Stadt Esens

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77

„Sondergebiet Verbrauchermarkt Auricher Straße/Emder Straße“

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

im Zeitraum vom 28.10.2013 bis 29.11.2013

hier: Auswertung der vorgetragenen Anregungen mit Abwägungsvorschlägen

Ausgearbeitet von:

Planteam WMW GmbH & Co. KG, Oldenburg

22.01.2013

I. Verfahrensablauf, -stand:

1. Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 28.10.2013 bis zum 29.11.2013 anhand des Entwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 über die Planungsziele, -inhalte und deren Auswirkungen im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB informiert.
2. Der Entwurf für die öffentliche Auslegung umfasste den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung 1 : 1.000) und die Begründung mit folgenden Anlagen:
 - Darstellung des Vorhabens (Lageplan, Ansichten, Nutz-/Verkaufsflächen)
 - Schalltechnische Untersuchungen IEL GmbH vom 28.06.2013
 - Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Combi-Marktes in Esens, GMA, Sept.2013
 - Beitrag zur raumordnerischen Beurteilung (Vorentwurf in Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde), Stand 30.09.2013
3. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anhand der Unterlagen zum Entwurf (Planzeichnung mit Begründung und Anlagen) gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 29.11.2013 gebeten.
4. In dieses Beteiligungsverfahren wurde auch die 1. Stufe der Beteiligung mit integriertem Moderationsverfahren im Sinne der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland integriert. Die einzubindenden Nachbarkommunen bzw. Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch Übersendung der Entwurfsunterlagen in den Planungsprozess eingebunden. Dieses parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführte Beteiligungsverfahren (Moderationsverfahren) wurde zwischenzeitlich durch die „Untere Landesplanungsbehörde“ ausgewertet. Im Ergebnis ergab sich hieraus keine Notwendigkeiten eine 2. Beteiligungsstufe (Moderationsverfahren) durchzuführen, da die betroffenen und eingebundenen Gemeinden bzw. Behörden oder Verbände keine negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen erwarten.

II. Ergebnisse aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Lediglich von einem Bürger wurde am 28.11.2013 eine Stellungnahme zu den Modernisierungs- und Erweiterungsabsichten des bestehenden Combi- Marktes abgegeben. Das in diesem Zusammenhang eingereichte Gutachten des Büros Dr. Lademann und Partner, Stand Nov. 2013

„Perspektiven der Nahversorgung in Esens“

bewertet die aktuelle Situation des Einzelhandels in der Stadt und schätzt die beabsichtigte Entwicklung (Modernisierung und Erweiterung des COMBI-Marktes) aus „versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Gründen angesichts des begrenzten Expansionspotentials“ kritisch ein.

Nachfolgend werden die Kernaussagen des Gutachtens aufgeführt, die Sachverhalte aus planerischer und kommunaler Sicht erörtert und entsprechende Abwägungsvorschläge geliefert.

Kernaussagen des Gutachtens	Erörterung und Abwägungsvorschläge
<p>1. Expansionsrahmen für die Nahversorgungsentwicklung (S. 28)</p> <p>Der Expansionsrahmen für eine tragfähige verträgliche Entwicklung wird mit ca. 900 m² angegeben. Da ca. 650 m² auf die Modernisierung des Edeka-Marktes entfallen, würde sich lediglich ein tragfähiger Entwicklungsrahmen von ca. 250 m² Verkaufsfläche am Rande der Innenstadt ergeben.</p>	<p><u>Erörterung des Sachverhaltes:</u></p> <p>Diese Einschätzung basiert ausschließlich auf erhobene Zahlen, berücksichtigt aber die historische Entwicklung des Standortes nicht.</p> <p>Die optische, energetische und funktionale Modernisierung des vorhandenen Marktes führt zwar rechnerisch zu einer Vergrößerung der Verkaufsflächen, nicht jedoch zu einer Erweiterung der angebotenen Sortimente.</p> <p>Durch die zwingend notwendige Modernisierung soll eine zeitgemäße Ausgestaltung der Verkaufsflächen, u.a. für eine älter werdende Kundschaft mit breiteren Flure und niedrigeren Regalen erreicht werden.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Das vorgetragene Argument wird unter Bezugnahme auf die zeitgemäße und dringend notwendige Modernisierung des Standortes ohne Ausweitung der Sortimente zurück gewiesen.</p>

<p>2. Erweiterung des Edeka- Marktes (S. 29)</p> <p>Aus Sicht des Gutachters ist die aktuell beabsichtigte Erweiterung des Edeka-Marktes im Sinne der Stärkung der Innenstadt (Magnetbetrieb) sinnvoll und wünschenswert.</p> <p>Die verbleibenden 250 m² Verkaufsflächen – Potentiale sollten zur Stärkung der Innenstadt vorgesehen werden.</p>	<p><u>Erörterung des Sachverhaltes</u></p> <p>Die Modernisierung des Combi – Marktes ist schon alleine wegen des Alters der Gebäudesubstanz und seinem unzureichendem Erscheinungsbild sinnvoll und wünschenswert. Die Erweiterung der Verkaufsfläche resultiert nicht aus einer Ausweitung der angebotenen Sortimente, sondern ergibt sich aus der beabsichtigten großzügigeren Gestaltung der Verkaufsflächen als dies heute der Fall ist.</p> <p>Eine Schwächung der Innenstadt durch die alleinige zeitgemäße Erweiterung der Verkaufsflächen für ein unverändertes Sortimenten – Angebot wird seitens der Stadt nicht befürchtet.</p> <p>Im Übrigen konnte für die beabsichtigte Erweiterung durch ein standort-bezogenes Gutachten (GMA Sept. 2013) die Verträglichkeit der Erweiterung der Verkaufsfläche mit Umverteilungsquoten von unter 4 % nachgewiesen werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Der vorgetragenen Anregung wird unter Verweis auf die Aussagen des Gutachtens der GMA zu den Auswirkungen der Modernisierung des Combi-Standortes nicht gefolgt.</p>
<p>3. Einordnung des Combi-Planvorhabens(S. 30 ff.)</p>	
<p>- Der Combi- Standort ist verkehrlich sehr gut angebunden, hat aber nur einen Einzugsbereich für ca. 700 Einwohner.</p>	<p>Es wird verkannt, dass der Standort gerade für die südlichen Siedlungsbereiche und für die Ortschaften Stedesdorf, Dunum und Moorweg Nahversorgungsfunktion erfüllt. Somit umfasst der Einzugsbereich wesentlich mehr Einwohner als im Gutachten angegeben.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Die beabsichtigte Erweiterung um ca. 590 m² (Verbrauchermarkt und Konzessionäre) verstößt gegen die Ziele der Raumordnung. 	<p>Ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung wurde im Zuge der raumordnerischen Beurteilung durch die Untere Landesplanungsbehörde beim Landkreis Wittmund nicht festgestellt.</p> <p>Der Standort wird nach dem Leitbild der Stadt Esens zur Einzelhandelsentwicklung als zentraler Versorgungsbereich innerhalb des Nebenzentrums (Einzelhandelsagglomeration) „Auricher-, Wittmunder-, Dornumer Straße“ dargestellt.</p> <p>Mit Festlegung dieser Leitlinie im Sinne eines Konzeptes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB hat die Stadt eine maßgebliche Abwägungs-Grundlage zur Entwicklung des Einzelhandels geschaffen. Der Standort erfüllt aufgrund seiner historischen Entwicklung, seiner verkehrlichen Anbindung, seiner Ausprägung mit Einzelhandelsangeboten und seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereichs einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Grundversorgung.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die Stadt erachtet den Standort als einen integrierten Standort und kann negative Auswirkungen auf die Raumordnung der Stadt nicht feststellen. Insofern wird diese Anregung als unbegründet zurück gewiesen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - So wird dem Integrationsgebot weder städtebaulich noch siedlungsstrukturell entsprochen. 	<p>Vgl. hierzu vorstehende Ausführungen und Abwägungsvorschlag</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Eine Schwächung der Nahversorgungskompetenz der Innenstadt ist zu befürchten 	<p>Vgl. hierzu vorstehende Ausführungen und Abwägungsvorschlag</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Besonders stark wird sich die Kaufkraftverlagerung auf Edeka auswirken 	<p>Es konnte gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich die Umsatzverteilungsquoten mit weniger als 4 % nicht negativ auf den bestehenden Einzelhandel im Stadtgebiet auswirken werden. Eine speziell auf den Edeka – Markt bezogene Auswirkungs – Betrachtung kann hierbei unberücksichtigt bleiben. Bauleitplanung kann und darf nicht im Sinne einer Wettbewerbssteuerung eingesetzt werden.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die vorgetragenen Bedenken werden seitens der Stadt nicht geteilt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die geplante Erweiterung würde das Ungleichgewicht zu Edeka manifestieren. 	<p>Vgl. vorstehenden Abwägungsvorschlag</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt Esens verfügt bereits heute über einen sehr hohen Ausstattungsstandard an nahversorgungsrelevanten Flächen 	<p>Diese Feststellung ist zutreffend. Allerdings darf die spezielle Versorgungsfunktion des Grundzentrums für Urlauber und die besondere ländlich - räumliche Struktur im Umfeld des Grundzentrums nicht außer Acht gelassen werden.</p>
	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Die vorgetragenen Bedenken zielen vornehmlich auf einen gewissen Konkurrenzschutz zugunsten des Edeka- Marktes ab und werden deshalb zurückgewiesen.</p>

III. Übersicht zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange:

Nachfolgend werden alle 15 eingegangenen Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfasst und aufgeführt. Unter Punkt IV werden die abwägungsrelevanten Stellungnahmen behandelt und Abwägungsvorschläge hierzu erbreitet.

Lfd.Nr.	Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Die Stellungnahme beinhaltet:		
			Hinweise (H)	Anregungen (A)	Weder H noch A
T 1	Einzelhandelsverband Ost-Friesland e.V	25.10.2013	-	-	x
T 2	Gemeinde Großheide	29.10.2013	-	-	x
T 3	OOWV	30.10.2013	x	-	-
T 4	Ostfriesische Landschaft	31.10.2013	-	-	x
T 5	E-ON NETZ	01.11.2013	-	-	x
T 6	NABU Ortsgruppe Esens	01.11.2013	-	-	x
T 7	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich	07.11.2013	x	x	-
T 8	Sielacht Esens	11.11.2013	x	-	-
T 9	EWE NETZ	18.11.2013	x	-	-

T 10	NLWKN, Gewässerkundlicher Landesdienst	19.11.2013	-	-	x
T 11	Kabel Deutschland	21.11.2013	-	-	x
T 12	IHK für Ostfriesland u. Papenburg	26.11.2013	-	-	x
T 13	Landkreis Wittmund	28.11.2013			
	- Finanzen		-	-	x
	- Schulen		-	-	x
	- Sozial- und Jugendamt		-	-	x
	- Bauordnungswesen		-	-	x
	- Umwelt		-	-	x
	- Ordnungsamt		x	x	-
- Raumordnung, Bauleitplanung	x	x	-		
- Wasserwirtschaft	x	-	-		
T 14	Landkreis Aurich	29.11.2013	-	-	x
T 15	Gemeinde Dornum	29.11.2013	-	-	x

IV. Abwägungsrelevante Stellungnahmen (TÖB)

Nachfolgend werden Stellungnahmen mit Hinweisen bzw. Anregungen wiedergegeben und entsprechende Abwägungsvorschläge hierzu unterbreitet.

T 3 OOWV vom 30.10.2013	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir haben von der o. g. Bauleitplanung Kenntnis genommen. Sofern sicher gestellt ist, dass durch das geplante Vorhaben die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV weder freigelegt, überbaut, noch sonst in ihrer Funktion gestört werden, haben wir keine Bedenken. In der anliegenden Planunterlage sind die Ver- und Entsorgungsanlagen des OOWV nicht maßstäblich eingezeichnet. Die genaue Lage der Leitungen wollen Sie sich bitte von unserem Dienststellenleiter Herrn Söhlke von der zuständigen Betriebsstelle in Harlingerland, Telefon: 04977 919211, in der Örtlichkeit angeben lassen. Mit freundlichem Gruß</p>	<p><u>Erörterung des Sachverhaltes:</u></p> <p>Im Gebiet befinden sich lediglich Hausanschlussleitungen. Insofern sind hier auf Ebene der Bauleitplanung keine weitergehenden planerischen Handlungsbedarfe angezeigt. Das Versorgungsunternehmen wird durch den Bauherren bzw., das beauftragten Ingenieurbüro rechtzeitig über bauliche Maßnahmen auf dem Grundstück informiert.</p> <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

T 7. Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr vom 07.11..2013	Hinweise u. Anregungen
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrter Herr Janssen, die Belange der NLStBV-GB Aurich werden berührt, weil das Plangebiet unmittelbar an die Ostseite der Landesstraße Nr. 8 grenzt und über diese sowie über die Landesstraße Nr. 10 verkehrlich erschlossen wird. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt einerseits über die Stadtstraße Emders Straße hin zur Landesstraße Nr. 10. Sofern Um-/ Ausbaumaßnahmen am vorgenannten Knotenpunkt erforderlich werden, bitte ich die Planung frühzeitig mit unserer Dienststelle abzustimmen.</p> <p>Andererseits wird das Plangebiet hauptsächlich mittels zweier privater Zufahrten zur L 8 verkehrlich erschlossen. Da sich das Plangebiet innerhalb einer anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt im Zuge der L 8 befindet, ist diese Art der verkehrlichen Erschließung grundsätzlich möglich.</p> <p>Zurzeit darf die südliche Zufahrt lediglich als Einfahrt zum Verbrauchermarkt und die nördliche Zufahrt nur als Ausfahrt zur L 8 genutzt werden. Künftig soll die südliche unverändert als Einfahrt und die nördliche Zufahrt als Ein- und Ausfahrt genutzt werden dürfen. Aus verkehrlicher Sicht stellt die geplante Lösung eine Verschlechterung dar. Das System der Verkehrsführung ist un stetig und ungewöhnlich. Den Nutzern sollte eine eindeutigere und leicht begreifbare Regelung angeboten werden.</p> <p>Wenn die nördliche Zufahrt als Ausfahrt genutzt werden soll, ist eine ausreichende Sicht auf die Verkehrsteilnehmer der L 8, insbesondere auf den Gehweg, zu gewährleisten. Die erforderlichen Sichtfelder sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen (Bewuchs, parkende Fahrzeuge, Werbeschilder etc.) dauerhaft freizuhalten. U. a. ist deshalb zu prüfen, ob sich die Stellplätze, die an die Zufahrt grenzen, innerhalb der freizuhaltenden Sichtfelder befinden. In diesem Fall ist auf die entsprechenden Stellplätze zu verzichten.</p> <p>Weiterhin sind die notwendigen Sichtfelder bei den geplanten Neuanpflanzungen zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Umbau des Knotenpunktes Wittmunder Straße/Emders Straße ist nicht beabsichtigt. - Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen - Die verkehrliche Anbindung an die Auricher Straße wird entgegen der bisher im Vorentwurf verfolgten Zielsetzung (Öffnung der nördlichen Anbindung für ein- und ausfahrende KFZ) wie im Bestand vorhanden beibehalten. Die Signatur im Plan, die TF Nr. 7 und die Begründung wird entsprechend geändert. - Die erforderlichen Sichtfelder in einer Tiefe von 5,0 Meter zur Fahrbahnkante können problemlos eingehalten werden. Zwischen dem Geh-/Radweg liegt ein fünf Meter breiter Grünstreifen ohne Bewuchs auf öffentlichem Straßenareal, so dass die Sichtverhältnisse gegeben sein werden. Dementsprechend würden die Sichtdreiecke außerhalb des Plangebiets auf öffentlichem Straßenareal liegen. Eine nachrichtliche Übernahme wird somit nicht erforderlich.

Für die nördliche Zufahrt zur L 8 ist eine Breite von 15m vorgesehen. Eine solche Breite kann allenfalls direkt am Fahrbahnrand der L 8 (am Beginn der Einmündungsradien) vorgesehen werden. Die eigentliche Zufahrtsbreite sollte hier ein Maß von ca. 6,00m aufweisen. Eine generelle Breite von 15m ist verkehrlich bedenklich, da sich Fahrzeuge, die in Richtung Norden und in Richtung Süden in die L 8 einbiegen möchten, nebeneinander aufstellen können. Nebeneinander aufgestellte Fahrzeuge verdecken sich gegenseitig die Sicht auf den Verkehr der L 8 sowie auf den Gehweg. Überbreite Zufahrten werden außerdem zu schnell befahren und verleiten auch zur Schrägaufstellung, da eine angemessene Verkehrsführung fehlt.

Für die südliche Zufahrt ist ebenfalls eine Breite von 15m vorgesehen. Da diese Zufahrt lediglich als Einfahrt genutzt werden soll, ist eine Breite von ca. 4,00 m festzusetzen. Eine Breite von 15m (auch am Fahrbahnrand der L 8) ist völlig überdimensioniert.

Weiterhin besteht mit Bezug auf den Lageplan des Verbrauchermarkts die Gefahr eines Rückstaus bis auf die L 8 im Bereich der südlichen Zufahrt. Im südwestlichen Geltungsbereich sind Stellplätze so angeordnet, dass auf den Parkplatz einführende Fahrzeuge durch aus Stellplätzen ausparkende Fahrzeuge behindert werden können. Die Stellplätze sind so anzuordnen, dass Rückstaus bis auf die L 8 vermieden werden.

In diesem Zusammenhang sollte der Parkplatzplan insgesamt auf Funktionalität (Befahrbarkeit, Fahrgassenbreite etc.) geprüft werden. Ich bitte die Zufahrten zur L 8 sowie die Stellplätze im Nahbereich der Zufahrten mit unserer Dienststelle frühzeitig vor Baubeginn abzustimmen.

Mit Bezug auf die Textliche Festsetzung Nr. 6.2 sind Neuanpflanzungen entlang der L 8 geplant. Diese sind außerhalb des Straßengrundstücks durchzuführen. Wie oben bereits erwähnt sind die erforderlichen Sichtfelder im Zufahrtsbereich zur L 8 bei den Pflanzungen zu berücksichtigen.

- **Der Bebauungsplan kennzeichnet lediglich die Bereiche, in welchen Zu-/Abfahrten möglich sind, legt aber weder deren Breiten noch deren konkrete Ausgestaltung fest. Innerhalb dieser gekennzeichneten Bereiche können die mit dem Straßenbaulastträger im Detail abgestimmten Anbindungen angelegt werden. Da nun aber das Prinzip der beiden getrennten Zu – bzw. Abfahrt beibehalten werden soll, werden diese Bereiche für Ein-/Ausfahrten entsprechend auf Breiten von jeweils 10,0 m reduziert.**
- **Vgl. oben stehende Ausführungen; mit der Festsetzung eines 10,0 Meter breiten Bereichs soll die Möglichkeit für eine optimale Anordnung der Zufahrt gewährleistet werden. Die konkrete Ausgestaltung der Anbindung wird mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt.**
- **Da sich die Anordnung der Stellplätze im südlichen Einfahrtsbereich gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht maßgeblich verändern wird und in Anbetracht des Abstandes zur Fahrbahn der Auricher Straße (ca. 20 m) wird die Befürchtung der Bildung von Rückstaus nicht geteilt.**
- **Die konkrete Ausgestaltung des Parkplatzes und der Anbindungen an die Auricher Straße werden zu gegebener Zeit anhand einer fachtechnischen Planung, welche auf Grundlage eines aktuellen Höhen- und Bestandsplanes entwickelt wird zwischen der Stadt, der Verkehrsbehörde beim Landkreis und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Dieses Vorgehen regelt auch der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.**
- **Die TF Nr. 6.2 sieht die Anpflanzung von maximal 4 hochstämmigen Laubbäumen auf dem Baugrundstück vor. Somit werden die Sichtfelder (Grünzone auf öffentlicher Wegeparzelle) nicht beeinträchtigt. Mit dieser Anpflanzung soll der Straßenraum an dieser Stelle eine gewisse Eingrenzung erfahren.**

<p>Im Bebauungsplan wurde der Fahrbahnrand der L 8 und die Gehwegbegrenzungen nicht dargestellt. Ich bitte den Plan dahingehend zu ergänzen. Weiterhin sollte mit Ausnahme der geplanten Zufahrten ein durchgehendes Zu-/ Abfahrtsverbot gem. Planzeichenverordnung entlang der L 8 auch im Bereich der geplanten Anpflanzungen (TF 6.2) festgesetzt werden.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitte ich unter Bezug auf Ziffer 38.2 der Verwaltungsvorschriften zum BauGB um Übersendung einer Ablichtung der gültigen Bauleitplanung.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Darstellung des Fahrbahnrandes und des Gehweges erfordern eine örtliche Einmessung. Diese wird jedoch erst im Zusammenhang mit der fachtechnischen Planung der Anschlusspunkte an die Auricher Straße erstellt werden. Insofern wird im Bebauungsplan auf die Darstellung der Fahrbahnkante und des Geh-/Radweges verzichtet. Das Planzeichen für Zu-/Abfahrtsverbot wird in den Plan nachträglich als redaktionelle Ergänzung eingearbeitet. - Die Stadt wird der Landesbehörde nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Unterlagen zusenden.
--	--

T 8. Sielacht Esens vom 11.11..2013	Hinweis
<p><u>Originalstellungnahme:</u></p> <p>Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,</p> <p>in o. b. Angelegenheit bestehen aus Sicht des Verbandes keine Einwände, wenn die Versiegelung nicht wesentlich verändert wird.</p>	<p><u>Abwägungsvorschlag:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

T 9 EWE Netz vom 18.11.2013	Hinweis
<p>Originalstellungnahme: Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihr Schreiben vom 16.10.2013. Beachten Sie bitte die nachfolgend aufgeführten Hinweise und Anregungen zum oben genannten Projekt: Im Geltungsbereich sowie in den Randbereichen des Geltungsbereichs verlaufen die nachfolgend aufgeführten Versorgungsleitungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Strom - Erdgas <p>Einer Überbauung dieser Versorgungsleitungen kann nicht zugestimmt werden. Absperrarmaturen und Schaltschränke müssen jederzeit zugänglich sein. Generell verweisen wir auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind. Für die Koordinierung notwendiger Arbeiten im Zuge des Projekts bitten wir um eine rechtzeitige Terminabstimmung für eine gemeinsame Trassenbegehung. Für Rückfragen erreichen Sie unsere Bezirksmeisterei Esens unter Tel. 04971-9482-430 Mit freundlichen Grüßen EWE NETZ GmbH</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Folgende Leitungen tangieren das Planungsgebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine Stromleitung auf dem Baugrundstück parallel zur Auricher Straße bis zum Verteilerkasten an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Kundenparkplätze - ein Hausanschluss für Strom an der südlichen Grundstücksgrenze - eine Gasleitung im Randbereich der Auricher Straße innerhalb der Wegeparzelle (öffentliche Verkehrsfläche) - ein Hausanschluss für Gas auf dem Grundstück in Verlängerung der Emders Straße <p>Die übergeordneten Versorgungsleitungen werden durch die Planung nicht berührt, insofern besteht hierzu kein weiterer planerischer Sicherheitsbedarf. Bzgl. Neugestaltung der Hausanschlüsse wird der Architekt zu gegebener Zeit den Versorgungsträger einschalten. Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Bevor die Stadt Esens das Bauleitplanverfahren fortführt (Abwägung, Satzungsbeschluss), bitte ich darum, mir alle dort eingegangenen Stellungnahmen zum Thema Einzelhandel vorzulegen, damit ich das raumordnerische Beurteilungsverfahren fortführen bzw. abschließen kann. Das Ergebnis werde ich allen Beteiligten, so auch der Stadt Esens, zur Kenntnis geben.

Vor Abschluss des Raumordnerischen Beurteilungsverfahrens darf der Bebauungsplan aus verfahrensrechtlichen Gründen nicht in Kraft gesetzt werden.

Am 27.11.2013 wurde mir als Untere Landesplanungsbehörde seitens der EDEKA-MIHA ImmobilienService GmbH Expansionsbüro Nordwest ein von der EDAKA beauftragtes Gutachten der Firma "Dr. Lademann & Partner vorgelegt, das sich mit dem Thema "Perspektiven der Nahversorgungsentwicklung in Esens - Potentialanalyse für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Esens" auseinandersetzt.

Das Gutachten wurde im November 2013 erstellt. Nach Auskunft von Herrn Gruhne wurde das Gutachten auch der Stadt Esens durch Herrn Pfaff (Edeka Esens) fristgerecht überreicht. Damit handelt es sich bei dem Gutachten um eine Abwägungsgrundlage, die sowohl von der Stadt Esens im Bauleitplanverfahren wie von der Unteren Landesplanungsbehörde im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung zu berücksichtigen ist.

Aus den Unterlagen zu dem Bebauungsplan geht hervor, dass die Stadt Esens neben den Zielen der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2012 ergeben, auch die im Entwurf vorliegende "Leitlinie zur Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Esens als Grundlage für die raumordnerische und städtebauliche Bewertung des Vorhabens herangezogen hat.

Die Leitlinie wurde entsprechend der Vereinbarungen zur Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland von der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Wittmund gemeinsam mit der Stadt Esens

- **Auch wurde zwischenzeitlich die Leitlinie zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Esens von den politischen Gremien als sonstiges städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses Konzept stellt den betroffenen Bereich als zentralen Versorgungsbereich, eingebettet in das Nebenzentrum „Auricher-Wittmunder-, Dornumer Straße“, dar.**

Unter Beachtung der von den politischen Gremien beschlossenen Leitlinie und den Ergebnissen aus dem Moderationsverfahren konnte die Untere Landesplanungsbehörde für das Vorhaben eine positive raumordnerische Stellungnahme abgeben.

Das Vorhaben erfüllt somit die Anforderungen aus dem Landesraumordnungsprogramm- (Konzentrations-, Integrations, Abstimmungsgebot und Beeinträchtigungsverbot).

- **Da weder das Moderationsverfahren, noch die aktuell zu erwartenden Umsatzverteilungsquoten gem. Gutachten GMA < 4 % eine wesentliche Beeinträchtigung vorhandener Versorgungsstrukturen in der Stadt selbst oder im Umfeld erwarten lassen und der Standort seitens der Stadt als zentraler Versorgungsbereich innerhalb eines Nebenzentrums definiert wird, können die im Gutachten von Dr. Lademann aufgeführten Bedenken zurück gewiesen werden.**

Vgl. hierzu auch Abhandlungen auf S. 3 – 6 dieser Abwägungsvorschläge!

- **Diese Leitlinie wurde zwischenzeitlich mit Darstellung des betroffenen COMBI- Standortes als ein zentraler Versorgungsbereich innerhalb eines Nebenzentrums von den politischen Gremien als sonstiges städtebauliches Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Diese Leitlinie bildet somit eine maßgebliche Grundlage für die Abwägung der raumordnerischen Verträglichkeit dieser geplanten Erweiterung. Die Stadt sieht in dieser Entwicklung einen sinnvollen Beitrag zur Erreichung ausgewogener Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet.**

entwickelt. Sie sollte vor dem Hintergrund der Gesamtproblematik (EDEKA + Gutachten, Combi + Gutachten) dem Rat der Stadt Esens zeitnah zwecks Zustimmung vorgelegt werden.

Dabei sollte insbesondere darüber beraten werden, wie der nahversorgungsrelevante Einzelhandel zwischen dem "Zentralen Versorgungsbereich" der Stadt Esens (Ortskern) und dem Nebenzentrum im Bereich Auricher-, Wittmunder- und Dornumer Straße mittel- bis langfristig zu Gunsten des Ortskerns gesteuert werden soll.

Die Räte der Stadt Wittmund sowie der Gemeinden Friedeburg und Westerholt haben bereits entsprechende Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung beschlossen.

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esens entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (beschleunigtes Verfahren).

Eine Ausfertigung der Berichtigung ist dem Landkreis Wittmund zur Kenntnis zu geben.

Der Bebauungsplan nach § 30 BauGB bedarf nach § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB keiner Genehmigung, er unterliegt damit keiner aufsichtsbehördlichen Kontrolle. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan durch die Gemeinde ist nach § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB lediglich ortsüblich bekannt zu machen.

Vor dem Hintergrund der geschilderten Sachlage wurde der Plan weder in formellrechtlicher noch in materiellrechtlicher Hinsicht einer Prüfung unterzogen.

Neben dem deutlich ablesbaren und dringend erforderlichen Modernisierungsbedarf in optischer und energetischer Hinsicht erfüllt der Standort im Stadtgefüge eine wichtige Rolle bzgl. der Versorgung der Bevölkerung im südlichen Stadtgebiet und der Urlaubsgäste.

Da die Modernisierung nicht auf eine Ausweitung der angebotenen Sortimente abzielt, sondern der zusätzliche Flächenbedarf vornehmlich Ergebnis einer altersgerechten Umgestaltung der Verkaufsflächen mit breiteren Fluren und niedrigeren Regalen ist, werden die im Gutachten Dr. Lademann und Partner aufgeführten wesentlichen Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel in dieser Form seitens der Stadt nicht erwartet.

- **Die Berichtigung des FNP wird dem Landkreis nach Abschluss des Verfahrens zur Verfügung gestellt.**

- **Die Hinweise zum Verfahren werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.**

3. Abt. 61 Wasserwirtschaft

Abwasserbeseitigung:

Keine Anregungen.

Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen:

Zu Punkt 4.7 der Begründung wird wie folgt Stellung genommen:

Wie richtig festgestellt wurde, befand sich nördlich des Marktes vor der Emden Straße auf dem Gelände eine öffentliche Tankstelle. Diese wurde nachweislich durch zugelassene Firmen stillgelegt.

Auch erfolgte eine Stilllegungsprüfung durch einen Sachverständigen des TÜV Nord.

Sämtliche unterirdischen Lagertanks, Rohrleitungen sowie der Leichtflüssigkeitsabscheider wurden entleert, gereinigt und mit Sand verfüllt.

Anzeichen für Mineralölverunreinigungen im Untergrund gab es nicht.

Eventuelle Rückfragen in der Angelegenheit werden erbeten an Herrn Schmidt, untere Wasserbehörde (Tel.: 04462/86-1290).

Oberflächenentwässerung:

Der letzte Teil des Punktes 4.7 der Begründung muss relativiert werden:

Richtig ist die Aussage, dass sich die Menge des anfallenden Regenwassers nicht ändern wird, da keine zusätzlichen Versiegelungen vorgenommen werden sollen.

Nicht richtig ist die Angabe, dass die bisher praktizierte "Entsorgung" des Oberflächenwassers mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt oder abgesprochen wurde.

Der in der Begründung zitierte Vertrag vom 13.06.2005 ist hier nicht bekannt. Die Untere Wasserbehörde hat auch keine Kenntnisse über ein Abpumpen bei Starkregenereignissen oder Engpässen.

Die Untere Wasserbehörde bittet um die alsbaldige Vorlage des genannten Vertrages und um eine allgemeine Beschreibung der praktizierten Entwässerung. Erst nach Vorlage dieser Unterlagen kann wasserbehördlich entschieden werden, ob und in wieweit noch Regelungsbedarf in Form von Einleitungserlaubnissen oder Ähnliches besteht.

- **Da die Bodenplatte der ehemaligen Tankstelle zugunsten einer Neugestaltung der Kundenparkplätze entfernt wird, wird sich der beauftragte Planer zu gegebener Zeit mit dem Landkreis in dieser Angelegenheit nochmals in Verbindung setzen und evtl. erforderliche weitergehende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr besprechen.**

- **Nach telefonischer Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde wird der Punkt 4.7 der Begründung geändert. Dort wird künftig lediglich auf die Tatsache hingewiesen, dass im Zuge der Modernisierung des Standortes keine zusätzlichen Flächenversiegelungen vorgenommen werden und dementsprechend bzgl. der Oberflächenentwässerung der „Status Quo“ mit Einleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken beibehalten wird.**

- **Die Vereinbarung zur Mitnutzung des Rückhaltebeckens wurde zwischenzeitlich an die Untere Wasserbehörde gegeben. Weitere Handlungsbedarfe ergeben sich mit Verweis auf Beibehaltung des „Status Quo“ derzeit auf Ebene der Bauleitplanung nicht.**

4. Abt. 63 Bauordnungswesen

Keine Anregungen.

5, Abt. 68 Umwelt

Keine Anregungen.

Im Auftrag:

Aufgestellt: Oldenburg, den 22.01.2014

Planteam WMW GmbH & Co. KG

Herbert Weydringer