädterten Raum. Außerdem setzt eine städtebaulich integrierte Lage voraus, dass der jeweilige Standort städtebaulich in das Umfeld eingebunden ist (Wegebeziehungen etc.). Ein Standort in einem Gewerbegebiet, das überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, ist nicht städtebaulich integriert.

Der südlich der Wittmunder Straße gelegene Bereich (zumindest der Combi-Markt) wurde bereits in der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung aus dem Jahre 2013 als städtebaulich integrierte Lage dargestellt. Der Markt schließt unmittelbar an die Wohnbebauung an und besitzt durch die Ausrichtung des Marktes auf die Auricher Straße, den ÖPNV-Anschluss sowie den Konzessionären (DHL und Friseur) über einen eindeutigen Bezug zur Wohnbevölkerung.

Der Bereich nördlich der Wittmunder Straße bis zum Bahnhof ist eher kaum durch Wohnbebauung geprägt, wenngleich auch dort vereinzelt Wohnhäuser zwischen den Gewerbebetrieben vorhanden sind. Insgesamt handelt es sich um einen eher gewerblich geprägten Standort zwischen dem Siedlungsbereich im Süden der Stadt und dem im Norden anschließenden Kernstadtbereich. In diesem Zusammenhang sind die Betriebe an der Wittmunder Straße optimal für die Versorgung der weiteren Gemeinden der Samtgemeinde (hier: Stedesdorf und Holtgast) zu erreichen. Gleichzeitig befinden sich die Betriebe in etwa mittig zwischen dem relativ lang gezogenen Siedlungsbereich im Süden der Stadt und dem Siedlungsbereich im Norden (jedoch südlich der Innenstadt). In westlicher sowie östlicher Richtung befinden sich vor allem Gewerbebetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Der Standort weist (insbesondere südlich der Wittmunder Straße) eine wesentliche Konnektivität zur Wohnbebauung auf. Nördlich der Wittmunder Straße ist die Konnektivität zur Wohnbebauung eingeschränkt. Insbesondere in östlicher Richtung besteht ein reiner Gewerbebesatz (v. a. auch nicht zentrenrelevante Sortimente).

Für eine bessere städtebauliche Integration ist es im Zuge des Planvorhabens ggf. sinnvoll die Querungsmöglichkeit zum südlichen Bereich der Lage (Combi) zu verbessern (Querung der Wittmunder Straße auf Höhe des Vorhabenstandortes)¹. Gleichzeitig kann im Zuge der Planung eine Verbesserung der Anbindung der unmittelbar westlich angrenzenden Wohnnutzungen erfolgen.

2.2 MINDESTENS EIN GRÖßERER NAHVERSORGUNGSBETRIEB

Mit dem großflächigen Bestandmarkt Combi, dem EDEKA-Getränkemarkt und auch dem geplanten großflächigen ALDI-Markt sind wesentliche nahversorgungsrelevante und gleichzeitig raumbedeutsame Strukturen (Großflächigkeit) innerhalb des Lagebereiches angesiedelt.

¹ Hier ist nicht zwingend eine Ampelanlage gemeint.



Das Kriterium von mindestens einem größeren Nahversorger ist durch die Bestandsmärkte Combi, ALDI Nord sowie EDEKA-Getränkemarkt erfüllt.

2.3 VERSORGUNGSFUNKTION ÜBER DEN NAHBEREICH HINAUS

Mit dem großflächigen Bestandsmarkt Combi, dem EDEKA-Getränkemarkt und auch dem geplanten großflächigen ALDI-Markt sind wesentliche nahversorgungsrelevante und gleichzeitig raumbedeutsame Strukturen (Großflächigkeit) innerhalb des Lagebereiches angesiedelt. Angesichts der Verkaufsflächendimensionierungen sowie der guten Anbindung (u. a. an die weiteren Gemeinden der Samtgemeinde: Holtgast und Stedesdorf) geht die Versorgung eindeutig über den Nahbereich hinaus. Dies wurde gleichzeitig auch im Gutachten von Dr. Lademann & Partner nachgewiesen (s. dort. Einzugsgebiet auf S. 18).

Ergänzend ist mit dem großflächigen Baumarkt (Hagebaumarkt), einem Elektromarkt sowie dem Sonderpostenmarkt auch in weiten Bedarfsbereichen ein strukturprägendes und für die Region relevantes Angebot gegeben.



Das Kriterium der Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus wird durch die durchaus umfassenden strukturprägenden Angebotsstrukturen erfüllt.

2.4 ZENTRENERGÄNZENDE NUTZUNGEN

Im Standortbereich sind mehrere Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe, Einrichtung des Gesundheitssektors und öffentliche Einrichtungen angesiedelt. Dabei handelt es sich um einen relativ neu etablierten Hausarzt, Friseur, Paketshop und gastronomischen Einrichtungen (v. a. Quick-Service).

Diese zentrenergänzenden Nutzungen erscheinen aus fachgutachterlicher Perspektive für den ländlichen Raum im Hinblick auf eine zu prüfende Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich als angemessen.



Das Kriterium zentrenergänzender Nutzungen kann vor dem Hintergrund der Funktion als „Nebenzentrum“ demnach als erfüllt angesehen werden.

2.5 STÄDTEBAULICHES GEWICHT

Zur Beurteilung des Kriteriums städtebauliches Gewicht sind verschiedene Einzelaspekte sowie die Gesamtschau aller Aspekte zu bewerten.

Baustruktur sowie Ladengestaltung/-präsentation

Es handelt sich vor allem um mehrere einzeln und für sich stehende Gewerbeimmobilien, die mehr oder weniger eine lose Ansammlung darstellen. Im Zuge des Planvorhabens (ALDI Nord und Zimmermann Sonderposten) kann zumindest ein weiterer Schritt hinsichtlich einer einheitlichen, modernen und ansprechenden Baustruktur ausgelöst werden.

Dimensionierung der Baukörper/Einfügen in städtebauliche Umfeldstrukturen

Da sich die Einzelhandelsnutzungen wie auch die zentrenergänzenden Nutzungen vorrangig in Erdgeschosslage von den vorstehend beschriebenen (lose Ansammlung) zumeist eingeschossigen Gebäuden befinden, fügen sich diese lediglich in

Bezug auf die Gebäudehöhe und weitestgehend hinsichtlich der Fassade in die umgebende Struktur ein.

Freiraumgestaltung/nutzbare öffentliche Räume

Der gesamte Bereich ist eher funktional ausgerichtet. Eine etwaige Freiraumgestaltung bzw. nutzbarer öffentlicher Raum ist daher nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich um nicht einheitliche, auf die jeweiligen Grundstücke bezogene Gestaltungen.

Öffnung nach Außen/Orientierung der Baukörper


Die Einzelhandelsbetriebe wie auch zentrenergänzenden Nutzungen sind nahezu ausschließlich auf die Straßen, an welchen diese verortete sind, ausgerichtet, so dass sich diese nach außen ‚öffnen‘.

ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt zum einen über den nördlich gelegenen Bahnhof Esens sowie über eher funktionale typisch ländliche Bushaltestellen (Höhe des Hagebaumarktes und Höhe Combi). Grundsätzlich ist jedoch die Anbindung des Standortbereiches an den ÖPNV gegeben und kann als ortsüblich bezeichnet werden. Die Schienenanbindung Esens erfolgt sogar lediglich über den dort verorteten Bahnhofpunkt (Endstation) – dabei verkehren alle Züge in Richtung Wilhelmshaven.

Durchlässigkeit/barrierefreie Gestaltung

Für den MIV ist die Anfahrbarkeit des Standortbereiches im Wesentlichen über die Straßenzüge Auricher Straße (Nord-Süd) sowie über die Wittmunder Straße (West-Ost) gegeben. Die fußläufige bzw. fahrradbezogenen Erreichbarkeit ist straßenbegleitend möglich. Grundsätzlich ist eine Durchlässigkeit bzw. barrierefreie Gestaltung für Fußgänger und Radfahrende im gesamten Standortbereich gegeben.



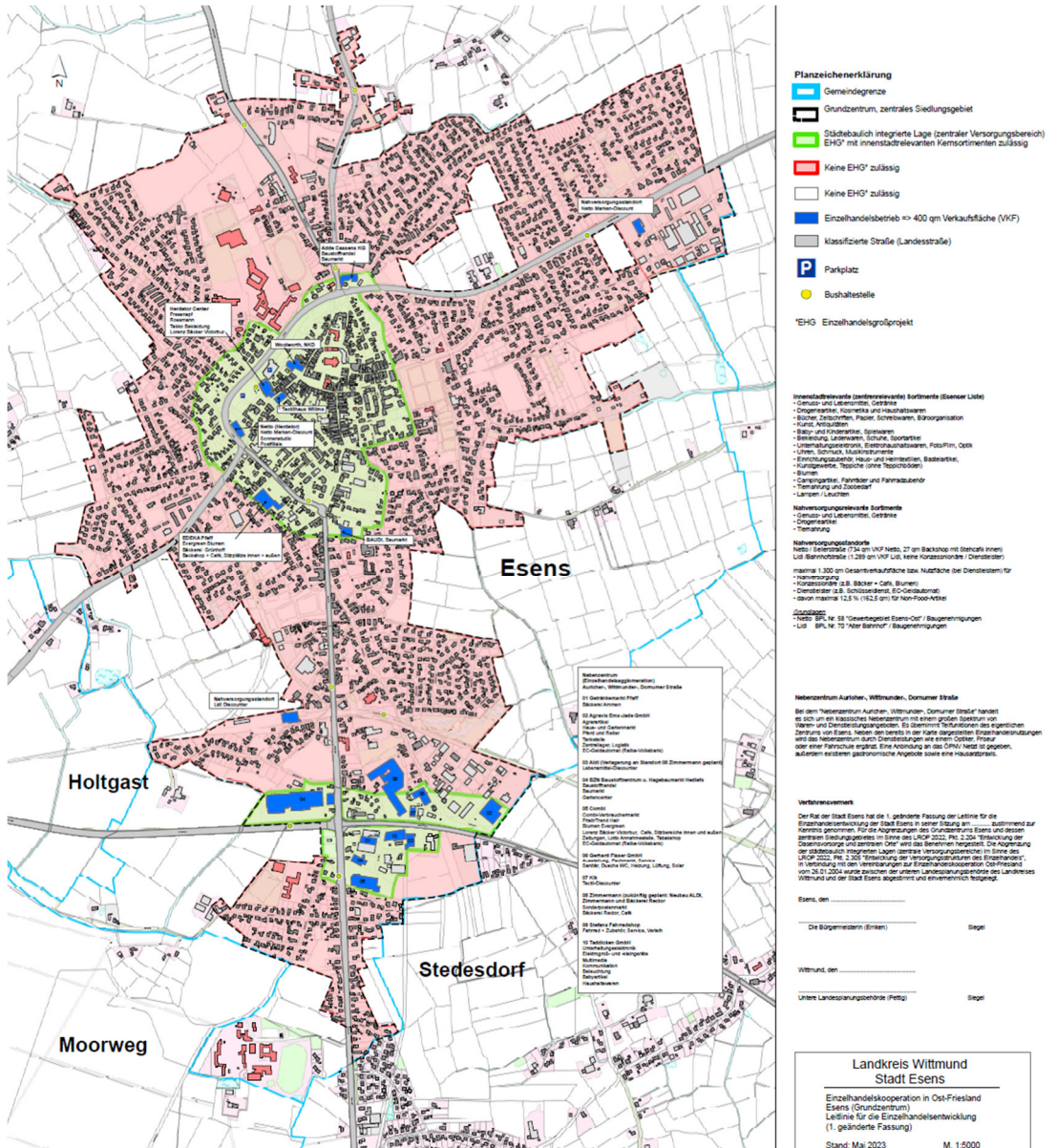
Das Kriterium des städtebaulichen Gewichts kann unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen zu den einzelnen Bewertungsaspekten als noch erfüllt angesehen werden, wenngleich insbesondere hinsichtlich des funktionalen und städtebaulichen Zusammenhangs Optimierungsbedarf besteht. Ein Schritt kann dabei die Etablierung und damit architektonische Gestaltung und Einbindung des Vorhabens sein.

3

Bewertung des potenziellen Nebenzentrums i. S. d. LROP

Die Stadt Esens nimmt die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums ein. Innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes legt die Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (1. Änderung, Mai 2023) zwei zentrale Versorgungsbereiche fest:

Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (1. Geänderte Fassung) – Mai 2023



Landkreis Wittmund (Ausschnitt).

In Bezug zur Arbeitshilfe (Lesehilfe für den LROP) ist folgendes hinsichtlich der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen definiert (S. 49):

„Die Gemeinden haben den gesetzlichen Auftrag, Versorgungsstrukturen zu entwickeln. Die planerische Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches und seiner Entwicklungsziele, z.B. in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept, können diese Aufgabenwahrnehmung maßgeblich verbessern. Eine Gemeinde hat grundsätzlich die Möglichkeit, einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und

nach und nach zu entwickeln (vgl. Urt. OVG NI vom 15. 3.2012 - 1 KN 152/10 -, LS in DVBl 2012, 851, Juris-Rdnr.50). Sie hat bei der Darstellung oder Planung eines zentralen Versorgungsbereiches unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben elementare Grundsätze der Planung zu beachten, namentlich eine hinreichende Schlüssigkeit und eine nachvollziehbare Begründung des Plans. Bei der Beurteilung, ob ein Bereich oder Gebiet einen zentralen Versorgungsbereich bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten einschließlich der Planungsziele. Die Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten muss nachvollziehbar dargelegt werden.

Dies setzt voraus, dass die tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten erkennen lassen. Es reicht nicht allein die planerische Absicht, wie sie etwa in einem beschlossenen Einzelhandelskonzept niedergelegt ist. Gemeindliche Einzelhandelskonzepte können die aus den tatsächlichen Gegebenheiten ableitbaren Schlussfolgerungen bestätigen und ggf. auch präzisieren. Deshalb kommt ihnen bei der Qualifizierung bestimmter Bereiche als zentrale Versorgungsbereiche eine besondere Bedeutung zu.

Soweit neue zentrale Versorgungsbereiche entwickelt werden sollen, ist immer auch eine Abwägung darüber erforderlich, welche Beziehung bzw. „Arbeitsteilung“ zu bereits bestehenden integrierten Versorgungsstandorten erfolgen soll.“

[...]

„Eine Gemeinde hat grundsätzlich die Möglichkeit, einen zentralen Versorgungsbereich zu planen und nach und nach zu entwickeln. Die Darstellung oder Planung eines zentralen Versorgungsbereiches muss bei einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten einschließlich der Planungsziele hinreichend schlüssig und nachvollziehbar begründet sein. Soweit neue zentrale Versorgungsbereiche entwickelt werden sollen, ist immer auch eine Abwägung darüber erforderlich, welche Beziehung bzw. „Arbeitsteilung“ zu bereits bestehenden integrierten Versorgungsstandorten erfolgen soll [...].“

Grundsätzlich kann die Stadt Esens zentrale Versorgungsbereiche festlegen.



Eine Arbeitsteilung der zentralen Versorgungsbereiche ist angesichts der geographischen Verortung (Norden und Süden des zentralen Siedlungsgebietes) grundsätzlich erkennbar.



Eine tiefergehende Begründung ist in der Kartierung (1. Änderung 2023) sowie der Sitzungsvorlage² der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens nicht erkennbar jedoch **grundsätzlich nachvollziehbar** (Entwicklungsbestrebung in den letzten mehr als 10 Jahren). Dabei ist festzustellen, dass der Standort in der 1. Darstellung (2013) noch Positivstandort für nicht innenstadt-relevanten Einzelhandel war³, wengleich der Standort des Combi-Marktes bereits als städtebaulich integrierte Lage definiert wurde.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt nicht vor, wengleich die vorliegende Stellungnahme zumindest eine intensive Befassung mit der Fragestellung vornimmt und als Argumentationsgrundlage für die Lagebewertung dienen

² https://buergerinfo.samtgemeinde-esens.de/vo0050.asp?__kvonr=2330

³ https://buergerinfo.samtgemeinde-esens.de/to0050.asp?__ktonr=3785

kann. Bei der Abgrenzung und Bewertung ist insbesondere die Ausdehnung eines solchen Bereiches relevant.

„Grundzentren haben einen auf das Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebiet ausgerichteten Versorgungsauftrag für die allgemeine tägliche Grundversorgung. Für ein Grundzentrum in einer Gemeinde ist über sein Hauptzentrum hinaus ein weiterer zentraler Versorgungsbereich/ eine städtebaulich integrierte Lage mit einem über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkenden Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht mangels Nachfrage nach grundzentralen Versorgungseinrichtungen- und Angeboten kaum möglich.

Hiervon unberührt bleibt die Tatsache, dass in Städten, Gemeinden und Samtgemeinden mehr als ein Zentraler Ort festgelegt sein kann bzw. festgelegt wird. Das bedeutet, dass es in diesen Fällen in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde (aber nicht in einem Grundzentrum) mehrere geplante oder tatsächliche zentrale Versorgungsbereiche bzw. städtebaulich integrierte Lagen geben kann.“ (S. 51).



Die Stadt Esens weist mit rd. 7.000 Einwohnern sowie rd. 14.000 Einwohnern in der Samtgemeinde ein umfassendes Einwohnerpotenzial auf, welches im Zuge der unbestreitbaren touristischen Bedeutung noch verstärkt wird.

In diesem Zusammenhang ist grundsätzlich die Möglichkeit für mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich/städtebaulich integrierte Lage gegeben.⁴

Städtebaulich integrierte Lage i. S. d. LROP (inklusive Arbeitshilfe)

Die Arbeitshilfe des LROP definiert die integrierten Lagen wie folgt:

*„Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP **stehen im engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen** im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB.*

[...]

In Anlehnung an die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche durch die Gemeinde und unter Berücksichtigung der Kriterien kann die Regionalplanung nach pflichtgemäßem Ermessen die räumliche Abgrenzung der städtebaulich integrierten Lage bestimmen. Städtebaulich integrierte Lagen im Sinne des LROP sind funktional und räumlich nicht zwingend deckungsgleich mit städtebaulich integrierten Lagen nach Baurecht!

(S. 47, eigene Hervorhebung).

Demnach sind diese Bereiche nicht zwangsweise auch die zentralen Versorgungsbereiche, stehen jedoch in engen Zusammenhang.

- *„Städtebaulich integrierte Lagen befinden sich ausschließlich innerhalb der Zentralen Orte, d. h. innerhalb zentraler Siedlungsgebiete.“ (S. 47).*

Das Regionale Raumordnungsprogramm Wittmund aus dem Jahr 2006 stellt noch kein zentrales Siedlungsgebiet dar, wenngleich davon auszugehen ist, dass der siedlungsräumliche Zusammenhang des Kernortes als solcher zu bewerten

⁴ Beispiel: Grundzentrum Lengede-Broistedt mit zwei zentralen Versorgungsbereichen (rd. 14.500 Einwohner).

wäre (wie vorstehend in der Abbildung der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung rötlich dargestellt).



Es ist davon auszugehen, dass sich der Standort im zentralen Siedlungsgebiet befindet.

Voraussetzungen zur Festlegung von städtebaulich integrierten Lagen:

- *„Sie verfügen über ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, die auch fußläufig als im Wesentlichen zusammengehörend erfahren werden können.“ (S. 47).*
- *„Wie vielfältig und dicht das Angebot an welcher Art von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aktuell ist bzw. entwickelt werden soll, ist schon grundsätzlich zwischen Ober-, Mittel- und Grundzentren aufgrund ihrer Versorgungsaufgaben unterschiedlich.“ (S. 47).*



s. Kapitel 2.2 und 2.4.

- *„Städtebaulich integrierte Lagen sind in das ÖPNV-Netz eingebunden.“ (S. 47).*



s. Kapitel 2.5.

- *„Auch die Höhe der auf die Versorgungseinrichtungen ausgerichteten Nachfrage bestimmt im Zusammenhang mit der vorhandenen Siedlungsstruktur die Vielfalt und Dichte der Angebote.“ (S. 47).*



Die Vielfalt des Angebots ist durchaus hoch, da neben den Nahversorgern (Combi, ALDI Nord, EDEKA-Getränkemarkt) auch weitere Nutzungen (u. a. Elektromarkt, Bekleidungsmarkt, Fahrradmarkt, Bau- und Gartenmärkte) im Standortbereich verortet sind. Diese stellen neben der Versorgung des Südens der Stadt gleichzeitig auch eine regionale Versorgung sicher (Baumarkt).

Gleichzeitig stellt der Standort die in der sozioökonomischen Realität bestmögliche Erreichbarkeit für die weiteren Gemeinden der Samtgemeinde (hier: Holtgast und Stedesdorf) sicher.

- *„Ein Kriterium für die Bestimmung der Angebotsdichte ist, dass die Einrichtungen und Angebote untereinander im Wesentlichen fußläufig erreichbar sein sollen.“ (S. 47).*



Die Standorte sind grundsätzlich für gewisse Bevölkerungsteile fußläufig erreichbar, wenngleich die Einwohnerzahl in einer 1.000 m Isograde lediglich rd. 1.000 Einwohner beträgt. Es handelt sich um einen sehr ländlich geprägten Raum, sodass i. S. d. Arbeitsgruppe Strukturwandel aufgrund der Bevölkerungsdichte eher mit einer größeren Distanz/Erreichbarkeit für die Wohnbevölkerung zu argumentieren ist.

Dies zeigt sich auch anhand der vorstehenden Bedeutung für die weiteren Gemeinden innerhalb der Samtgemeinde.

4

Zusammenfassung






In Esens ist die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters (ALDI Nord) an der Wittmunder Straße resp. Birkenweg geplant.

Das Baurecht für das Vorhaben soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Wittmunder Straße Nord“ mit Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Wittmunder Straße Nord“ geschaffen werden.

Der Standort wird in der Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung (Landkreis Wittmund, Stadt Esens) als „städtebaulich integrierte Lage (zentraler Versorgungsbereich) [Einzelhandelsgroßprojekt] mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten“ ausgewiesen.

In diesem Kontext wurde geprüft und bewertet, ob der Standortbereich die Anforderungen der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt. Zusammenfassend ist dies auf Basis der geprüften normativen Merkmale wie folgt zu bewerten:

Zusammenfassende Bewertung des festgelegten Nebenzentrums bzgl. der Anforderungen der Rechtsprechung an einen zentralen Versorgungsbereich

Rechtliche Anforderungen	Bewertung
Räumlich abgrenzbarer Bereich in städtebaulich integrierter Lage	
Mindestens ein größerer Nahversorgungsbetrieb im ZVB	
Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus	
Zentrenergänzende Nutzungen	
Städtebauliches Gewicht	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Der Standortbereich, welcher in der Leitlinie zur Einzelhandelsentwicklung der Stadt Esens als Nebenzentrum ausgewiesen wurde, ist aus fachlicher Sicht grundsätzlich als solcher aufzufassen.

Allerdings bestehenden Schwächen hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung, der Integration und des städtebaulichen Gewichts.

5 Empfehlungen

Auf Basis der erfolgten Analyse lassen sich abschließend folgende Schlussfolgerungen resp. Empfehlungen ableiten:

(1) städtebauliche Argumentation/Begründung der Ausweisung des Nebenzentrums

Auf Basis der vorliegenden Analyse und/oder im Zuge eines fokussierten städtebaulichen Einzelhandelskonzeptes (wie auch von der Arbeitshilfe empfohlen).

(2) Fokussierung/Engere Fassung des Standortbereiches

Neuabgrenzung des festgelegten Nebenzentrums, um v. a. die rein gewerblichen und mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel ausgestatteten Bereiche „abzuschneiden“. Dies ist in westlicher Richtung angesichts der Kreuzungslage und des an den Siedlungsraum „angedockten“ Baumarktes auch sachlogisch. In östlicher Richtung besteht ab der Jeverstraße eine reine gewerbliche Prägung und zudem kein klassischer zentrenrelevanter Handel/keine zentrenrelevanten Nutzungen.

Abgrenzungsvorschlag Nebenzentrum



Eigene Darstellung auf Basis google.maps.

(3) Städtebauliche Aufwertung/Standortgefüge

Im Zuge des Planvorhabens besteht die Chance homogenere und konnektivere Standortentwicklung anzustoßen. Diese sollte aus fachlicher Sicht genutzt werden. So kann eine einheitliche Baustruktur sowie eine Anbindung an die Siedlungsbereiche erfolgen. Gleichzeitig bedarf es einer besseren Verbindung des Bereiches nördlich der Wittmunder Straße mit dem südlichen Bereich.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund,
Handelsregisternummer HRB 33826,
Hauptsitz: Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43