

Stadt Esens

Landkreis Wittmund

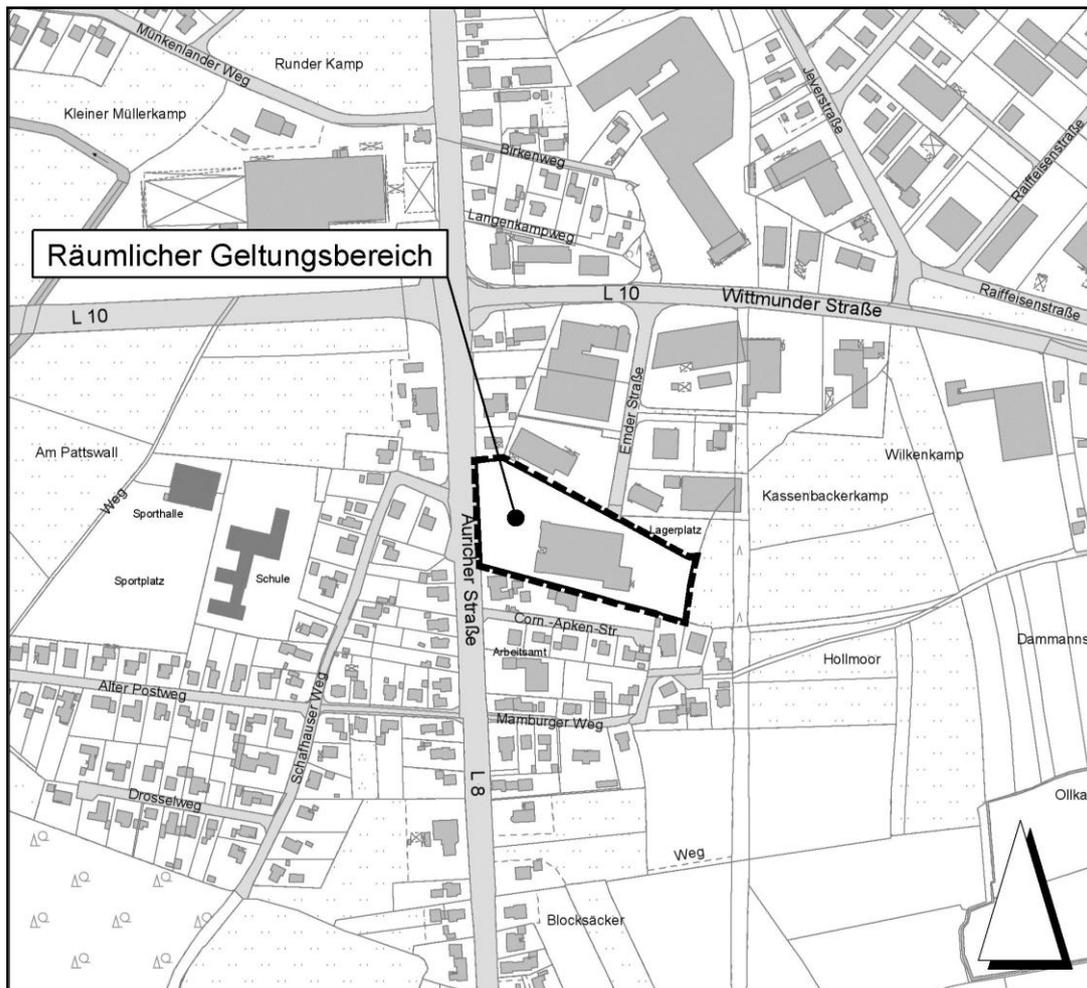
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77

„Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

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



Inhaltsübersicht

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	4
2.	Verfahren und Abwägung.....	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	5
2.2	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach öffentlicher Auslegung	6
3.	Grundlagen der Planung.....	8
3.1	Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten	8
3.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.3	Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, seine Bestandteile und Verfahren.....	8
4.	Planerische Vorgaben	9
4.1	Raumordnung und Landesplanung	9
4.2	Darstellungen des wirksamen FNP	10
4.3	Bauplanungsrechtliche Situation	11
4.4	Struktur des Einzelhandels in Esens	11
5.	Grundlagenermittlung	12
5.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge	12
5.2	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes.....	13
5.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	13
5.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes.....	14
5.5	Anbindung an den ÖPNV	15
5.6	Lärmimmissionen.....	15
5.7	Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen	15
6.	Das Vorhaben	17
7.	Inhalte des Bebauungsplanes	19
7.1	Art der baulichen Nutzung	19
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche.....	20
7.4	Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	20
7.5	Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken	20
7.6	Ein- und Ausfahrtsbereiche	20
7.7	Nachrichtliche Übernahmen im Bebauungsplan	21
7.8	Hinweise	21

8.	Auswirkungen des Bebauungsplans.....	21
8.1	Ver- und Entsorgung	21
8.2	Oberflächenentwässerung.....	21
8.3	Verkehrliche Abwicklung, Stellplätze.....	21
8.4	Naturhaushalt	22
8.5	Immissionen.....	22
8.6	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen	22
8.7	Raumordnung; Versorgungsstruktur	22
9.	Berichtigung/ Anpassung des FNP	22
10.	Verfahrensvermerke	24

Anlagen:

Anlage 1: Darstellung des Vorhabens (Lageplan, Ansichten, Nutz-/Verkaufsflächen)

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, IEL GmbH, 28.06.2013

Anlage 3: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Combi-Marktes in Esens,
GMA, Sept. 2013

Anlage 4: Raumordnerische Beurteilung (Entwurf), Stand 18.12.2013,

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 Immobilie (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 Vorkassenzone 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. 520 m² 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 waren und eine Beteiligung im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland durchzuführen war.

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. Verfahren und Abwägung

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens hatte 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 wurde 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 wurde 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 wurde als sog. „vereinfachtes Verfahren“, ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der öffentlichen Auslegung wurden am 19.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit den Anlagen 1- 4:

- Anlage 1: Darstellung des Vorhabens;
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung;
- Anlage 3: Auswirkungsanalyse, GMA Sept. 2013;
- Anlage 4: Beitrag zur raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

lagen in der Zeit vom 28.10.2013 bis zum 29.11.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Das gemäß der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland erforderliche integrierte Moderationsverfahren wurde parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Hierzu wird vor allem auf die Kapitel 3.1 und 4.4 sowie auf die Anlagen 1, 3 und 4 zu dieser Begründung verwiesen. Das Moderationsverfahren konnte zwischenzeitlich, nach der ersten Beteiligungsstufe, von der Unteren Landesplanungsbehörde mit Erteilung einer positiven raumordnerischen Beurteilung abgeschlossen werden; vgl. hierzu Anlage 4.

2.2 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach öffentlicher Auslegung

1. Private Belange:

Im Zuge der öffentlichen Auslegung des Entwurfs hat ein Bürger eine Stellungnahme zur beabsichtigten Erweiterung der Verkaufsfläche abgegeben. Es werden negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich befürchtet. Diese Einschätzung wird durch ein Gutachten des Büros Dr. Lademann und Partner aus November 2013 untermauert. Demnach entspricht die beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung der Modernisierung mit Erweiterung der Verkaufsfläche nicht den Zielen der Landesplanung. Vor allem benennt der Gutachter die Nichtbeachtung des Integrationsgebotes und befürchtet eine für bestehende Betriebe unzumutbare Umsatzverteilung.

Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass das o.g. Gutachten weder die historische Situation des an der Auricher Straße seit 30 Jahren etablierten Standortes, noch dessen Nahversorgungsfunktion und dessen Lage innerhalb eines Nebenzentrums berücksichtigt. Aber auch die Tatsache, dass mit der angeführten Verkaufsflächenerweiterung nicht auf eine Ausweitung der Sortimente abgezielt wird, sondern die Verkaufsflächen lediglich im Sinne einer älter werdenden Kundschaft neu organisiert werden sollen, z.B. durch breitere Flure und niedrigere Regale.

Ferner wurde durch die Auswirkungsanalyse der Fa. GMA die raumordnerische Verträglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche nachgewiesen, da die Umsatzverteilung unter 4% bleiben werden.

Auch wurden im durchgeführten Moderationsverfahren gem. der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland weder seitens der zuständigen Einzelhandelsverbände, noch der IHK oder den benachbarten Gebietskörperschaften Bedenken gegen das Vorhaben angemeldet.

Diese aus dem Verfahren gewonnenen Erkenntnisse und die Darstellung des Standortes in der Leitlinie zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Esens als zentraler Versorgungsbereich innerhalb einer Einzelhandelsagglomeration veranlassten die Untere Landesplanungsbehörde dazu, das Vorhaben im Sinne der Raumordnung und Landesplanung positiv zu beurteilen.

Insofern werden die vorgetragenen Anregungen mit Verweis auf das durchgeführte Moderationsverfahren, die zwischenzeitlich durch den Rat beschlossene Leitlinie zur Entwicklung des Einzelhandels sowie in Anbetracht der dringend erforderlichen und wünschenswerten Modernisierung des Standortes zurückgewiesen.

2. Öffentliche Belange:

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB haben insgesamt 15 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Von diesen 15 Stellungnahmen beinhalten zehn Stellungnahmen weder Hinweise noch Anregungen.

Hinweise zu Versorgungsleitungen:

Drei Stellungnahmen von Versorgungsunternehmen beinhalten lediglich allgemeine Hinweise zu Versorgungsleitungen. Da im Planungsgebiet lediglich Hausanschlussleitungen vorhanden sind, bzw. eine Stromleitung, welche neben der Auricher Straße über die Kundenparkplätze zu einer Umspannstation führt und nicht überbaut wird, ergeben sich auf Ebene der Bauleitplanung keine weitergehenden Handlungsbedarfe. Der Bauherr wird seine Baumaßnahme rechtzeitig mit den Versorgungsunternehmen abstimmen.

Verkehrliche Belange:

Generell stimmt die Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr als Straßenbaulastträger der vorgesehenen Anbindung zu, regt aber im Interesse einer klaren Orientierung und der Verkehrssicherheit die Beibehaltung der getrennten Zu- und Abfahrt an.

Die Neugestaltung der Anbindungspunkte ist rechtzeitig anhand fachtechnischer Pläne mit der Landesbehörde abzustimmen.

Dieses Vorgehen wird auch vom Ordnungsamt des Landkreises angeregt.

Nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadt soll nun am Status Quo bzgl. der beiden Anbindungspunkte festgehalten werden.

Im Bebauungsplan werden die Bereiche für die beiden Anbindungen künftig mit jeweils 10,0 Metern festgesetzt. Durch eine überarbeitete textliche Festsetzung Nr. 7 wird geregelt, dass im Norden nur eine Ausfahrt und im Süden nur eine Zufahrt in den jeweils erforderlichen Breiten mit max. 6,0 m zulässig sind.

Hinweise zur Raumordnung und zum Moderationsverfahren:

Die Untere Landesplanungsbehörde weist nochmals auf die erforderliche raumordnerische Beurteilung hin und auf den ausstehenden Beschluss zur Leitlinie für den Einzelhandel in der Stadt Esens.

Zwischenzeitlich konnte die erste Stufe des Moderationsverfahrens abgeschlossen werden. Aus dem Beteiligungsverfahren ergaben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass Belange der Raumordnung beeinträchtigt werden oder das Vorhaben negative Auswirkungen auf Versorgungsbereiche angrenzender Gebietskörperschaften auslösen wird.

Insofern wird das Vorhaben seitens der Unteren Landesplanungsbehörde positiv beurteilt.

Sobald das Leitbild zur Einzelhandelsentwicklung abschließend durch die politischen Gremien der Stadt beschlossen sein wird, kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aus raumordnerischer Sicht in Kraft gesetzt werden.

Wasserwirtschaft:

Sofern der Status Quo bzgl. der Oberflächenentwässerung (Versiegelungsgrad und Einleitung in das vorhandene Rückhaltebecken) beibehalten wird, ergeben sich auf Ebene der Bauleitplanung keine weitergehende Erfordernisse.

Die oben dargestellten Belange werden in den Plan bzw. in die Begründung eingearbeitet. Da es sich lediglich um redaktionelle Änderungen bzw. Ergänzungen handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können diese nachträglichen Ergänzungen ohne erneutes Beteiligungsverfahren vorgenommen werden.

3. Grundlagen der Planung

3.1 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
- Vereinbarung zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland
- Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Esens (Grundzentrum) im Zuge der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland; Stand 18.12.2013
- Raumordnerische Beurteilung des Vorhabens durch die Untere Landesplanungsbehörde, Entwurf 18.12.2013
- Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Combi- Marktes, GMA, Sept. 2013
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens, Stand Juni 2013
- Endgültige, amtliche Plangrundlage (ALK 1: 1.000), bereitgestellt vom Katasteramt Wittmund, Juni 2013.
- Darstellung des Vorhabens, Stand Mai - August 2013 (Lageplan 1 : 500, Ansicht, Isometrie und Gegenüberstellung der Verkaufs-/Nutzflächen)
- Schalltechnisches Gutachten, IEL, Stand 28.06.2013
- Eigene Bestandserhebungen April - Juni 2013

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 und des darin integrierten Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst lediglich das Flurstück 126/3, Flur 16, Gemarkung Esens, mit einer Größe von 12.272 m².

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).

3.3 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan, seine Bestandteile und Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB sind in der vorliegenden Planzeichnung zusammengefasst und bilden eine Einheit. In diesem zusammengefassten Planwerk, welches von der Gemeinde als Satzung zu beschließen ist, werden die planungsrechtlich zulässigen Sachverhalte geregelt.

Im erforderlichen Durchführungsvertrag werden der Zeitpunkt der Umsetzung, die Kostenübernahme sowie weitere gestalterische Details zum Vorhaben geregelt.

Dieser Durchführungsvertrag ist vor Fassung des Satzungsbeschlusses zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die entsprechenden Gremien der Stadt zu beschließen und mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Der Begründung sind im Anhang ergänzende Unterlagen (Darstellung des Vorhabens, eine schalltechnische Untersuchung, eine Auswirkungsanalyse zur Umverteilung der Kaufkraft und die raumordnerische Beurteilung, Stand 18.12.2013) beigelegt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den Regelungen des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, d. h. ohne die frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die Stadt hatte sich für die Anwendung dieses Verfahrens entschieden, da sämtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB erfüllt werden.

Einerseits handelt es sich um die Überplanung einer bereits baulich genutzten Fläche im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und andererseits wird der in § 13 a BauGB angenommene Schwellenwert der Grundfläche (< 20.000 m²) unterschritten.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auch kein Vorhaben, welches die Durchführung einer Umweltverträglichkeit erfordert, ermöglicht.

Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind von der Planung nicht beeinträchtigt.

4. Planerische Vorgaben

4.1 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-, das Abstimmungsgebot und das Beeinträchtigungsverbot 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 m² 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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Wittmund 2006 weist der Stadt Esens (Grundzentrum) die Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie eine besondere 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 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) wurden 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.

Zwischenzeitlich konnte anhand der vorgelegten Unterlagen (Bebauungsplan im Entwurf, Darstellung des Vorhabens mit konkreten Angaben zu den derzeitigen und den geplanten Verkaufsflächen) und nach Beteiligung der Nachbarkommunen, sowie auf Grundlage der vom Rat beschlossenen Leitlinie zur Entwicklung des Einzelhandels für das Vorhaben eine positive raumordnerische Beurteilung durch die Untere Landesplanungsbehörde erteilt werden.

Das Vorhaben entspricht den Vorgaben der Landesplanung (Konzentrations- Integrations-, Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot).

Negative Auswirkungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

Diese raumordnerischen und städtebaulichen Sachverhalte werden u. a. auch durch die Auswirkungsanalyse der GMA bestätigt.

Für die um ca. 520 m² erweiterte Verkaufsfläche wird im Segment Lebens-/Genussmittel ein zusätzlicher Umsatz von ca. 1,5 Mio. €/Jahr prognostiziert.

Daraus ergeben sich für die einzelnen anzunehmenden Zonen im Einzugsbereich im Umkreis von ca. 15 km Umverteilungsquoten von 1 % - max. 4 %. Solche niedrigen Umverteilungsquoten wirken sich nach allgemein gültiger Rechtsauffassung nicht negativ auf bestehende Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet oder aber in angrenzenden Grundzentren aus.

4.2 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 9 dieser Begründung.

4.3 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 wurde ein Planerfordernis erkannt und die Auswirkungen des Vorhabens gem. § 11 Abs. 3 BauGB waren 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.

4.4 Struktur des Einzelhandels in Esens

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 wurden zwischenzeitlich in der Politik zur Diskussion gestellt und werden am 24.03.2014 durch den Rat der Stadt Esens als Konzept zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Diese Ziele bilden somit eine maßgebliche Grundlage für die raumordnerische Beurteilung des Vorhabens und die Abwägung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

Der hier in Rede stehende Standort wird als zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Nebenzentrums „Auricher-, Wittmunder-, Dornumer Straße“ dargestellt. Diese Einordnung ergibt sich zum einen aus der historischen Entwicklung der Einzelhandelsagglomeration und andererseits aus seiner Grund- und Nahversorgungsfunktion im südlichen Stadtgebiet.

Ziele der Planung und des Abwägungsprozesses müssen sein:

- Verhinderung einer Beeinträchtigung den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Esens (Innenstadt).
- 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 den Anhang 3 (Wirkungsanalyse) zur Begründung und die raumordnerische Beurteilung (Stand, Entwurf vom 18.12.2013) verwiesen.

5. Grundlagenermittlung

5.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der Planungsbereich umfasst lediglich das derzeitige Betriebsgrundstück mit einer Größe von 12.272 m² (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 (Combi, Aldi, Lidl) ein Standort geschaffen wurde, welcher 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.

5.2 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 m²) 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. Nach aktueller Aussage der Unteren Wasserbehörde vom 28.11.2013 wurden die Anlagen ordnungsgemäß unter Beteiligung des Landkreises rückgebaut bzw. verfüllt, so dass hiervon keine Gefährdung für die Wasserwirtschaft zu erwarten ist.

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 m² 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 Zufahrtsmöglichkeit besteht über die Emders Straße. Diese Anbindung wird vor allem von Kunden aus Mamburg bzw. Stedesdorf angenommen.

5.3 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 sind 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 ²	Gebäude und Wegefläche (versiegelter Bereich)
725 m ²	Scherrasen und Grüninseln
875 m ²	RRHB mit Umfeld
425 m ²	Gehölzstrukturen, Reste der Wallhecke
<u>1.050 m²</u>	Dauergrünland, Pferdeweide
= 12.275 m ²	

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

5.4 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 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.

5.5 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.

5.6 Lärmimmissionen

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Geländes waren 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 Anlieferungszonen.

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 in der Anlage 2 beigefügten schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

5.7 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 müssen.

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. Auf der Ebene der Bauleitplanung ergeben sich diesbezüglich keine weitergehenden Handlungsbedarfe.

6. Das Vorhaben

Die Fa. Bunting 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. 590 m² von derzeit 2.260 m² (incl. der Vorkassenzone und der Dienstleistungsbetriebe) auf dann 2.850 m².

Umgestaltung des Marktes

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

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.

Die politischen Gremien der Stadt haben sich im Zuge der Beratungen des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die in der Anlage 1 beigefügte Variante (V 2) der Fassadengestaltung ausgesprochen.

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.

Verkehrliche Anbindung und Stellplätze

Die beiden Anbindungen an die Auricher Straße bleiben vom Prinzip auch künftig erhalten. Die nördliche Anbindung an die Auricher Straße wird auch künftig im Interesse der Verkehrssicherheit nur als Ausfahrt genutzt. Die vorhandene südliche Zufahrt ermöglicht auch künftig im Sinne einer guten Orientierung für Kunden nur eine Zufahrtsmöglichkeit. Diese Verkehrsführung wird durch Festsetzung der beiden Zu-/Abfahrtsbereiche und die TF 7 verbindlich geregelt. Die konkrete Neugestaltung der Anbindungspunkte ist vor Umsetzung mit der Stadt und dem Straßenbaulastträger (NLStbV) anhand eines fachtechnischen Planes abzustimmen.

Die Zu-/ Abfahrtsmöglichkeit über die Emders Straße wird wie heute beibehalten.

Im Zuge der letzten Aktualisierung der Baugenehmigung im Jahre 1994 wurde ein Bedarf von 154 Stellplätze ermittelt und nachgewiesen (1Stpl./ 15m² VKF).

Eine aktuelle Überprüfung hat ergeben, dass auf dem Betriebsgelände tatsächlich aber nur 123 Stellplätze markiert sind. Der Rest, nämlich 31 Parkplätze wurden nicht gesondert markiert.

Engpässe bzgl. des Parkplatzangebotes traten in der Vergangenheit dennoch nicht auf. Dieser Sachverhalt resultiert einerseits aus der Tatsache, dass auf dem Betriebsgelände weitere Freiflächen, welche nicht speziell für den ruhenden Verkehr gekennzeichnet waren, vorhanden sind, so z. B. der Bereich der ehemaligen Tankstelle. Andererseits konnte dem wachsenden Stellplatzbedarf in den letzten Jahren durch die Ausweitung der Öffnungszeiten und der damit einher gehenden Reduzierung der Spitzenzeiten Einhalt geboten werden.

Nach dem nun vorliegendem Konzept werden 136 Stellplätze nachgewiesen. Nach Auffassung des Marktbetreibers und der Stadt ist diese Anzahl für den normalen Betrieb der Einkaufsstätte ausreichend. Mit dem Landkreis als Genehmigungsbehörde wurde der gewählte Ansatz 1 Stpl./ je 20 m² Verkaufsfläche abgestimmt und in Anbetracht der veränderten Öffnungszeiten als ausreichend eingeschätzt.

Ferner sind Kopplungseinkäufe – Verbrauchermarkt, Shops und der Dienstleistungsflächen anzuführen; auch dieser Sachverhalt wirkt sich auf den tatsächlich erforderlichen Bedarf günstig aus. Die 136 neu organisierten Parkplätze erlauben eine optimale Orientierung und sind aufgrund der relativ großzügigen Abmessungen für Kunden bequem erreichbar.

Die geplante Umsetzung der Maßnahme und die Modernisierung der Verkaufsstätte werden in der Anlage 1 dargestellt. Diese planerischen Überlegungen zum Vorhaben stellen auch die Grundlage für den in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan dar. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die als Anhang 1 beigefügten Unterlagen lediglich der Darstellung des Vorhabens dienen. Weitere Details zur Umsetzung und konkreten Gestaltung des Vorhabens werden im Durchführungsvertrag behandelt.

Vergleiche hierzu die Anlage 1 (Lageplan M 1: 500; Variante zur Fassadengestaltung - V 2 - vom 29.07.2013 und Übersicht zu den Verkaufsflächen).

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 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 Festsetzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt mit 2.850 m² 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.

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

Unter der Textlichen Festsetzung 1.3 werden die sonstigen zulässigen Anlagen, vornehmlich der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen, aufgeführt.

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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Planungsgrundstück mit einer Gesamtgröße von 12.272 m² wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.

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. 3.850 m² 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 (Oberkante des Erdgeschoß- Fertigfußboden) 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.

7.3 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 m² geschaffen, innerhalb welcher der Markt modernisiert und entsprechend erweitert werden kann.

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

7.4 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 6.2 und 6.3

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 6.1.

Durch diese Festsetzung (TF 6.1) werden auch die Unterhaltung und die Zugangsmöglichkeit der Stadt zum Rückhaltebecken sichergestellt.

Wie unter TF 2 ausgeführt, können die festgesetzten privaten Grünflächen gem. TF 6 in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche eingerechnet werden.

7.5 Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken

Das vorhandene Rückhaltebecken wird durch ein entsprechendes Planzeichen als privates Rückhaltebecken 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, vgl. TF 6.1.

Auch diese private Wasserfläche ist gem. TF 2 bei Ermittlung der zulässigen Grundfläche einzubeziehen.

7.6 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Entlang der Auricher Straße sind zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche à 10,0 m festgesetzt. Innerhalb dieser kann in Abstimmung mit der Stadt und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr jeweils eine Anbindung in der erforderlichen Breite (max. 6,0 m) angelegt werden.

Im Interesse der Verkehrssicherheit wird gem. TF 7 zusätzlich festgesetzt, dass der südliche Bereich nur als Zufahrt und der nördliche Bereich nur als Ausfahrt genutzt werden darf.

Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind keine Anbindungen für motorisierte Verkehrsteilnehmer zulässig, hierfür wird das entsprechende Planzeichen an der westlichen Grundstücksgrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.7 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.

7.8 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 entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert ist. Insofern handelt es sich um ein zusammengefasstes Planwerk, welches durch den Rat als Satzung beschlossen wird.

Der Durchführungsvertrag enthält vertragliche Regelungen bzgl. des Zeitpunkts der Umsetzung der Maßnahme, zur Kostenübernahme und zur Gestaltung des Vorhabens.

Somit kann der für die konkrete Umsetzung der Maßnahme erforderliche Gestaltungsspielraum bewahrt werden, ohne dabei die Einflussnahme der Stadt zu reduzieren.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 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.

8.2 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.

8.3 Verkehrliche Abwicklung, Stellplätze

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 Emders Straße problemlos möglich.

Mit 136 Stellplätzen können für Kunden und Personal ausreichend Stellplätze vorgehalten werden.

8.4 Naturhaushalt

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

8.5 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, vgl. Anlage 2.

8.6 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.

8.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur

Nach Durchführung des Moderationsverfahrens gem. der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland und in Anbetracht der in der Verträglichkeitsanalyse ermittelten Umsatzverteilungsquoten von unter 4 % können negative raumordnerische Auswirkungen i.S. des §11 Abs. 3 BauNVO auf Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

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.

Dies findet seinen Niederschlag in der positiven raumordnerischen Beurteilung der Unteren Landesplanungsbehörde (Stand Entwurf vom 18.12.2013); vgl. Anhang 3 und 4.

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.

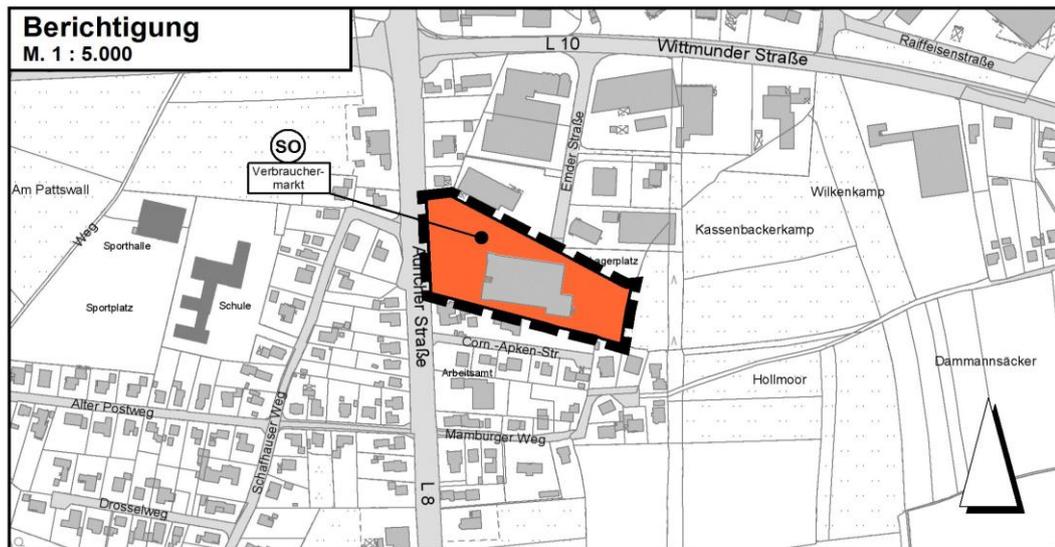
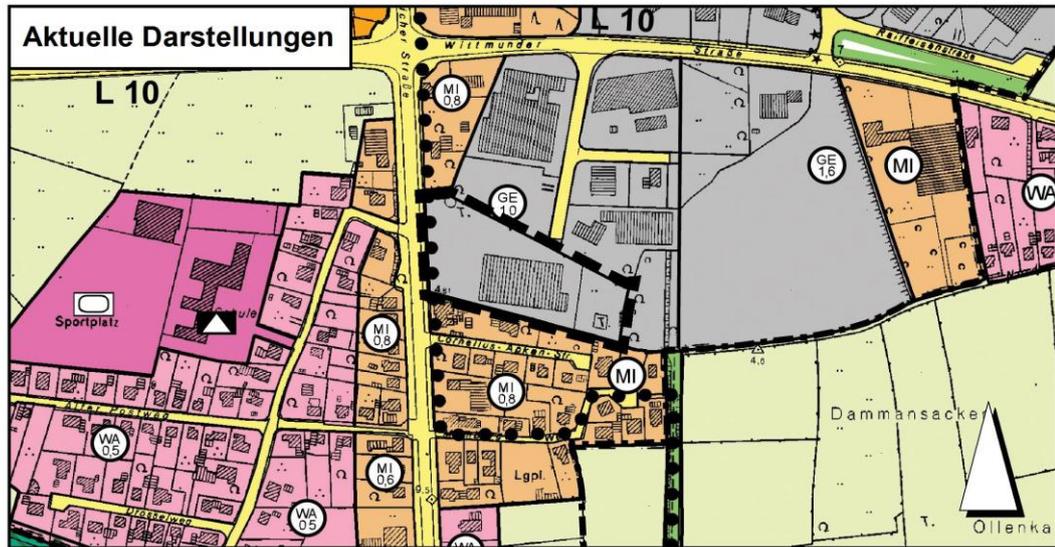
Somit kann dem Bauvorhaben eine Verträglichkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO unterstellt werden.

9. 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 wurde 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

10. 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 wurde gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt

In gleicher Sitzung hat der VA den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan und die entsprechende Begründung mit Anlagen 1-3 und einer vorläufigen raumordnerischen Beurteilung lagen in der Zeit vom 28.10.2013 bis zum 29.11.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden wurden in gleicher Zeit beteiligt.

Nach Behandlung der Anregungen hat der Rat der Stadt Esens diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan N. 77 in seiner Sitzung am 24.03.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Anlagen wurde gebilligt und die Berichtigung des FNP zur Kenntnis genommen.

Esens, den2014

(Wilbers)

Bürgermeister

(Buß)

Stadtdirektor

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im Auftrag der

Erich Bruns Immobilien Verwaltungs GmbH & Co.KG,

Am Drohnen 36, 26689 Apen



Oldenburg, den 30.01.2014

Herbert Weydringer

Anhang:

- Anlage 1: Darstellung und Erläuterungen zum Vorhaben
- Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung, IEL GmbH, Juni 2013
- Anlage 3: Auswirkungsanalyse, GMA, Sept. 2013
- Anlage 4: Raumordnerischen Beurteilung, Entwurf ; Stand 18.12.2013

Modernisierung des COMBI – Marktes in Esens, Darstellung des Vorhabens,

Anhand der beigefügten Unterlagen wird das Vorhaben in seinen Grundzügen dargestellt; diese Grundlagen dienen auch als Grundlage für die Ausarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit eingearbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan.

Folgende Unterlagen dienen der Darstellung des Vorhabens:

- 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 V 2, 29.07.2013, Fassadenansichten (Variante 2)
- 3. Aufstellung zu den Verkaufsflächen (Bestand-Planung-Veränderung/Saldo)**

Hinweise:

Die Anlage 1 dient der Verdeutlichung und der Darstellung des Vorhabens in seinen Grundzügen. Diese Darstellungen entfalten keine Rechtsnorm. Die Ausgestaltung des Vorhabens wird durch Aufnahme der entsprechenden Pläne in den Durchführungsvertrag geregelt.

ÄNDERUNGEN

NR.	DATUM	BLATT	ÄNDERUNGEN	GEÄ	VERTEILER
13					
12					
11					
10					
09					
08	24.08.13	V-01.08	PARKPLÄTZE SCHOTTERFLÄCHE EINGEZEICHNET	PK	
07	16.08.13	V-01.07	WERT BEBAUTE FLÄCHE	KN	
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-01.08

VORENTWURF



beyer + freitag + zeh

Projektentwicklungsgesellschaft mbH
dipi.-ing.-architekten

planung
auricher strasse 105
26721 emden

bauleitung
tel.: 0492 / 9480-0
fax: 0492 / 9480-80

statik
email:
info@beyer-freitag.de

BAUHERR:
J. BÜNTING BETEILIGUNGS AG
JOHANN-BÜNTING-STRASSE 1

26845 NORTMOOR

OBJEKT:
ERWEITERUNG EINES COMBI-MARKTES
IN ESENS

BEZEICHN.: LAGEPLAN

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

ZULETZT GEÄ: 24.09.2013

BLATT: V-01.08

DATUM: 26.08.2011

MASSTAB: 1:500

PROJEKT: V-112301-C-ESENS

GEZ.: PK

DATEI: V-01.08_LAG-500

BEARB.: M.KNOPF

ARCHITEKT

BAUHERR



VORENTWURF-V2



ANSICHT WESTEN



ANSICHT NORDEN



UMBAU

COMBI

ESENS

29.07 .2013

M.Knopf

beyer + freitag + zeh

Projektentwicklungsgesellschaft mbH / b+zf
dpl. - ing. - architekten

planung
auricher strasse 105
26721 emden

statik
email:
info@beyer-freitag.de

112301-C-ESENS



Verbrauchermarkt Esens

Daten	Verkaufsfläche in m ²		
	Bestand	Plan	Saldo
1. Combi			
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>
2. Konzessionäre			
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>
Summe Verkaufsfläche	2.020	2.540	520

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



**Schalltechnisches Gutachten
für den geplanten Umbau und die
Erweiterung des
Combi-Marktes in Esens**

Gutachten Nr.: 3344-13-L1

Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz

Schalltechnisches Gutachten für den geplanten Umbau und die Erweiterung des Combi-Marktes in Esens

Gutachten Nr.: 3344-13-L1

Auftraggeber: J. Bunting Beteiligungs AG
Brunnenstraße 37
26789 Leer / Ostfriesland

Auftragnehmer: IEL GmbH
Kirchdorfer Straße 26
26603 Aurich
Tel: 04941 - 9558-0
Fax: 04941 - 9558-11
e-mail: mail@iel-gmbh.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Stefan Taesler
(Sachbearbeiter)

Prüfer: Dipl.-Ing. (FH) Volker Gemmel
(Technischer Leiter Schallimmissionsschutz)

Textteil: 15 Seiten (inkl. Deckblätter)
Anhang: siehe Anhangsverzeichnis

Datum: 28. Juni 2013



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung und Aufgabenstellung	4
2. Zu Grunde gelegte Vorschriften, Normen, Richtlinien und Berichte	4
3. Benutzte Planunterlagen und Ausgangsdaten	5
4. Beschreibung der örtlichen und betrieblichen Situation.....	5
5. Schalltechnische Anforderungen	8
6. Schalltechnische Ausgangsdaten	9
6.1 Vorbemerkungen.....	9
6.2 Parkplatz	9
6.3 Schallemission Befahrung des Verbrauchermarkt-Geländes	10
6.4 Schallemission Be- und Entladevorgänge, sonstige LKW-Geräusche und Einkaufswagenboxen.....	11
6.5 Technische Schallquellen im Freien (Verflüssiger)	12
7. Schallimmissionsprognose.....	12
7.1 Prognoseverfahren	12
7.2 Berechnungsparameter	13
7.3 Berechnungsergebnisse	13
7.4 Beurteilung der Ergebnisse	14
8. Qualität der Prognose.....	14
9. Zusammenfassung.....	15

Anhang

Übersichtskarte (1 Seite)

Schallimmissionsraster Tag / Nacht (2 Seiten)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan (1 Seite)

Datensatz und Berechnungsergebnisse (13 Seiten)

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Der Auftraggeber plant in Esens (Landkreis Wittmund), östlich der „Auricher Straße (L8)“, die Modernisierung und die Erweiterung des Combi-Marktes. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Hierzu muss auch eine Aussage zum Schallimmissionsschutz getroffen werden. Bei dem Vorhaben muss sichergestellt werden, dass die durch den Combi-Markt bewirkten Schallimmissionspegel den Vorgaben der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, bzw. der TA-Lärm entsprechen.

Aufgabe des vorliegenden Gutachtens ist es, die durch die Nutzung des Geländes bewirkten Schallimmissionspegel in der benachbarten Wohnbebauung zu berechnen, die Beurteilungspegel zu bilden und mit den zulässigen Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zu vergleichen. Werden die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm überschritten, müssen ggf. Schallschutzmaßnahmen dimensioniert werden.

2. Zu Grunde gelegte Vorschriften, Normen, Richtlinien und Berichte

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die allgemein anerkannten Regeln der technischen Lärmabwehr zugrunde gelegt, wobei die zur Zeit gültigen einschlägigen Vorschriften, Normen und Richtlinien entsprechend dem neuesten Stand herangezogen wurden. Im Einzelnen wurden folgende Vorschriften und Regelwerke zu Grunde gelegt bzw. sinngemäß angewandt:

TA-Lärm	„Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998
DIN 18005-1:	„Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002
DIN ISO 9613, Teil 2	„Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Allgemeines Berechnungsverfahren, Ausgabe Oktober 1999
VDI-Richtlinie 2720	„Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Ausgabe März 1997

„Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von LKW“,
Merkblätter Nr. 25, Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, August 2000

„Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“,
Hessische Landesanstalt für Umwelt, Heft 192 (16.05.1995)

„Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von

Verbrauchermärkten“, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, 2005

„Parkplatzlärmstudie - Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen“, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (6. Auflage 2007).

3. Benutzte Planunterlagen und Ausgangsdaten

Als Grundlage für die Erstellung des Gutachtens dienten die folgenden aufgeführten Unterlagen:

- Einrichtungsplan mit Lage des Verflüssiger: Zeichnungsnummer C12VBR-U-GREG-EIN-1g, Stand 30.04.2013 (Projektentwicklungsgesellschaft mbH dipl.-ing.-architekten beyer+freitag & zeh über Auftraggeber)
- Ausschnitt des Flächennutzungsplans und Übersicht der B-Pläne (über Planteam WMW GmbH & Co. KG)
- Digitales Kartenmaterial im „dxf-Format“ (über Planteam WMW GmbH & Co. KG)
- Datenblatt zur Verflüssigereinheit: Typ EAV9X 1222 H (Stand 20.06.2013)
- Betriebsbeschreibung mit Angaben zu Öffnungszeiten, Kundenaufkommen und Andienungsverkehr (Auftraggeber)

Die Nutzung des Betriebes, bzw. weitere im Gutachten zugrunde gelegte Angaben wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt. Weiterhin wurde ergänzend hierzu eine Ortsbesichtigung durchgeführt.

4. Beschreibung der örtlichen und betrieblichen Situation

Der zu untersuchende Bereich befindet sich in Esens (Landkreis Wittmund), östlich der „Auricher Straße (L8)“, an die auch die Ein- und Ausfahrt angrenzt. Es ist geplant, den bestehenden Combi-Markt zu modernisieren und zu erweitern. In den Combi-Markt sollen zukünftig weiterhin zusätzliche Läden integriert werden (Backshop, Blumenshop, Tabakshop, Friseur).

Aus den Projektunterlagen lassen sich für den zukünftigen Betrieb des Combi-Marktes folgende tägliche Öffnungszeiten und Kundenzahlen entnehmen:

Combi-Markt:	Montag bis Samstag 8.00 - 21.00 Uhr
Backshop:	Montag bis Samstag 6.00 - 21.00 Uhr
Summe Kunden pro Tag:	1.395
Summe PKW-Kunden:	1.116

Zukünftig soll der Combi-Markt 127 PKW-Stellplätze für Kunden und weitere 6 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter aufweisen. Die Anlieferung eines Großteils des Warensortiments für den Combi-Markt erfolgt an der östlich gelegenen Ladezone. Die Leergutabholung wird südlich des Gebäudes stattfinden. Die Anlieferung für die einzelnen Shops erfolgt im Eingangsbereich des Combi-Marktes.

Die Lage der Parkplätze, der Anlieferungszonen und die Fahrwege für den Anlieferungsverkehr (Zu- und Abfahrt der Fahrzeuge) sind der Übersichtskarte im Anhang zu entnehmen. Die Fahrwege sind rot dargestellt.

Für den Combi-Markt ist gemäß Auftraggeber am „ungünstigsten Tag“ zukünftig mit folgendem Andienungsverkehr zu rechnen:

<u>Combi:</u>		
Frischware:	Werktäglich 1 LKW zwischen (i.d.R. 6 x wöchentlich)	06.00 - 07.00 Uhr
Fleisch:	Werktäglich 1 LKW zwischen (i.d.R. 6 x wöchentlich)	06.00 - 07.00 Uhr
Trockensortiment:	Werktäglich 1 LKW zwischen (i.d.R. 2 x wöchentlich)	07.00 - 22.00 Uhr
Getränke:	Werktäglich 1 LKW zwischen (i.d.R. 1 x wöchentlich)	07.00 - 22.00 Uhr
Leergut	Werktäglich 1 LKW zwischen (i.d.R. 1 - 2 x wöchentlich)	06.00 - 22.00 Uhr
<u>Zusätzliche Anlieferungen:</u>		
Blumenshop:	Werktäglich 1 LKW zwischen (i.d.R. 6 x wöchentlich)	06.00 - 22.00 Uhr
Backshop:	Werktäglich 1 KT* zwischen (i.d.R. 6 x wöchentlich)	22.00 - 06.00 Uhr
Presse / Zeitschriften:	Werktäglich 1 KT* zwischen (i.d.R. 6 x wöchentlich)	22.00 - 06.00 Uhr
Brot- und Backwaren:	Werktäglich 1 KT* zwischen (i.d.R. 6 x wöchentlich)	06.00 - 07.00 Uhr
UPS:	Werktäglich 1 KT* zwischen (i.d.R. 6 x wöchentlich)	07.00 - 22.00 Uhr
*KT = Kleintransporter		

Ausgehend von den geplanten Öffnungszeiten wird weiterhin davon ausgegangen, dass der Parkplatz ausschließlich während der Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr) durch die Kunden genutzt wird.

Vorbelastung:

Nördlich des Combi-Marktes befindet sich eine Fläche, auf der mehrere Gewerbebetriebe (u.a. Stefans Fahrradshop, Harle Yachtbau GmbH) angesiedelt sind (GE-Fläche gemäß Flächennutzungsplan). Diese befinden sich nach Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten in einem ausreichend großen Abstand, bzw. sind für die zu berücksichtigenden maßgeblichen Immissionsorte als nicht relevant einzustufen. Eine schalltechnische Vorbelastung ist daher nicht zu berücksichtigen.

Immissionspunkte:

Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in nördlicher (entlang der „Auricher Straße (L8)“ auf der östlichen Straßenseite), westlicher (auf der gegenüberliegenden Straßenseite entlang der „Auricher Straße (L8)“) und in südlicher Richtung („Auricher Straße (L8)“) und „Cornelius-Apken-Straße“, sowie im „Marburger Weg“.

Das unmittelbare Umfeld des Combi-Marktes stellt sich gemäß Flächennutzungsplanung als „Mischgebiet (MI) und als „Gewerbegebiet (Ge)“ dar. Diese Bereiche befinden sich, mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 51 „Mamburger Weg“ (südöstlich des Combi-Marktes), der ebenso eine Nutzung als „Mischgebiet (MI)“ festsetzt, in unbeplantem Innenbereich. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, die auch durch die unmittelbare Nähe zur „Auricher Straße (L8)“ geprägt ist, wird daher für die zu berücksichtigende Wohnbebauung die Schutzbedürftigkeit eines „Mischgebietes (MI)“ abgeleitet.

Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist dem Anhang zu entnehmen. Zusammenfassend werden folgende Immissionspunkte berücksichtigt:

Immissionspunkt-bezeichnung	Adresse	Gebietseinstufung
IP01	Mamburger Weg 7a	„Mischgebiet (MI)“
IP02	Cornelius-Apken-Straße 1	„Mischgebiet (MI)“
IP03	Auricher Straße 49	„Mischgebiet (MI)“
IP04	Auricher Straße 24	„Mischgebiet (MI)“
IP05	Auricher Straße 22	„Mischgebiet (MI)“
IP06	Auricher Straße 43	„Mischgebiet (MI)“

Tabelle 1: Berücksichtigte Immissionspunkte

Die genaue Lage des Combi-Marktes und der zu schützenden Wohnbebauung ist der Übersichtskarte im Anhang zu entnehmen.

5. Schalltechnische Anforderungen

Gemäß TA-Lärm sind für die schalltechnische Beurteilung folgende Immissionsrichtwerte heranzuziehen:

„Mischgebiet (MI)“:

Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr):	60 dB(A)
Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr):	45 dB(A)

Während der Beurteilungszeit „Tag“ ist der Beurteilungspegel auf einen Zeitraum von 16 Stunden zu beziehen, während der Beurteilungszeit „Nacht“ auf eine Stunde. Der Beurteilungspegel L_r ist der aus dem Schallimmissionspegel L_s des zu beurteilenden Geräusches und gegebenenfalls aus Zuschlägen für Ton- und Informationshaltigkeit und für Impulshaltigkeit gebildete Wert zur Kennzeichnung der mittleren Geräuschbelastung während der Beurteilungszeit. Zusätzlich müssen für Immissionsorte, die bezüglich der Schutzbedürftigkeit als „Kleinsiedlungsgebiet (WS)“ „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ bzw. „Reines Wohngebiet (WR)“ eingestuft werden, Zuschläge für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (06.00 bis 07.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr) vorgenommen werden (TA-Lärm Nr. 6.5).

Gemäß TA-Lärm dürfen kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Weiterhin ist die sog. schalltechnische Gesamtbelastung zu ermitteln. Diese setzt sich aus der Vor- (hier: ggf. weiteres zu berücksichtigendes Gewerbe) und der Zusatzbelastung (hier: Combi-Markt) zusammen.

Hinweis zur Gesamtbelastung: Aufgrund der Lage der Immissionspunkte und den örtlichen Gegebenheiten kann auf eine Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung verzichtet werden. Wir nehmen an dieser Stelle vorweg, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB unterschritten werden. Somit ist die Schallimmission des geplanten Vorhabens als „nicht-immissionsrelevant“ im Sinne der TA-Lärm einzustufen. Auf eine Bildung der Gesamtbelastung kann daher verzichtet werden. Dieses deckt sich mit dem örtlichen Eindruck, der hiermit auch rechnerisch nachgewiesen ist.

Die Erhöhung der täglichen Verkehrsmenge durch den Combi-Markt auf öffentlichen Straßen ist gemäß TA-Lärm Nr. 7.4 separat zu betrachten. So sind Geräusche des an- und abfahrenden Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu reduzieren, sobald die Verkehrsmenge sich um 3 dB erhöht, keine Vermischung mit dem Verkehr erfolgt und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Hinweis zur Erhöhung der täglichen Verkehrsmenge: Eine relevante Erhöhung der täglichen Verkehrsmenge ist im vorliegenden Fall nicht zu erwarten, da es sich um einen bestehenden Combi-Markt handelt der lediglich modernisiert wird. Von daher erfolgt keine weitere Untersuchung.

6. Schalltechnische Ausgangsdaten

6.1 Vorbemerkungen

In Abschnitt 4 wurde die örtliche und, soweit möglich, die betriebliche Situation des Combi-Marktes beschrieben. Aus dieser Beschreibung lassen sich prinzipiell folgende für die Schallabstrahlung maßgeblichen Situationen unterscheiden:

- Schallemission des LKW-Fahrverkehrs (Ein- und Ausfahrt, Rangieren, sonstige Geräusche)
- Schallemission Be- und Entladevorgänge
- Schallemissionen Einkaufswagen
- sonstige technische Schallquellen im Freien
- Schallemission des PKW-Parkplatzes

Nachfolgend sind einzelne zu erwartende Schallereignisse dargestellt. Diese Aufstellung dient zur Ermittlung des Maximalszenarios und stellt i.d.R. nicht den Normalfall dar. Zur Bewertung der Schallemission des Betriebs wird hierbei gemäß TA-Lärm rechnerisch derjenige Tag, bzw. diejenige Nacht mit der höchsten Schallemission ermittelt und mit den Vorgaben, die sich aus der TA-Lärm ergeben, verglichen. Bei Einhaltung dieser Vorgaben ist es unerheblich, an wie vielen Tagen im Jahr diese Schallemission erreicht wird.

6.2 Parkplatz

Es wird von insgesamt 127 Stellplätzen (siehe Übersichtskarte) für den Combi-Markt ausgegangen, deren Schallemissionen sich rechnerisch auf die komplette Freifläche des Parkplatzes verteilen. Wie in Abschnitt 4 beschrieben wird für den Combi-Markt mit 1.116 PKW-Kunden pro Tag gerechnet (ausgehend von den derzeitigen Öffnungszeiten, siehe Abschnitt 4). Es ergibt sich somit eine Bewegungshäufigkeit von ca. 1,1 Bewegungen je Stellplatz und Stunde. In Anlehnung an Abschnitt 4 werden für die Schallimmissionsberechnungen „Parkplätze an Einkaufszentren (lärmarm, P)“ zugrunde gelegt, die der Parkplatzlärmsstudie entnommen wurden. Bei modernen Verbrauchermärkten ist davon auszugehen, dass der aktuelle Stand der Lärminderungstechnik für die schalltechnische Bewertung anzusetzen ist, also auch die Einkaufswagen dem aktuellen Stand entsprechen. Für den Mitarbeiterparkplatz werden 6 Stellplätze und 0,25 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde und „P+R-Plätze, Mitarbeiterparkplätze“ zugrunde gelegt.

Es wird weiterhin vorausgesetzt, dass die Beschaffenheit der Parkplatzoberfläche (Fahrstraße) bezüglich der Schallemission mit der eines „Betonsteinpflasters mit einer Fugenbreite > 3 mm“ vergleichbar ist. Die Nutzung des Parkplatzes erfolgt ausschließlich zur Tageszeit. Gemäß der Parkplatzlärmsstudie wird der Parkplatz als Flächenschallquelle in die Schallimmissionsprognose eingesetzt.

Zur Berechnung der Geräuschpegelspitzen wird gemäß Parkplatzlärmsstudie ein maximaler Schallleistungspegel von $L_{WA,max} = 97,5 \text{ dB(A)}$ (Türenschiessen, Kofferraum schließen) angenommen.

6.3 Schallemission Befahrung des Verbrauchermarkt-Geländes

Bei der Prognose von Geräuschimmissionen von Verkehrsgeräuschen auf Betriebsgeländen hat es sich bewährt, von vereinfachten Emissionsansätzen auszugehen, da meist die Fahrwege bekannt sind, nicht jedoch das Fahrverhalten auf den Fahrwegen. In diesen Fällen erscheint es sinnvoll, von einem einheitlichen Emissionsansatz für alle Wegelemente auszugehen. Bei diesem Ansatz werden nicht mehr die Fahrzeuge, sondern einzelne Abschnitte der Fahrstrecke als Schallquelle betrachtet. Der auf die Beurteilungszeit bezogene Schalleistungspegel L_{wAr} eines Streckenabschnittes errechnet sich nach:

$$L_{wAr} = L'_{wA,1h} + 10 \lg n + 10 \lg l/1m - 10 \lg (T_r/1h)$$

$L'_{wA,1h}$ zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Fahrzeug pro Stunde und 1 m
 n Anzahl der Fahrzeuge in der Beurteilungszeit T_r
 l Länge eines Streckenabschnittes
 T_r Beurteilungszeit in h

Im vorliegenden Gutachten wird mit $L'_{wA,1h} = 63 \text{ dB(A) / m}$ für LKW, mit $L'_{wA,1h} = 55 \text{ dB(A) / m}$ für Kleintransporter (KT) und mit $L'_{wA,1h} = 50,5 \text{ dB(A) / m}$ für Mitarbeiter-PKW gerechnet. Dabei wird eine Fahrgeschwindigkeit von $v \leq 20 \text{ km/h}$ zu Grunde gelegt.

Die hier beschriebenen Lösungsansätze sind dem „Technischen Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen“ von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft 192, entnommen. Der „Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei Be- und Entladung von LKW“, Merkblätter Nr. 25 (LUA NRW) verweist ebenfalls auf diese Lösungsansätze.

In Anlehnung an den vom Auftraggeber mitgeteilten Daten wird folgender Andienungsverkehr berücksichtigt:

Andienung	Tag (6.00 - 22.00 Uhr)		Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)	
	LKW	KT	LKW	KT
Combi-Markt	5	2	--	1
Shops	1	--	--	1

Tabelle 2: Andienungsverkehr

Einzelne zusätzliche, noch nicht aufgeführte Kleintransporter werden durch diesen Emissionsansatz bereits kompensiert. Zur Ermittlung der maximal auftretenden Geräuschpegelspitzen der LKW wird ein Schalleistungspegel von $L_{wA,max} = 110 \text{ dB(A)}$ (Betriebsbremse) zu Grunde gelegt.

6.4 Schallemission Be- und Entladevorgänge, sonstige LKW-Geräusche und Einkaufswagenboxen

Zur Bestimmung der Schallemission der Ladevorgänge wird auf die Studie „Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten“, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3, 2005 zurückgegriffen. Die Vielfältigkeit bei diesen Vorgängen muss zu einem vereinfachten Emissionsansatz führen. Der Emissionsansatz ist ähnlich wie bei LKW-Geräuschen:

$$L_{wAr} = L_{wAT,1h} + 10 \lg n - 10 \lg (T_r/1h)$$

$L_{wAT,1h}$	zeitlich gemittelter Schalleistungspegel für 1 Ereignis pro Stunde
n	Anzahl der Ereignisse in der Beurteilungszeit T_r
T_r	Beurteilungszeit in h

Im vorliegenden Gutachten wird mit $L_{wAT,1h} = 79$ dB(A) für die Ladevorgänge gerechnet. Es wurden pro LKW - Anlieferung 3 - 28 Rollcontainer / Rollboxen genannt. Im Sinne einer hohen Prognosesicherheit werden pro LKW zehn Einzelereignisse (z.B. Rollboxen, Rollcontainer) berücksichtigt. Für die Anlieferung der Getränke, des Leerguts und des Trockensortimentes werden abweichend zu diesem Berechnungsansatz aufgrund der höheren Warenmenge je 30 Einzelereignisse zugrunde gelegt. Weiterhin wird mit $L_{wAT,1h} = 82$ dB(A) für die zusätzlichen LKW-Geräusche (Anlassen, Türenschiagen, Betriebsbremse, Rangieren) gerechnet.

Die Anzahl der Ereignisse ergibt sich aus den Fahrbewegungen für die LKW. Die Ladegeräusche während der Anlieferung mit Kleintransporter (hier: z.B. Backshop, Backwaren für Combi) geht nach Ansicht des Gutachters mit vernachlässigbaren Schallemissionen einher bzw. werden durch die Ladegeräusche anderer Anlieferungsfahrzeuge mit einer höheren Schallemission (durch erhöhte Rollcontainer- / Rollbox-Anzahl) bereits kompensiert, da die Ware z.T. per Hand verladen wird. Die Schallemission, bewirkt durch noch nicht aufgeführte einzelne zusätzliche Kleintransporter (z.B. Paketdienst-Fahrzeuge), wird bereits bei der Parkplatznutzung berücksichtigt. Die LKW-Geräusche und die Ladevorgänge sind in der Übersichtskarte als „Anlieferung“ zusammengefasst.

Nach o.g. Emissionsansatz wird die Geräuscentwicklung der Einkaufswagenboxen betrachtet. Es wird eine Einkaufswagenbox in der Nähe des Eingangsbereiches errichtet (siehe Übersicht). Im vorliegenden Gutachten wird mit $L_{wAT,1h} = 71$ dB(A) je Einkaufswagen gerechnet. Zur Ermittlung der Einkaufswagenanzahl wird auf die Gesamt-Kundenzahl (1.395 Kunden / Tag) zurückgegriffen. Für die Einkaufswagenbox ergeben sich somit 1.395 Einkaufswagen während der Tageszeit (6.00 - 22.00 Uhr).

6.5 Technische Schallquellen im Freien (Verflüssiger)

Als technische Schallquelle im Freien ist nach derzeitigem Informationsstand maßgeblich die Verflüssigereinheit der Kühlung zu nennen. Die zukünftige Lage dieser Schallquelle soll im Bereich der Hauptanlieferung liegen. Sie ist der Übersichtskarte mit der Bezeichnung „Verflüssiger“ zu entnehmen. Eine Angabe zur Höhenlage des Verflüssigers liegt nicht vor. Es wird daher aus vergleichbaren Projekten eine Emissionshöhe von $h \approx 6,5$ m) berücksichtigt. Eine Abweichung von dieser Emissionshöhe hat aus Sicht des Schallimmissionsschutzes im vorliegenden Fall keine relevanten Auswirkungen (schallabschirmende Wirkung durch Gebäudeabschirmung).

Für die Schallemission wird eine Punktschallquelle mit einem immissionsrelevanten Schalleistungspegel von $L_{WA} = 68$ dB(A) (Verflüssiger) berücksichtigt. Dieser Schalleistungspegel wurde dem Datenblatt für den „Gaskühler Typ EAV9X 122 H“ entnommen. Weiterhin wird angenommen, dass der Verflüssiger 24 h / Tag in Betrieb ist.

7. Schallimmissionsprognose

7.1 Prognoseverfahren

Das Vorgehen bei der Ermittlung der Geräuschemissionen wird in der TA-Lärm beschrieben.

Für die Ermittlung der Geräuschemissionen durch Prognose stehen grundsätzlich zwei Verfahren zur Verfügung:

- die detaillierte Prognose
- die überschlägige Prognose.

Die überschlägige Prognose vernachlässigt die Luftabsorption, das Boden- und Meteorologiedämpfungsmaß und weitgehend alle Abschirmungseffekte. Die Berechnungen erfolgen bei der überschlägigen Prognose frequenzunabhängig. Für eine detaillierte Prognose kann neben einer frequenzabhängigen Berechnung auch eine frequenzunabhängige Berechnung mit A-bewerteten Schalleistungspegeln erfolgen.

Die Berechnungen erfolgen hier frequenzunabhängig als detaillierte Prognose gemäß DIN ISO 9613-2 mit dem Programmsystem IMMI[®] (Version 2012-2 [374], 12/2012). Diese Software ermöglicht die Anwendung der erforderlichen Berechnungsmethoden und stellt frei wählbare Randparameter zur Verfügung. Das Programm liefert prüffähige Protokolle und Ergebnislisten mit Zwischenergebnissen.

7.2 Berechnungsparameter

Es gelten folgende allgemeine Randparameter für die Berechnung:

Lufttemperatur: $T = 10^{\circ}\text{C}$

Luftfeuchtigkeit: $F = 70\%$

Mitwindsituation

Die Berechnungen erfolgen für insgesamt sechs Immissionspunkte, jeweils für eine Immissionshöhe von $h = 2,0\text{ m}$ (Erdgeschoss).

Dokumentiert werden alle berechnungsrelevanten Daten, Verfahren und Eingangsparameter. Alle Daten sind im Anhang „Datensatz“ in Listen wiedergegeben. Die Speicherung der Datensätze erfolgt programmspezifisch. Alle Daten können zur datenelektronischen Weiterverarbeitung, beispielsweise für Lärmkataster oder GIS-Anwendungen, in andere Dateiformate (z.B. ASCII, DXF) transformiert werden.

7.3 Berechnungsergebnisse

Unter Berücksichtigung der in Abschnitt 6 beschriebenen schalltechnischen Ausgangsdaten wurde eine Schallausbreitungsberechnung durchgeführt. Es ergeben sich für die schalltechnische Gesamtbelastung folgende rechnerisch ermittelten Beurteilungspegel (L_r), die den zulässigen Immissionsrichtwerten (IRW) gegenübergestellt und im Anhang als Schallimmissionsraster für die Tages- (6.00 - 22.00 Uhr) und Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) dargestellt sind.

Immissionspunkt	$L_{r, \text{Tag}}$	IRW / Tag	$L_{r, \text{Nacht}}$	IRW / Nacht
IP01: Mamburger Weg 7a	44 dB(A)	60 dB(A)	28 dB(A)	45 dB(A)
IP02: Cornelius-Apken-Straße 1	48 dB(A)	60 dB(A)	22 dB(A)	45 dB(A)
IP03: Auricher Straße 49	54 dB(A)	60 dB(A)	35 dB(A)	45 dB(A)
IP04: Auricher Straße 24	49 dB(A)	60 dB(A)	31 dB(A)	45 dB(A)
IP05: Auricher Straße 22	48 dB(A)	60 dB(A)	31 dB(A)	45 dB(A)
IP06: Auricher Straße 43	54 dB(A)	60 dB(A)	34 dB(A)	45 dB(A)

Tabelle 3: Berechnungsergebnisse Beurteilungspegel (gerundet)

Zusätzlich sind die zulässigen maximalen Geräuschpegelspitzen ($L_{s, \text{max}, \text{zul}}$) den rechnerisch ermittelten Geräuschpegelspitzen ($L_{s, \text{max}, \text{ist}}$) für die Gesamtbelastung gegenübergestellt.

Immissionspunkt	$L_{s, \text{max}, \text{ist}} / \text{Tag}$	$L_{s, \text{max}, \text{zul}} / \text{Tag}$	$L_{s, \text{max}, \text{ist}} / \text{Nacht}$	$L_{s, \text{max}, \text{zul}} / \text{Nacht}$
IP01: Mamburger Weg 7a	67 dB(A)	90 dB(A)	--	65 dB(A)
IP02: Cornelius-Apken-Straße 1	75 dB(A)	90 dB(A)	--	65 dB(A)
IP03: Auricher Straße 49	85 dB(A)	90 dB(A)	--	65 dB(A)
IP04: Auricher Straße 24	69 dB(A)	90 dB(A)	--	65 dB(A)
IP05: Auricher Straße 22	65 dB(A)	90 dB(A)	--	65 dB(A)
IP06: Auricher Straße 43	68 dB(A)	90 dB(A)	--	65 dB(A)

Tabelle 4: Berechnungsergebnisse Geräuschpegelspitzen (gerundet)

Hinweis 1: Da während der Nachtzeit (22.00 - 06.00 Uhr) die Verflüssigereinheit als maßgeblich, bzw. einzig beteiligte Schallquelle die Schallimmissionen bestimmt, ist von keinen relevanten Spitzenpegeln auszugehen. Bei Verflüssigereinheiten ist i.d.R. von stationären Geräuschquellen auszugehen.

7.4 Beurteilung der Ergebnisse

In Abschnitt 7.3 sind die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnung zur Bestimmung der Beurteilungspegel und der Spitzenpegel dargestellt. Untersucht wurde dabei die Situation, die aus Sicht des Gutachters zu den höchsten Schallbelastungen führt. Es zeigt sich, dass an den in Abschnitt 7.3 aufgeführten Immissionspunkten die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm deutlich (mindestens 6 dB) und die maximal zulässigen Geräuschpegelspitzen um mindestens 5 dB unterschritten werden. Die Schallimmissionen des geplanten Vorhabens sind somit als „nicht-immissionsrelevant“ im Sinne der TA-Lärm einzustufen. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist das geplante Vorhaben als genehmigungsfähig einzustufen.

8. Qualität der Prognose

Die Qualität der Prognose ist maßgeblich von der Genauigkeit der Eingangsgrößen und im vorliegenden Fall von der Genauigkeit der Nutzungsangaben abhängig.

Die Ergebnisse zeigen, dass der Parkplatz als die maßgebliche Schallquelle während des Beurteilungszeitraumes Tag (06.00 - 22.00 Uhr) eingestuft werden kann. Während des Beurteilungszeitraumes Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) ist der Verflüssiger als maßgebliche bzw. einzig beteiligte Schallquelle einzustufen. Die angenommenen Werte sind jedoch mit einem hohen Sicherheitsaufschlag versehen, wodurch die tatsächliche Schallimmission dieser Schallquelle um einiges niedriger ausfallen sollte.

Die Schallausbreitungsrechnung wird mit dem Programmsystem IMMI[®] (Version 2012-2 [374], 12/2012) durchgeführt. Dieses Programmsystem basiert auf den Rechenregeln der durch die TA-Lärm vorgegebenen DIN ISO 9613-2. Die Genauigkeit der Schallausbreitungsrechnung entspricht demnach der in der Berechnungsvorschrift dargestellten Situation.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Situation ist von einer ausreichenden Prognosesicherheit auszugehen.

9. Zusammenfassung

Der Auftraggeber plant in Esens (Gemeinde Südbrookmerland, Landkreis Wittmund), südöstlich der „Auricher Straße (L8)“ und südwestlich „Neue Straße“, die Modernisierung und die Erweiterung des Combi-Marktes. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Hierzu muss auch eine Aussage zum Schallimmissionsschutz getroffen werden. Bei dem Vorhaben muss sichergestellt werden, dass die durch den Combi-Markt bewirkten Schallimmissionspegel den Vorgaben der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, bzw. der TA-Lärm entsprechen.

Auf Basis der in Abschnitt 4 beschriebenen örtlichen, betrieblichen und baulichen Situation und der in Abschnitt 6 dargestellten Ausgangsdaten wurde eine Schallimmissionsprognose durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Abschnitt 7 dargestellt und bewertet.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte und maximalen Geräuschpegelspitzen werden an allen Immissionspunkten eingehalten. Die Genehmigungsfähigkeit des Projektes ist daher aus Sicht des Schallimmissionsschutzes gegeben.

Dieses Gutachten umfasst insgesamt fünfzehn Textseiten und zusätzlich den im Anhangsverzeichnis aufgelisteten Anhang. Es darf nur in seiner Gesamtheit verwendet werden.

Aurich, den 28. Juni 2013

IEL GmbH

Bericht verfasst durch



Stefan Taesler, Dipl.-Ing.(FH)
(Sachbearbeiter Schallimmissionsschutz)

Geprüft und freigegeben:



Volker Gemmel, Dipl.-Ing. (FH)
(Technischer Leiter Schallimmissionsschutz)

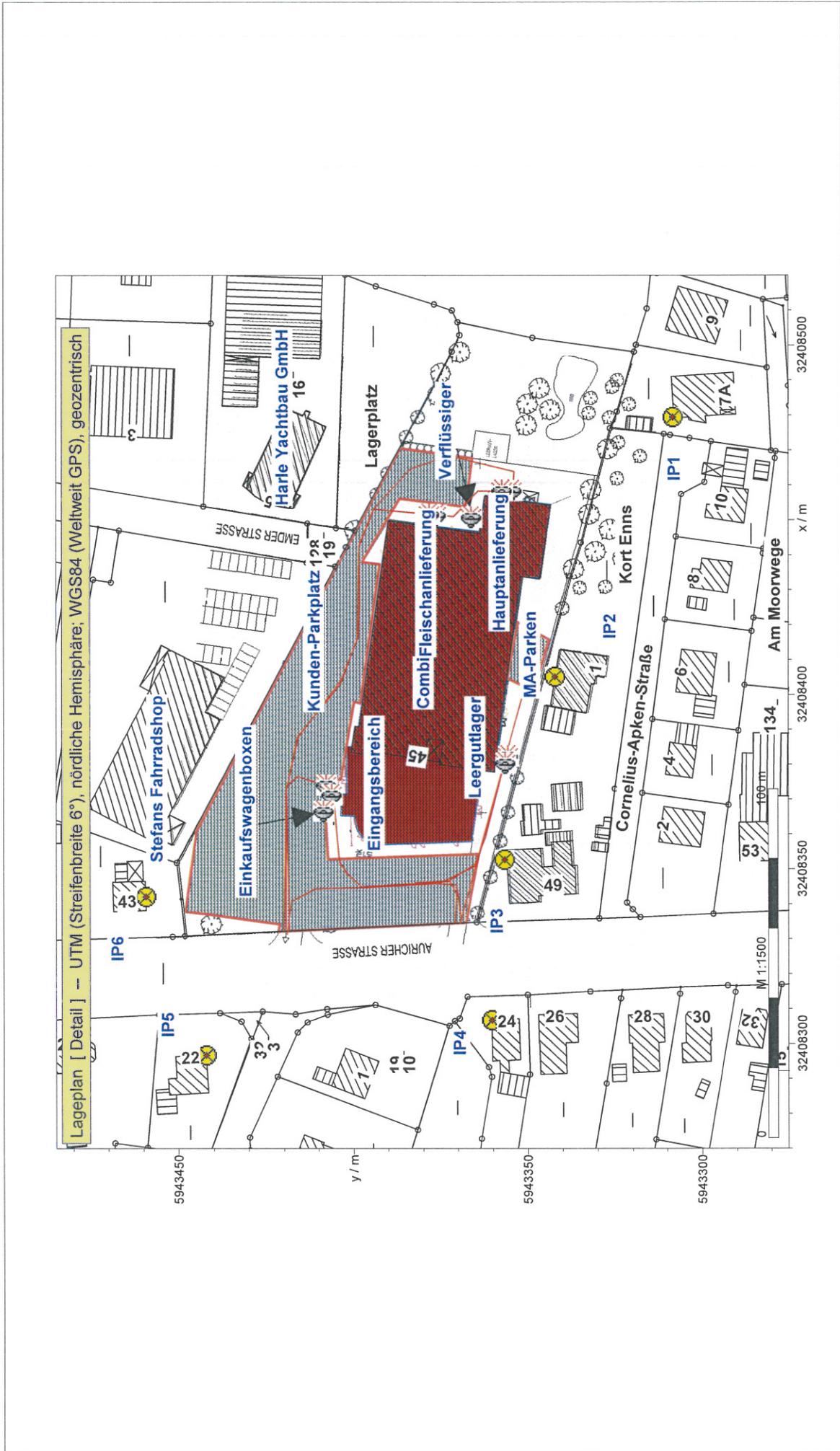


Anhang

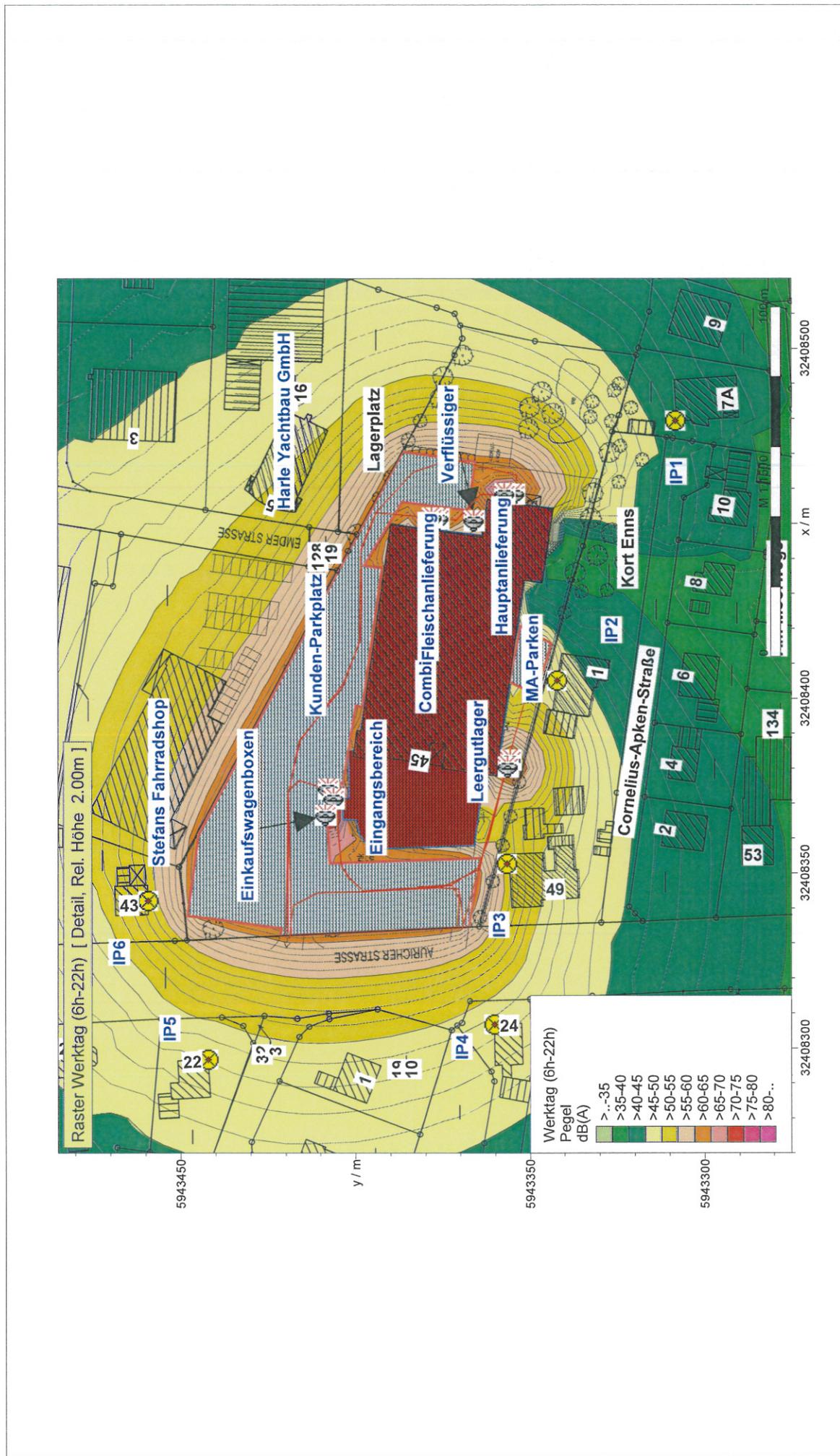
Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz



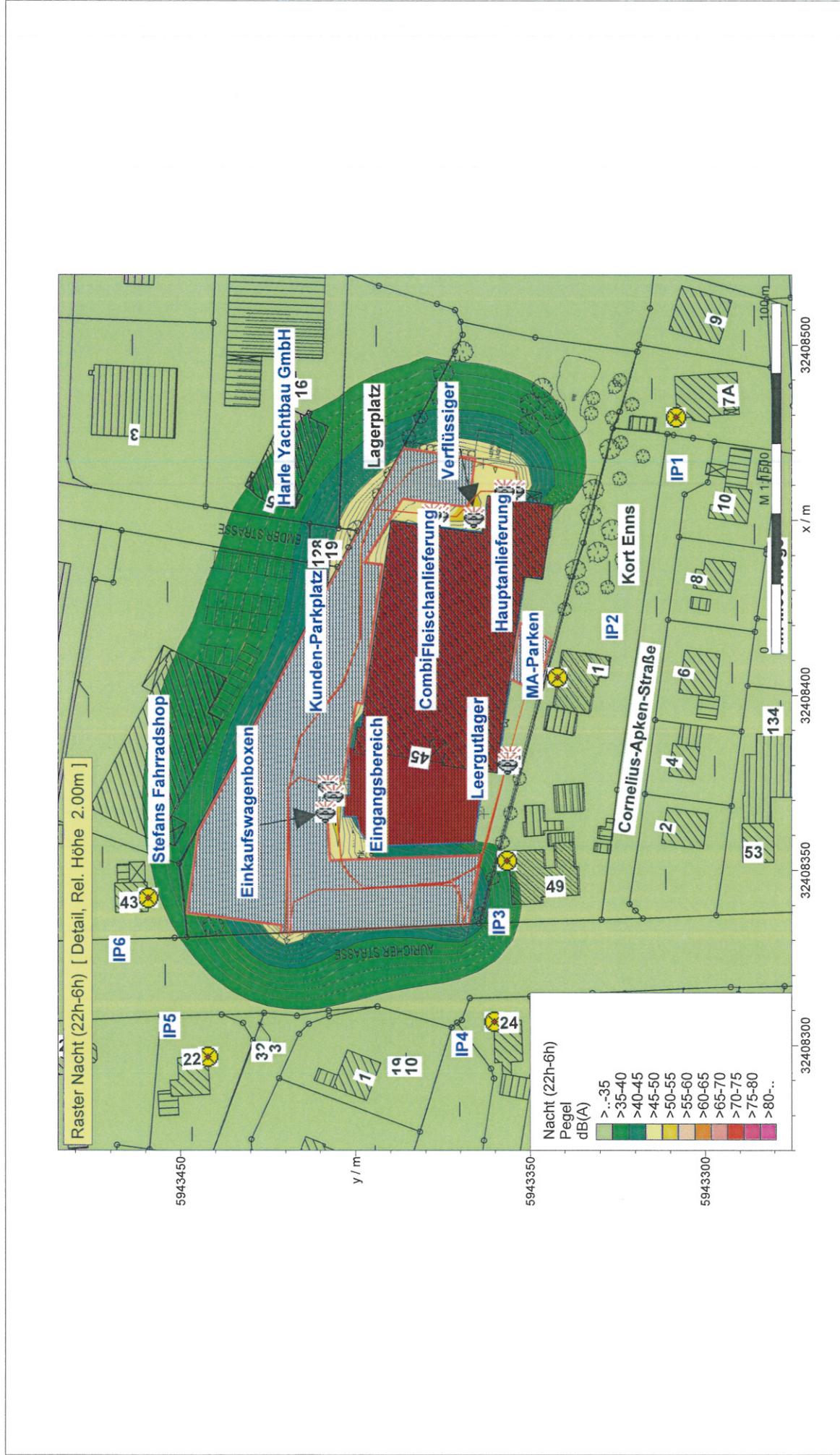
Detailkarte: Combi-Markt in Esens

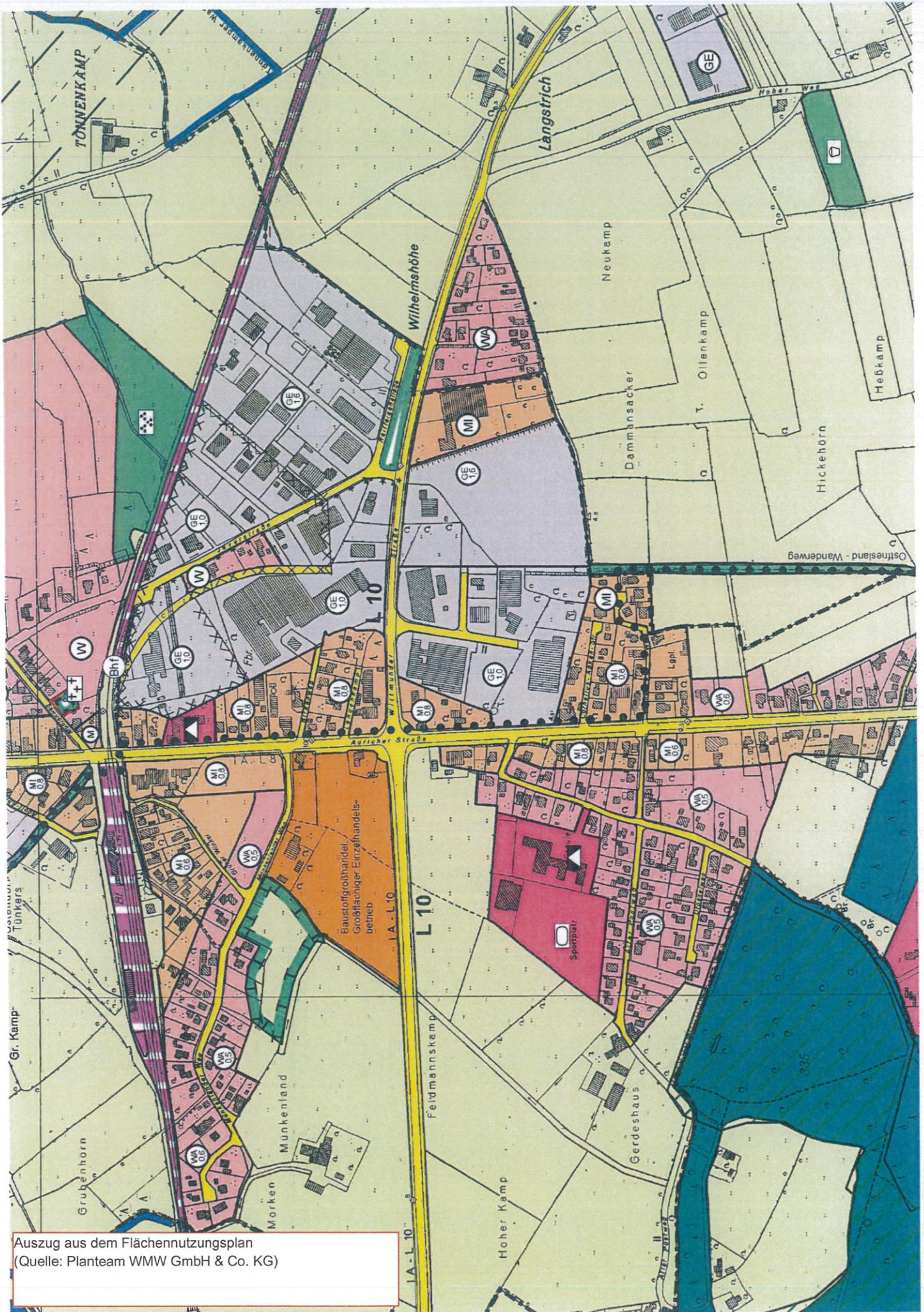


Schallimmissionsraster Tag (6.00 - 22.00 Uhr) Combi-Markt in Esens



Schallimmissionsraster Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) Combi-Markt in Esens





Auszug aus dem Flächennutzungsplan
 (Quelle: Planteam WMW GmbH & Co. KG)



Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Combi-Marktes in **ESENS**

Auftraggeber: J. Bünting Beteiligungs AG, Leer

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Katharina Staiger

Hamburg, im September 2013



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl
Poststraße 25, 20344 Hamburg
Telefon: 040 / 30 99 77 78 – 0, Telefax: 040 / 30 99 77 78 – 9
E-Mail: info@gma.biz Internet: www.gma.biz

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	Aufgabenstellung	1
2.	Makrostandort Stadt Esens	1
3.	Daten zum Vorhaben	4
3.1	Mikrostandort und Sortimentsaufteilung des Combi-Marktes	4
3.2	Sortimente des Combi-Marktes	4
4.	Projektrelevante Wettbewerbssituation	9
4.1	Projektrelevante Wettbewerbssituation in Esens	9
4.2	Projektrelevant Wettbewerbssituation im Umland	11
5.	Beurteilung des Vorhabens	11
5.1	Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung	11
5.2	Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen	13
5.3	Raumordnerische Bewertung	13

1. Aufgabenstellung

Der Combi¹ Supermarkt wird seit 1983 in Esens in der Auricher Straße auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² (zzgl. ca. 200 m² für die Konzessionäre) betrieben. Mittlerweile entspricht der Combi Markt nicht mehr den Anforderungen an eine übersichtliche Warenpräsentation und Gestaltung des Verkaufsraumes (z B. breitere Gänge, niedrigere Regelhöhen). Insofern soll die Verkaufsfläche des Combi Marktes um ca. 500 m² erweitert werden.

Mit dieser Stellungnahme werden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens in der Stadt Esens sowie im Umland untersucht.

2. Makrostandort Stadt Esens

Die Stadt Esens bildet zusammen mit Dunum, Holtgast, Moorweg, Neuharlingersiel, Stedesdorf und Werdum die Samtgemeinde Esens. Die etwa 14.200 Einwohner² zählende SG Esens verbuchte in den letzten beiden Jahren einen Einwohnerrückgang, welcher relativ gesehen etwas unter dem Niveau des Landkreises Wittmund lag. Unter den Mitgliedsgemeinden der SG Esens waren Dunum, Moorweg und Neuharlingersiel durch einen vergleichsweise hohen Einwohnerrückgang gekennzeichnet.

Tabelle 1: Veränderung der Einwohnerzahl von Esens im Vergleich

Daten	Einwohner		Veränderung 11 /13	
	2011	2013	abs.	in %
Esens	7.271	7.241	- 30	- 0,4
Dunum	1.125	1.095	- 30	- 2,7
Holtgast	1.755	1.737	- 18	- 1,0
Moorweg	866	854	- 12	- 1,4
Neuharlingersiel	1.013	999	- 14	- 1,4
Stedesdorf	1.567	1.574	+ 7	0,4
Werdum	731	733	+ 2	0,3
SG Esens	14.328	14.233	- 95	- 0,7

¹ Combi ist seit 1971 in Esens mit einem Markt vertreten, allerdings wurde der Markt 1983 an den jetzigen Standort verlagert.

² Quelle: LSKN, Basis Volkszählung 1987.

Fortsetzung der Tabelle

Daten	Einwohner		Veränderung 11 /13	
	2011	2013	abs.	in %
Blomberg	1.656	1.671	+ 15	+ 0,9
Eversmeer	837	831	- 6	- 0,7
Nenndorf	747	757	+ 10	+ 1,3
Neuschoo	1.156	1.147	- 9	- 0,8
Ochtersum	920	928	+ 8	+ 0,9
Schweindorf	680	696	+ 16	+ 2,4
Utarp	634	614	- 20	- 3,2
Westerholt	2.495	2.536	+ 41	+ 1,6
SG Holtriem	9.125	9.180	+ 55	+ 0,6
Friedeburg	10.221	10.066	- 155	- 1,5
Langeoog	1.769	1.729	- 40	- 2,3
Spiekeroog	791	786	- 5	- 0,6
Wittmund	20.605	20.342	- 263	- 1,3
LK Wittmund	56.839	56.336	- 503	- 0,9
Quelle: LSKN, Basis: Mikrozensus				

Innerhalb der SG Esens ist die Stadt Esens mit 2.271 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten¹ der dominierende Arbeitsplatzstandort. Die Bedeutung als Arbeitsplatzstandort zeigt sich in einem Einpendlerüberschuss:

	Einpendler	Auspender	Saldo
Esens	1.386	1.279	+ 107
Dunum	34	333	- 279
Holtgast	91	464	- 373
Moorweg	22	247	- 225
Neuharlingersiel	422	171	+ 251
Stedesdorf	59	449	- 390
Werdum	75	169	- 94

¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, 30.04.2013.

Die Stadt Esens verzeichnete 2012 über 470.000 Übernachtungen und fast 94.000 Ankünfte¹ in gewerblichen Betrieben. Auch in Neuharlingersiel waren über 430.000 Übernachtungen und fast 122.000 Gästeankünfte zu verbuchen. Die Zahl der Übernachtungen ging in den letzten Jahren in Esens und auch in Neuharlingersiel allerdings zurück.

Tabelle 2: Veränderung der Übernachtungen in Esens im Vergleich

Daten	Übernachtungen		Veränderung 07 /12	
	2009	2012	abs.	in %
Esens	509.373	472.736	-36.637	-7,2
Neuharlingersiel	496.242	431.036	-65.206	-13,1
Stedesdorf	6.547	7.228	681	10,4
Werdum	68.249	62.651	-5.598	-8,2
LK Wittmund	2.524.120	2.423.869	-100.251	-4,0
Quelle: LSKN				

Mit den Übernachtungen in Privatquartieren etc. beläuft sich die Zahl der Übernachtungen auf über 600.000² im Jahr 2012. Über 94.000 Personen besuchten die Stadt Esens, wobei die durchschnittliche Aufenthaltsdauer bei 6,4 Tagen lag. Innerhalb von Esens entfällt der Großteil der Übernachtungen (83 %) auf den an der Küste gelegenen Stadtteil Bengersiel, nur 17 % der Übernachtungen werden in der Kernstadt von Esens getätigt.

Die Struktur im Einzelhandel wird durch die innerstädtische Geschäftslage (insbesondere Fachgeschäfte), Agglomerationsbereiche in der Wittmunder Straße (z. B. Aldi, Sonderposten, Kik, Schuhfachmarkt) und solitär gelegene Lebensmittelstandorte (z. B. Combi, Lidl) geprägt.

¹ Quelle: LSKN

² Quelle: Stadt Esens.

3. Daten zum Vorhaben

3.1 Mikrostandort und Sortimentsaufteilung des Combi Marktes

Der Combi Markt besteht auf einem Areal, welches sich zwischen der Auricher Straße und der Emdener Straße erstreckt. Die Auricher Straße führt als Hauptverkehrsachse in Richtung Innenstadt. Die Emdener Straße fungiert als Erschließungsstraße für die hier ansässigen Betriebe bzw. Wohnhäuser und mündet in die Hauptverkehrsachse Wittmunder Straße. Dem Combi-Markt sind 127 ebenerdige Stellplätze zugeordnet, welche sowohl von der Auricher Straße als auch von der Emdener Straße angefahren werden können. Der Combi-Markt liegt etwa 100 m entfernt von einem der Hauptkreuzungsbereiche in Esens (Dornumer Straße / Auricher Straße / Wittmunder Straße).

Das Standortumfeld wird durch eine Mischnutzung aus Einfamilienhäusern, gewerblichen Betrieben und Einzelhandelsbetrieben, z. B. entlang der Wittmunder Straße, geprägt. Die geplante Erweiterung ist am jetzigen Standort durch einen Anbau im vorderen Grundstücksbereich vorgesehen.

3.2 Sortimente des Combi Marktes

Aktuell werden Supermärkte von Combi mit Einheiten von ca. 1.400 – 3.000 m² errichtet¹. Mittlerweile werden fast 70 Filialen in Norddeutschland mit dem Schwerpunkt in Niedersachsen betrieben. Im Durchschnitt werden rd. 27.000 Artikel in jeder Filiale angeboten. Zur breiten Produktpalette von Combi gehören neben dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln auch Artikel aus dem Nonfoodsortiment (Wasch- Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflege, Kosmetik, Hygieneartikel, Tiernahrung, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Kleintextilien, Haushaltswaren, Strumpfwaren). Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt auf Nahrungs- und Genussmittel mit etwa 20.000 Artikeln.

Der Combi Markt umfasst eine Verkaufsfläche mit Vorkassenzone und Konzessionäre von ca. 2.100 m², welche um knapp 600 m² erweitert werden soll. Die Erweiterung bezieht

¹ Quelle: Angaben der Bünning Beteiligungs AG

sich auf die Eigenverkaufsfläche von Combi sowie auf die der Vorkassenzone / Windfang. Hingegen bleibt die Verkaufsfläche der Konzessionäre per Saldo unverändert.

Tabelle 3: Verkaufsflächenaufteilung des Combi Marktes

Daten	Verkaufsfläche in m ²		
	Ist	Plan	Saldo
Combi	1.820	2.340	520
Mall / Windfang	95	165	70
Blumen mit Außenverkauf	110	100	- 10
Lotto/Toto/Tabak	50	60	10
Bäcker (Theke)	40	40	-
Combi / Shops	2.115	2.705	590
Quelle: Bünting Beteiligungs AG			

Beim Blumenfachgeschäft ist auch eine Außenverkaufsfläche von ca. 15 m² mit enthalten; auch diese bleibt nach der Erweiterung unverändert.

Über zwei Drittel der jetzigen Verkaufsfläche entfällt auf Nahrungs- und Genussmittel bzw. auf Getränke. Auf dieses Kernsortiment bezieht sich der Hauptteil der Erweiterung von ca. 455 m². Hingegen soll die Verkaufsfläche der Nonfood-Sortimente lediglich insgesamt um ca. 50 m² erweitert werden. Diese Erweiterung ist primär im Segment Drogeriewaren und bei Elektrowaren vorgesehen.

Tabelle 4: Sortimentsaufteilung des Combi Marktes

Daten	Verkaufsfläche in m ²		
	Ist	Plan	Saldo
Nahrungs-/Genussmittel	930	1.300	370
Getränke	315	400	85
Drogeriewaren	180	200	20
Tiernahrung	45	60	15
Schreibwaren	15	20	5
Spielwaren	45	50	5
Haushaltswaren	215	220	5
Bekleidung	30	30	-
Elektrowaren	45	60	15
Summe	1.820	2.340	505
Quelle: Bünting Beteiligungs AG			

3.3 Einzugsgebiet und projektrelevante Kaufkraft

Als Einzugsgebiet¹ wird derjenige Bereich definiert, innerhalb dessen die Kunden den Betrieb voraussichtlich regelmäßig aufsuchen. Zur konkreten Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Lage des Standortes / Betriebes innerhalb Esens sowie verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes
- siedlungsstrukturelle Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet
- projektrelevante Wettbewerbssituation im Umfeld
- aufgrund der Dimensionierung zu erwartende Anziehungskraft des Vorhabens.

¹ Angaben zur Abgrenzung der Ortsteile und der Einwohnerzahlen der Stadt Esens, Stand: 31.12.2012.

Das Einzugsgebiet des Combi Supermarktes wird wie folgt abgegrenzt:

▪	Zone I:	Esens	ca. 7.240 Einwohner
▪	Zone II:	Dunum, Holtgast, Moorweg, Stedesdorf, Werdum	ca. 5.099 Einwohner
▪	Zone III:	Neuharlingersiel, Uтары, Ochtersum	ca. 2.540 Einwohner
▪ Zonen I - III Einzugsgebiet			ca. 15.770 Einwohner

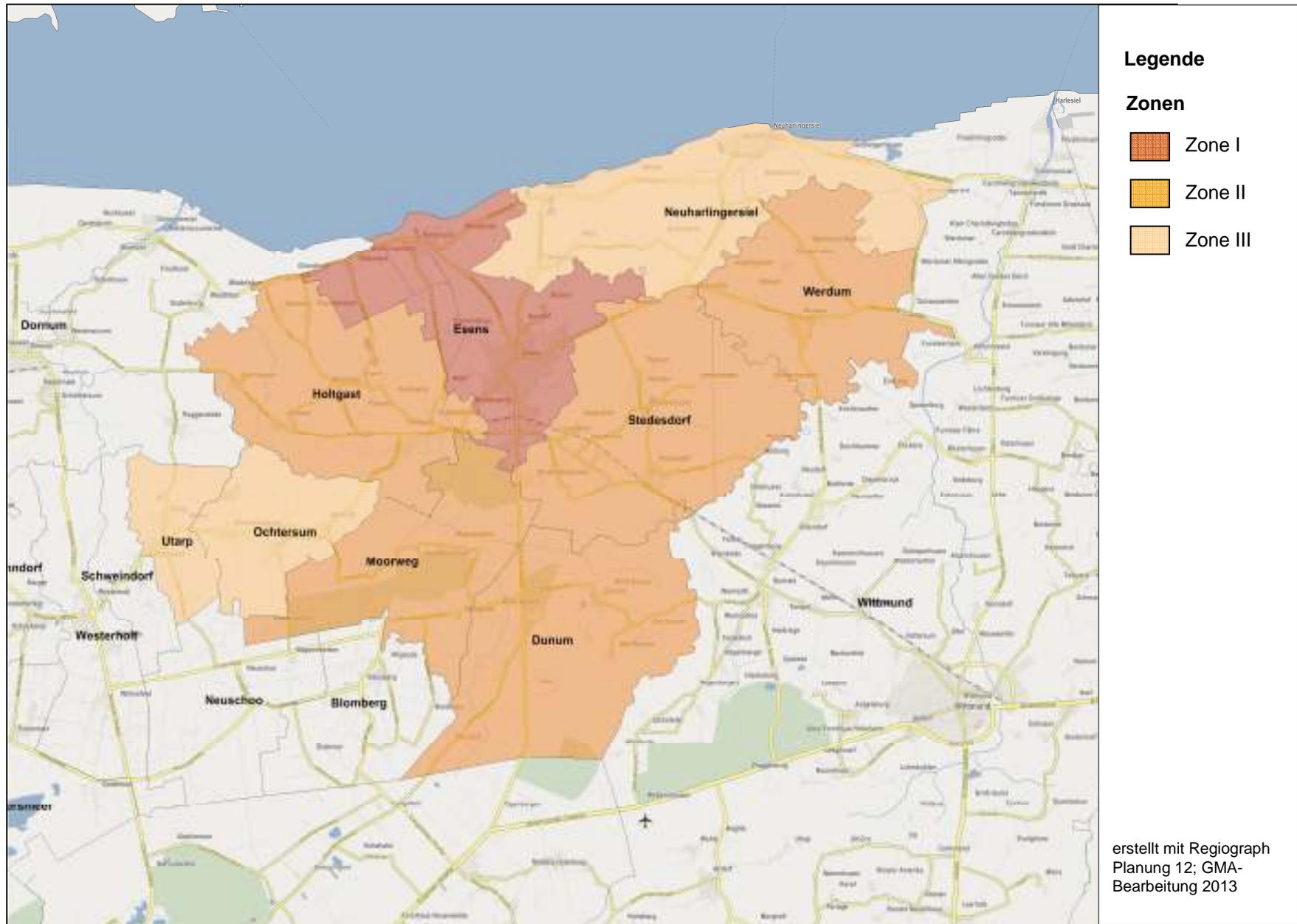
Lagebedingt sind Umsätze mit Durchfahrenden / Touristen zu erwarten, welche als sog. Streuumsätze bei der Umsatzberechnung berücksichtigt werden.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen betrug die Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung ca. 1.870 € p. a. für Nahrungs- und Genussmittel. Zur Berechnung der Kaufkraft ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau¹ zu beachten, welches in der Stadt Esens auf unterdurchschnittlichem Niveau (Bundesdurchschnitt: 100) von 95,5 lag. Auch in den Mitgliedsgemeinden der SG Esens fiel das Kaufkraftniveau mit 87 – 95 unterdurchschnittlich aus.

Das Kaufkraftvolumen p. a. beläuft sich bei Nahrungs- und Genussmittel im abgegrenzten Einzugsgebiet auf **ca. 26,7 Mio. €**.

¹ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg.

Karte 1 : Das Einzugsgebiet des Combi-Marktes



erstellt mit Regiograph
Planung 12; GMA-
Bearbeitung 2013

4. Projektrelevante Wettbewerbssituation

Im August 2013 wurden die relevanten Wettbewerber in Esens und im Umland erhoben, wobei nicht nur Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Nahversorger, Bäcker, Metzger und Spezialanbieter berücksichtigt wurden, sondern auch Betriebe, welche Nahrungs- und Genussmitteln in Fachabteilungen (z. B. Drogeriemarkt, Sonderpostenmarkt) führen.

4.1 Projektrelevante Wettbewerbssituation in Esens und Neuharlingersiel

Bei Nahrungs- und Genussmitteln liegt in der Stadt Esens eine Verkaufsfläche von 6.600 m² (ohne Combi) vor, auf welcher ein Gesamtumsatz von derzeit ca. 26 - 27 Mio. € ohne Combi¹ erwirtschaftet wird. Der Angebots- und Umsatzschwerpunkt entfällt Lagen außerhalb der Innenstadt:

- Innenstadt Esens: ca. 1.700 m² VK
- sonstige Lagen in der Kernstadt: ca. 4.200 m² VK
- Bensorsiel: ca. 700 m² VK.

In der Innenstadt sind verschiedene Bäcker, spezialisierte Fachgeschäfte (Tee, Naturkost, Reformhaus) sowie der Netto Discounter (ca. 800 m² VK) ansässig. Außerhalb der Innenstadt sind folgende Discounter lokalisiert:

- **Edeka**, Bürgermeister-Becker-Straße: ca. 1.200 m² VK (genehmigte Erweiterung auf ca. 1.850 m² VK)
- **Lidl**, Bahnhofstraße ca. 1.300 m² VK
- **Netto**, Seilerstraße ca. 700 m² VK (Gewerbegebiet)
- **Aldi**, Wittmunder Straße ca. 850 m² VK
- **Markant**, Bensorsiel ca. 580 m² VK.

In Neuharlingersiel sind ein Edeka Markt (ca. 1.250 m² VK, außerhalb des Ortskerns) und ein Frischecenter (ca. 300 m² VK) als größte Lebensmittelmärkte zu nennen.

¹ Combi, Bäcker, Tabakwaren / Toto / Lotto.

4.2 Projektrelevant Wettbewerbssituation im Umland

Außerhalb des Einzugsgebietes des Combi Marktes sind großflächige Lebensmittelmärkte in Westerholt und in Dornum vorhanden:

Westerholt

- **Neukauf**, Supermarkt, Nordener Straße ca. 1.300 m² VK
- **Lidl**, Discounter, Dornumer Straße ca. 1.100 m² VK
- **Aldi**, Discounter, Dornumer Straße ca. 900 m² VK.

Dornum

- **Neukauf**, Supermarkt, Westerstraße ca. 1.200 m² VK
- **Netto**, Discounter, Bensjücherweg ca. 800 m² VK
- **Aldi**, Discounter, Am Bensjücht ca. 900 m² VK.

5. Beurteilung des Vorhabens

5.1 Marktanteilkonzept und Umsatzerwartung

Das **Marktanteilkonzept** stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung des geplanten Supermarktes (Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen der Umsatz generiert wird. Zur Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie im Umfeld, ausgewählte Zeit-Distanz-Werte, die Art und Dimensionierung der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung und die Lage des Vorhabens berücksichtigt.

Da Neuharlingersiel zur SG Esens gehört, wird die Marktanteilkonzepte in Zone III differenziert nach Neuharlingersiel bzw. Utarp / Ochtersum betrachtet.

Für den Combi Markt ist ein Umsatz von ca. 7,8 Mio. € im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln einschließlich des Streuumsatzes zu erwarten.

Tabelle 5: Marktanteile und Umsatzerwartung des Combi Marktes im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Daten	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz	
			in Mio. €	in %
Zone I (Esens)	12,9	27 – 28	3,5	46
Zone II (Dunum, Holtgast, Moorweg, Werdum, Stedesdorf)	9,5	25	2,4	31
Zone III a (Neuharlingersiel)	1,8	15	0,3	3
Zone III b (Utarp, Ochtersum)	3,5	15	0,4	5
Streuumsatz			1,2	15,0
Gesamt			7,8	100
GMA-Berechnungen 09 / 2013; ca.-Werte, gerundet				

Einschließlich des üblichen Umsatzes der Nichtlebensmittel-Sortimente¹ (ca. 1,2 Mio. €) leitet sich ein Umsatz von ca. 9,0 Mio. € ab.

Die Umsatzberechnung für das Erweiterungsvorhaben erfolgte unter der Modellannahme einer Neuansiedlung. Tatsächlich handelt es sich bei Combi jedoch um eine Erweiterung, womit nur der zusätzlich erwirtschaftete Umsatz wettbewerbswirksam wird. Der **zusätzliche Umsatz** wird mit ca. 1,7 Mio. € Lebensmittelsektor prognostiziert.

Aufgrund der Lage von Combi werden überwiegend die Betriebe in Esens von der Umsatzumverteilung betroffen sein. Bezogen auf den Umsatz von ca. 1,5 Mio. € bei Nahrungs- und Genussmitteln werden folgende Umsatzrückgänge prognostiziert:

- Umverteilung in der Innenstadt von Esens: ca. 0,3 – 0,4 Mio. € bzw. ca. 3 – 4 %
- Umverteilung an sonstigen Standorten in Esens ca. 0,9 – 1,0 Mio. € bzw. ca. 3 – 4 %
- Umverteilung in Bengersiel < 0,1 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 %
- Umverteilung in Neuharlingersiel ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bzw. ca. 2 – 3 %.
- Umverteilung in Westerholt ca. 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. ca. 1 – 2 %.

¹ Drogeriewaren, Tiernahrung, Zeitschriften, Blumen.

Das Sortiment des geplanten Combi Supermarktes überschneidet sich insbesondere mit dem des Edeka-Marktes, dem der Netto-Discounter¹ und der beiden weiteren Discounter Lidl und Aldi in Esens. In einem weitaus geringeren Umfang liegen Sortimentsüberschneidungen mit den kleineren Lebensmittelgeschäften in der Innenstadt und dem Combi Markt vor, so dass hier geringe Umverteilungswirkungen für die kleinen Fachgeschäfte bzw. mit dem Lebensmittelhandwerk.

5.2 Städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen

Der prognostizierte Umsatzrückgang zu Lasten der im Zentrum von Esens ansässigen Betriebe wird diese zwar schwächen, wenngleich dies keine Auswirkungen i. S. von Schließungen nach sich ziehen wird. Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in Esens wird nicht beeinträchtigt.

5.3 Raumordnerische Bewertung

Die Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit des Erweiterungsvorhabens wird im Rahmen des integrierten Moderationsverfahrens erfolgen.

¹ Netto-Discounter und Edeka-Gruppe führen über 4.000 Artikel und sehr viele Markenartikel.

Karten- und Tabellenverzeichnis

Seite

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Das voraussichtliche Einzugsgebiet des Combi Marktes	8
Karte 2:	Die wesentlichen Wettbewerber in Esens	10

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Veränderung der Einwohnerzahl von Esens im Vergleich	1
Tabelle 2:	Veränderung der Übernachtungen in Esens im Vergleich	3
Tabelle 3:	Verkaufsflächenaufteilung des Combi Marktes	5
Tabelle 4:	Sortimentsaufteilung des Combi Marktes	6
Tabelle 5:	Marktanteile und Umsatzerwartung des Combi Marktes im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	12

Raumordnerische Beurteilung **(Entwurf)**

mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland

Vorhaben
Erweiterung des Combi-Verbrauchermarktes in Esens
Standort: Auricher Straße 45, 26427 Esens

Vorhabenträger
J. Bünting Beteiligungs AG, Brunnenstraße 37, 26789 Leer

Verfahrensführer
Landkreis Wittmund, Am Markt 9, 26409 Wittmund, Amt 60-Bauamt,
Abteilung 61-Raumordnung, Bauleitplanung, Wasserwirtschaft
Untere Landesplanungsbehörde

Vorbemerkungen

Aus, dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 (LROP 2012), den Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (EHK) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergeben sich Abstimmungspflichten im Zusammenhang mit Einzelhandelsgroßprojekten. Im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der EHK wird die raumordnerische Zulässigkeit bzw. Verträglichkeit entsprechender Projekte geprüft. Davon unberührt bleibt die Prüfung der städtebaulichen Zulässigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Erforderlichkeit der Raumordnerischen Beurteilung

Regelmäßig wird bei einer Verkaufsfläche (VKF) von 800 qm von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes ausgegangen. Dabei wird nicht zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden.
Das Einzelhandelsgroßprojekt (Combi Erweiterung) liegt über dem Schwellenwert von 800 qm VKF.

Raumordnerische Beurteilung

Das Vorhaben ist aus raumordnerischer Sicht zulässig.

Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2012 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung werden durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das gilt sowohl für die Einzelhandelsstruktur innerhalb des Grundzentrums Esens als auch für die betroffenen Umlandgemeinden mit grundzentralen Aufgaben innerhalb eines Radiuses von 15 km.

Das Vorhaben ist nach den Kriterien des Moderationsverfahrens im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation Ost-Friesland geprüft worden, die regionale Verträglichkeit ist nachgewiesen.

Aus dem Ergebnis des Beteiligungsverfahrens lässt sich ableiten, dass ein regionaler Konsens für das geplante Vorhaben erreicht werden konnte.

Das „Gegengutachten“ der Firma „Dr. Lademann & Partner“, Hamburg, November 2013, vorgelegt durch die EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH Expansionsbüro Nordwest, konnte nicht überzeugen (siehe dazu folgend).

Die Einleitung einer 2. Moderationsrunde im Sinne der Einzelhandelskooperation ist nicht erforderlich.

Verfahren

Das Verfahren zur Raumordnerischen Beurteilung einschließlich Moderationsverfahren im Sinne der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland wurde in das Bauleitplanverfahren der Stadt Esens, vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 „Verbrauchermarkt Auricher Straße / Emders Straße“, integriert. Deshalb war den Bebauungsplanunterlagen eine vorläufige „Raumordnerische Stellungnahme“, beigefügt. Die zum Thema Einzelhandel eingegangenen Stellungnahmen wurden der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund von der Stadt Esens zur Verfügung gestellt. Auf der Basis dieser Stellungnahmen wurde dann entschieden, wie weiter zu verfahren war. Bei dem Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes handelte es sich um die 1. Moderationsrunde im Sinne der EHK. Aus den dazu vorliegenden Stellungnahmen ergab sich, dass die Herstellung eines regionalen Konsenses erreicht werden konnte. Die Durchführung einer 2. Moderationsrunde durch die Untere Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund war nicht erforderlich.

Grundlagen für die Raumordnerische Beurteilung

- LROP 2012, 2.2 „Entwicklung der zentralen Orte“
- LROP 2012, 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“
- Projektbericht, Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland, Hannover, August 2003, Aktualisierung 2013
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße / Emders Straße“ einschließlich Begründung
- Anlage 1 „Modernisierung des COMBI-Marktes in Esens, Darstellung des Vorhabens
- Anlage 3 „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Combi-Marktes in Esens, ausgearbeitet von der GMA Beratung und Umsetzung, Hamburg, September 2013, vorgelegt von der Bünning Beteiligungs AG, Leer
- Anlage 4 „Beitrag zur Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland einschließlich Mitteilungsbogen für geplante Einzelhandelsgroßprojekte, Stand: 30.09.2013
- Gutachten der Firma „Dr. Lademann & Partner“, Perspektiven der Nahversorgungsentwicklung in Esens - Potentialanalyse für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Esens, Hamburg, November 2013, vorgelegt von der EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH Expansionsbüro Nordwest
- aktuelle Rechtsprechung zum Thema Einzelhandel

Mitteilung des Ergebnisses der Raumordnerischen Beurteilung

Das Ergebnis der Raumordnerischen Beurteilung wird allen Beteiligten zur Kenntnis gegeben. Dem Vorhabenträger und der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Wittmund wird die Raumordnerische Beurteilung nachrichtlich zugestellt.

Rechtswirkung der Raumordnerischen Beurteilung

Die Raumordnerische Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung.

Im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung wird geprüft, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (Verträglichkeitsprüfung). Gesichtspunkte des Konkurrenz- bzw. Wettbewerbsschutzes spielen dabei keine Rolle.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 77 „Verbrauchermarkt Auricher Straße / Emders Straße“ ist nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Insoweit ist die Stadt Esens an das Ergebnis der Raumordnerischen Beurteilung gebunden.

Standort, Beschreibung des Vorhabens

Siehe Bebauungsplan einschließlich Begründung mit Anlagen.

Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

§ 30 BauGB

Zur Umsetzung des Vorhabens wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 77 „Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße / Emders Straße“ aufgestellt. Die Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 28.10.2013 bis zum 29.11.2013 durchgeführt. Das Verfahren zur Raumordnerischen Beurteilung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Vereinbarungen zu Einzelhandelskooperation Ost-Friesland wurde in das Verfahren integriert (1. Moderationsrunde).

§ 34 BauGB

Das Baugrundstück befindet sich zur Zeit in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich.

Bauvoranfrage, Bauantrag

Eine Bauvoranfrage oder ein Bauantrag für das Vorhaben liegt zur Zeit weder der Stadt Esens noch dem Landkreis Wittmund vor.

Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung, hier: Grundzentrum Esens

Die Stadt Esens hat in ihrer Sitzung am xx.xx.xxxx eine „Leitlinie für die Einzelhandelsentwicklung, hier: Grundzentrum Esens (Stand: 18.12.2013)“ beschlossen. Die Leitlinie bestimmt die Abgrenzungen des Grundzentrums, des Zentralen Siedlungsgebietes und der integrierten städtebaulichen Lagen (zentrale Versorgungsbereiche) der Stadt Esens. Sie bestimmt weiter, in welchen Bereichen

- Einzelhandelsgroßprojekte mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten
- Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten, aber mit innenstadtrelevanten Randsortimenten mit nicht mehr als 10 von Hundert der Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 800 qm
- Keine Einzelhandelsgroßprojekte

zulässig sein sollen. Die Leitlinie stellt eine Orientierungshilfe zur Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten dar.

Das Vorhaben soll nach der Leitlinie innerhalb des Nebenzentrums Auricher-, Wittmunder-, Dornumer Straße errichtet werden. Das Nebenzentrum stellt sich als Einzelhandels-Agglomeration dar. Innerhalb des Nebenzentrums ist das Baugrundstück als zentraler Versorgungsbereich dargestellt.

Hinweis:

„Städtebaulich integrierte Lagen“ sind gleichzusetzen mit „zentralen Versorgungsbereichen“ im Sinne des BauGB.

LROP 2012, RROP 2006

Zentralörtliche Funktion

Die Stadt Esens ist nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2006 für den Landkreis Wittmund als Grundzentrum festgelegt.

Dazu enthält das LROP folgende Zielfestlegung, die zu beachten ist:

(LROP 2012, 2.203, Satz 1 bis 3 „Entwicklung der Zentralen Orte“)

(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) Es sind zu sichern und zu entwickeln:

- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.*

Verflechtungsbereich

Die Gemeinden haben für ihr Gemeindegebiet, hier: Samtgemeinde Esens, die Grundversorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Insofern ist für die Erfüllung dieser Aufgabe das Samtgemeindegebiet mit aktuell 14.220 Einwohnern als Verflechtungsbereich anzusetzen. Der Wirtschaftszweig Erholung, Freizeit, Tourismus im Gebiet der Stadt Esens / Samtgemeinde Esens, hier insbesondere der touristische Schwerpunkttraum an der Küste, generiert zusätzliche Bedarfe im Bereich der Grundversorgung, die sicherzustellen sind.

Konzentrationsgebot (LROP 2012, 2.203, Satz 5 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

Der Vorhabenstandort befindet sich nach der Leitlinie Einzelhandel innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Grundzentrums Esens. Das Konzentrationsgebot ist damit eingehalten.

Integrationsgebot (LROP 2012, 2.203, Sätze 6 bis 8 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“)

(6) Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. (7) Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs 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 vom Hundert der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 qm beträgt oder

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 Randsortiment beschränkt bleibt.

Der Vorhabenstandort befindet sich nach der Leitlinie Einzelhandel innerhalb der städtebaulichen integrierten Lage des Grundzentrum Esens. Dabei handelt es sich um das Nebenzentrum Auricher-, Wittmunder,- Dornumer Straße. Der Vorhabenstandort ist über eine Bushaltestelle in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden. Damit ist das Integrationsgebot eingehalten.

Ein auf den Landkreis Wittmund bezogenes „verbindliches regionales Einzelhandelskonzept“ liegt nicht vor.

Hinweis:

„Städtebaulich integrierte Lagen“ sind gleichzusetzen mit „Zentralen Versorgungsbereichen“ im Sinne des BauGB.

Abstimmungsgebot (LROP 2012, 2.203, Satz 17 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind interkommunal abzustimmen.

Das Verfahren zur raumordnerischen Beurteilung mit Moderation wurde von der Stadt Esens nach Absprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund in das Bauleitplanverfahren der Stadt Esens eingebunden. Die Stadt Esens hat mit dem vorhabenbezogenen BPL Nr. 77 „Verbrauchermarkt Auricher Straße / Emders Straße in der Zeit vom 28.10.2013 bis zum 29.11.2013 die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Mit einer Ausnahme wurden keine Anregungen zum Thema Einzelhandel vorgetragen. Bei der Ausnahme handelt es sich um das Gutachten „Dr. Lademann & Partner“, vorgelegt von Frau und Herrn Pfaff, Inhaber des Edeka-Verbrauchermarktes an der Bürgermeister-Becker Straße in Esens (siehe unter „Beeinträchtungsverbot“).

Mit dem durchgeführten Beteiligungsverfahren wurde dem Gebot zur interkommunalen Abstimmung neuer Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des LROP 2012 entsprochen.

Beeinträchtungsverbot (LROP 2012, 2.203, Satz 19 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“)
Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Hierzu ist zu erwähnen, dass die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2012 zum Thema Einzelhandel ergeben, eingehalten sind. Im Rahmen der Beteiligung der Gemeinden im Umkreis von 15 km, der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Aurich, der IHK und des Einzelhandelsverbandes sowie örtlicher Interessenvertretungen wurden keine Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen. Die zitierten Stellen gehen folglich davon aus, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch das Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Innerhalb des Grundzentrums Esens kann die Versorgung als ausgewogen bezeichnet werden. Sie setzt sich zusammen aus dem Zentralen Versorgungsbereich der Stadtmitte, dem Nebenzentrum Auricher-, Wittmunder-, Dornumer Straße und den Nahversorgungsstandorten an der Seiler- und der Bahnhofstraße, die gleichzeitig eine Allgemeinversorgungsfunktion wahrnehmen (siehe Leitlinie Einzelhandel).

Leerstände in der Warengruppe „Täglicher Bedarf“ (Discounter, Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Drogeriemärkte, Getränkemärkte) sind im Grundzentrum Esens nicht zu verbuchen. Die Stadt Esens hat ihren raumordnerischen und städtebaulichen Auftrag, die Funktionsfähigkeit des Grundzentrums Esens und darin integrierte Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen, erfüllt. Dabei spielen Gesichtspunkte des Konkurrenz- bzw. Wettbewerbsschutzes keine Rolle. Im Rahmen der Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßbetrieben nach der Leitlinie Einzelhandel wird den Marktmechanismen der Raum geboten, der für marktwirtschaftliches bzw. wettbewerbsorientiertes Handeln erforderlich ist. Insofern wird der Argumentation des Gutachtens „Dr. Lademann & Partner“ nicht gefolgt.

Einzelhandelskooperation Ost-Friesland

Prüfregel 1 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)

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

Keine signifikanten Auswirkungen.

Prüfregel 2 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)

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

Keine signifikanten Auswirkungen.

Prüfregel 3 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)

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

Keine signifikanten Auswirkungen.

Prüfregel 4 EHK

Welche Auswirkungen auf Nachbarkommunen gehen von einer möglichen Steigerung der Attraktivität bestehender Einzelhandels-Agglomerationen durch die Neuansiedlung aus?

Keine signifikanten Auswirkungen.

Prüfregel 5 EHK (Kongruenzgebot)

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

Die Erweiterung des Combi-Verbrauchermarktes deckt sich mit den Angebotsformen eines Grundzentrums.

Wittmund, der 18.12.2013

Siegel

Hoffmann