

Gemeinde Spiekeroog Bau- und Grundstücksordnung	Vorlagen-Nr. 01/011/2022	
---	------------------------------------	--

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	10.02.2022	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	21.02.2022	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	03.03.2022	

Betreff:

Bauvoranfrage: Sanierung und Erweiterung des EDEKA-Marktes:

Sachverhalt:

Bauvoranfrage: Sanierung und Erweiterung des EDEKA-Marktes	
Eingang Anforderung Stellungnahme LK: 05.01.2022	
B-Plan: 8C Ortsmitte West	
Festsetzungen B-Plan	
Fragestellung der Bauvoranfrage: Ist für eine zeitnahe Realisierung 1. Eine Ausnahme von der Veränderungssperre für den Bereich des aufgehobenen B-Plans Dorf Teil-A der Gemeinde Spiekeroog (Baugrundstück liegt im Dorf Teil-B) möglich? 2. Ist eine Genehmigung nach § 34 BauGB möglich? 3. Welche Fachgutachten werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens benötigt?	ja nein, da vorheriger B'Plan 8C „Ortsmitte-West“ gilt Landkreis
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bestand Verkaufsfläche 460 m² Bestandswohnungen 362 m²	Sondergebiet für Kur-, Heil- u. Erholungszwecke Neu ca. 700 m² Neue Wohnungen im OG 194 m²
Festsetzung Baugestaltungssatzung II	
Prüfung bei Bauantrag	

Der Frischemarkt am Standort Westerloog 5 ist der größte Einzelhandelsstandort auf Spiekeroog und hat die öffentliche Aufgabe eines Grundversorgers.

Der im Jahr 1983 errichtete Bau war zum Zeitpunkt der Errichtung eine wichtige und nötige Ergänzung der Insel mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere von Lebensmitteln, in Konkurrenz zu einer Vielzahl an kleinen Geschäften des täglichen Bedarfs (Haushaltswaren, Drogerie, Backwaren, Obst- u. Gemüse, Wurst- u. Fleischwaren).

Im Laufe der Zeit und der Weiterentwicklung der Insel übernahm der Frischemarkt die Hauptverantwortung und teilweise die alleinige Verantwortung zur Versorgung der Insel mit dem benannten Sortiment des täglichen Bedarfs aufgrund der Geschäftsaufgabe von Marktteilnehmern:

- nötige Sortimentserweiterung
- Aufrechterhaltung der Inselversorgung
- steigende Anzahl an Ferienwohnungen
- damit eine Zunahme an selbstversorgenden Urlaubern

Dieser Antrag dient dazu diesen neuen zwingend nötigen Herausforderungen durch eine Markterweiterung nachzukommen.

Mit einer Erhöhung des Kunden- und damit auch Warenstromes wird nicht gerechnet. Durch die Erweiterung wird die nicht mehr zeitgemäße Enge im Markt sowie eine Sortimentserweiterung für eine bessere Auswahl in den angebotenen Produktgruppen erzielt.

Bereits im Jahr 2008 / 2009 war die Notwendigkeit einer Erweiterung erkannt und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Dorf durch eine Erweiterung der bebaubaren Fläche zum vorherigen Bebauungsplan 8c „Ortsmitte-West“ erkennbar.



Abbildung 1:: B-Plan 8c "Ortsmitte-West" (1988)

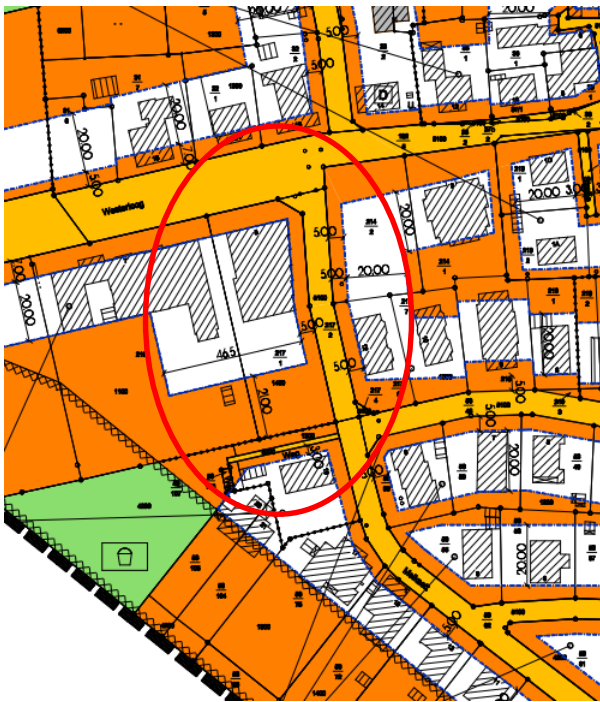


Abbildung 2: B-Plan "Dorf"(2008)

Im Jahr 2016 bemühte sich der Eigentümer des Frischemarktes mittels einen Vorhaben- u. Erschließungsplanes Baurecht für die Erweiterung zu schaffen. Äußere und innere Einflüsse führten aber zur Einstellung des Projektes. Insbesondere das Denkmalschutzrecht sorgte zur nötigen Neuausrichtung des Projektes.

Der angeschobene Vorhaben- u. Erschließungsplan führte bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Dorf Teil A (2018) zur Ausgliederung dieses Gebietes im Planbereich.

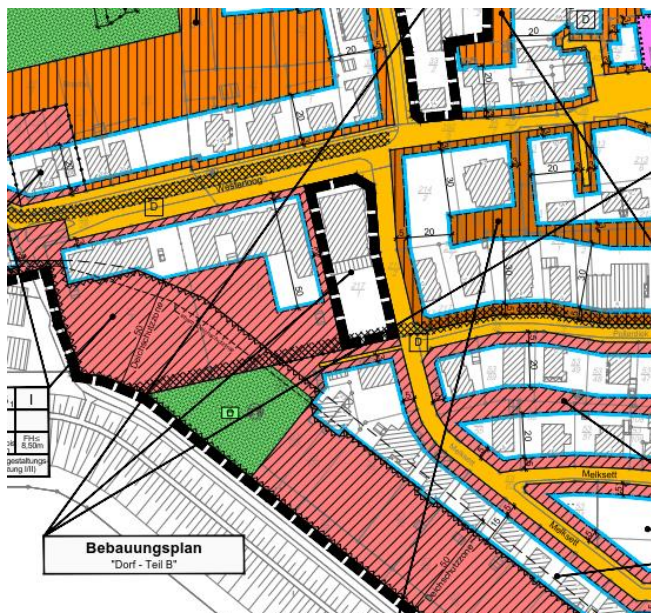


Abbildung 3: B-Plan Dorf Teil-A (2018)

Durch die vorherrschende Pandemie wurde allen Beteiligten nochmals bewusst, dass der derzeitige Ausbauzustand des Frischemarktes den nötigen Anforderungen nicht entspricht und zur Sicherstellung einer bedarfsgerechten Grundversorgung der Insel eine Erweiterung zwingend nötig ist.

Aus den Notwendigkeiten der Erweiterung ergeben sich folgende planerischen Eckpunkte:

Gebiet: SO – Einzelhandel der Grundversorgung mit Betriebswohnungen

Gebiet Ausdehnung: Flurstück 217/1; Flur 2; Gemarkung Spiekeroog

Grundflächenzahl: 0,9

Firsthöhe: max. 8.50 m

Traufhöhe: 2,20 m – 3,50 m

Die Gestaltungssatzung gilt.

Die dargelegten Eckpunkte zeigen auf, dass das Vorhaben unter Einhaltung der planerischen Ziele eine dem Umfeld des Gebietes angepasste Bebauung erhält, die Erweiterung eine zwingende Maßnahme zur Erhaltung der Grundversorgung der Insel darstellt und damit den öffentlichen Belangen der Gemeinde und der Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 22 nicht im Wege steht.

Ergänzung des Sachverhaltes nach der BA Sitzung vom 10.02.2022

Im Januar 2022 stellte der Eigentümer vor dem Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog das überarbeitete Umbaukonzept vor, die vom Ausschuss geäußerten Verbesserungsmöglichkeiten wurden zwischenzeitig eingearbeitet und liegen dieser Beschlussvorlage bei.

Ergänzend zu den Planunterlagen teilt der Eigentümer folgendes mit:

Ziel der Erweiterung/Sanierung:

1) Verbesserung der Einkaufsqualität

Vergrößerung der Bewegungsflächen, breitere Gänge, barrierefreie Gestaltung der Regale (niedrigere Regale), Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten zu hochfrequentierten Zeiten, Kunden-WC. Die aktuelle Einkaufssituation wird in nahezu allen Dimensionen als nicht mehr zeitgemäß bewertet. Das Produktsortiment soll beibehalten werden, es sind nur geringfügige Anpassungen an aktuelle Kundenbedürfnisse geplant (glutenfrei, bio/vegetarisch/vegan)

2) Verbesserung des Betriebskonzeptes

Verbesserte Arbeitsbedingung (Logistikprozesse, Warenlager, Nachfüllsituation, Regalkapazitäten). Vorhalten von mehr Mitarbeiterwohnraum durch nahezu Verdopplung der Wohnfläche von 362 auf 605 qm bei gleicher Personalintensität.

3) Energetische Verbesserung

Wärmerückgewinnung, PV-Anlage, Kühlmöbel mit Glastüren, LED-Beleuchtung

4) Anpassung der Verkaufsfläche an aktuelle Kundenzahl

Die Kundenzahl / der Warenumsatz ist in den letzten 20 Jahren deutlich gestiegen, die Verkaufsfläche soll vergrößert werden um diesem Rechnung zu tragen. Es besteht keinen Wunsch nach einer Steigerung bzw. weiterem Wachstum.

5.) Verschönerung/Modernisierung

Im Bereich Ladenbau/im Inneren des Gebäudes: Individuelles Innendesign, Schaffen von "Themenwelten"

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 14 BauGB in Verbindung mit der Veränderungssperren zum B-

Plan 22 wird unter der Maßgabe der Einhaltung der planerischen Ziele für dieses Gebiet:
Gebiet: SO – Einzelhandel der Grundversorgung mit
Betriebswohnungen

Gebiet Ausdehnung: Flurstück 217/1; Flur 2; Gemarkung Spiekeroog
Grundflächenzahl: 0,9
Firsthöhe: max. 8.50 m
Traufhöhe: 2,20 m – 3,50 m
Die Gestaltungssatzung gilt.

Beschlussvorschlag nach BA Sitzung vom 10.02.2022

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beauftragt die Verwaltung, in enger Abstimmung mit dem Landkreis Wittmund, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung und Sanierung des EDEKA-Marktes zu schaffen und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Mit dem Eigentümer ist ein Projektfahrplan abzustimmen, welcher eine zeitnahe Umsetzung gewährleistet und gleichzeitig die laufende Lebensmittelversorgung nicht gefährdet.

Die überarbeitete Entwurfsplanung wird im Hinblick auf die Einhaltung der Baugestaltungssatzung freigegeben.

Spiekeroog, den 15.02.2022	Abstimmungsergebnis:			
	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:
(Brandt, Desiree)				

Anlagenverzeichnis:

200_2021-11-10_Spiekeroog_Westerloog 5_17WTM01
200_2022-02-10_Spiekeroog_Westerloog 5_17WTM01_Ansichten_15.02.2022
200_2022-02-10_Spiekeroog_Westerloog 5_17WTM01_15.02.2022
2021-09-03_Spiekeroog_Visualisierungen
2021-09-03_Spiekeroog_Visualisierungen2