

# Gemeinde Wangerland

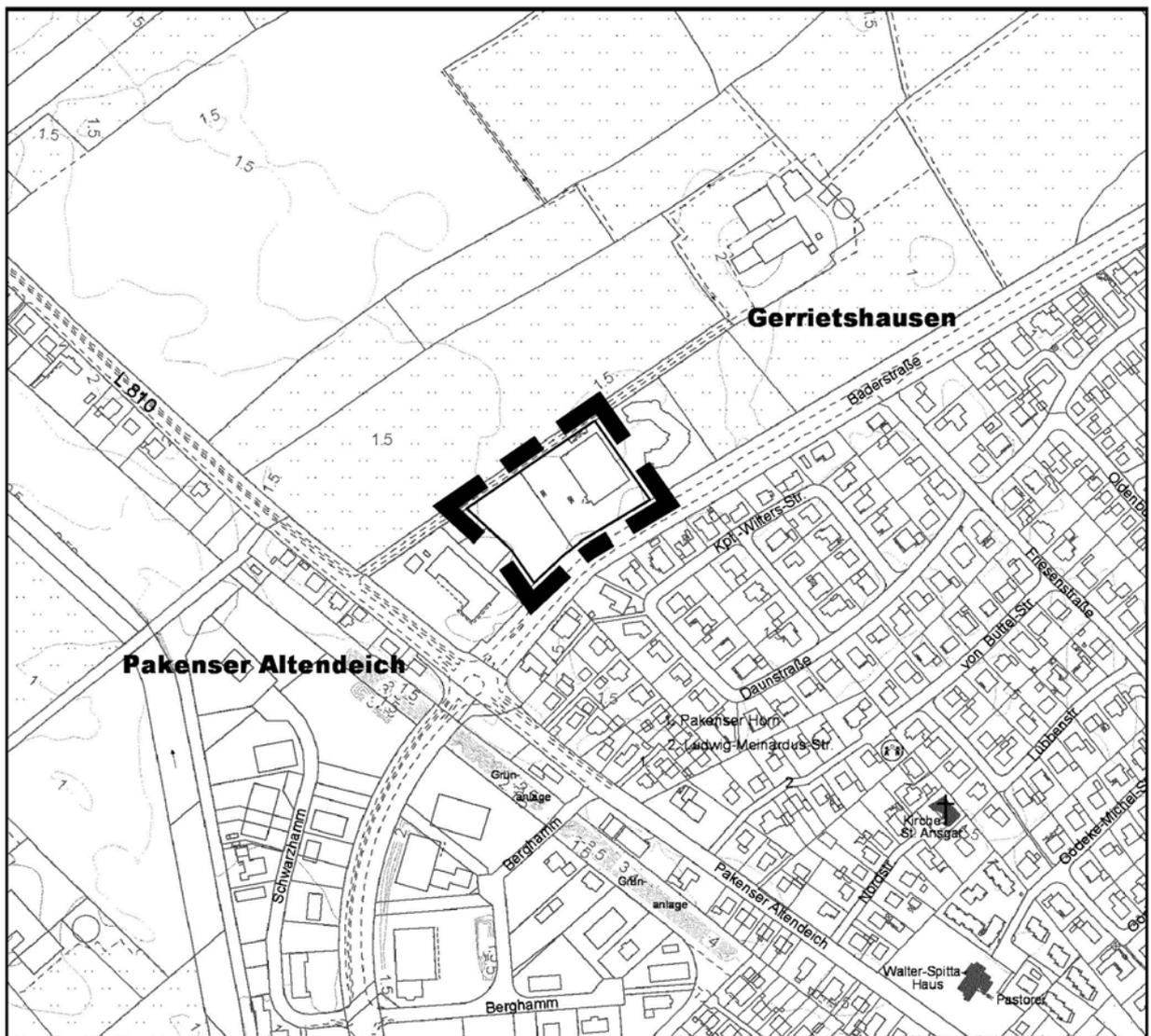
## Bebauungsplan Nr. III/35

„Hooksiel - Sondergebiet Einzelhandel/Bäderstraße“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB  
und 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

- Vorlage zum Satzungsbeschluss -

### Begründung



## **INHALT**

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
1.1	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
1.2	GELTUNGSBEREICH .....	3
<b>2</b>	<b>RAUMORDNUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1	RAUMORDNERISCHE AUSWIRKUNGEN.....	4
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSSTRUKTUREN.....</b>	<b>8</b>
4.1	BESTAND.....	8
4.2	ERSCHLIEBUNG .....	8
4.3	IMMISSIONSSCHUTZ.....	8
<b>5</b>	<b>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
5.1	SONDERGEBIET „VERBRAUCHERMARKT“ .....	9
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE .....	10
5.3	ERSCHLIEBUNG .....	10
5.4	BEGRÜNUNG.....	11
5.5	FLÄCHENBILANZ .....	11
<b>6</b>	<b>UMWELTRECHTLICHE BELANGE .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>13</b>
7.1	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG.....	13
7.2	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG .....	13
7.3	ABFALLENTSORGUNG.....	13
7.4	TRINKWASSERVERSORGUNG .....	13
7.5	GAS- UND STROMVERSORGUNG .....	13
7.6	TELEKOMMUNIKATION .....	13
<b>8</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>14</b>
8.1	BAUNUTZUNGSVERORDNUNG.....	14
8.2	ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE.....	14
8.3	ALTLASTEN .....	14
8.4	ÜBERDECKUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN.....	14
8.5	SICHTFELDER.....	14
<b>9</b>	<b>BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WANGERLAND.....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>VERFAHRENSSTAND .....</b>	<b>18</b>

## **ANHANG**

1. Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Neuordnung und Erweiterung eines Einkaufszentrums in Hooksiel vom 01.09.2004, Landkreis Friesland
2. Sortimentsliste nach "Einzelhandelskooperation Ost-Friesland, Aktualisierung 2012"

## **1 Grundlagen der Planaufstellung**

### **1.1 Anlass und Ziel der Planung**

Der vorhandene EDEKA-Markt an der Bäderstraße soll erweitert werden, da die derzeitige Verkaufsfläche und die Nutzungsaufteilung nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittel- und den Getränkemarkt resultiert auch aus dem Erfordernis, die Waren auf großzügiger Fläche zu präsentieren. Zudem soll in einem Teilbereich des Marktgebäudes ein Café errichtet werden.

Gemäß der Einordnung der interkommunalen Kooperation innerhalb der Einzelhandelsentwicklung in der Region Ost-Friesland handelt es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um eine „Städtebaulich integrierte Lage außerhalb des Ortskerns“. Durch die tendenzielle „Großflächigkeit“ des Vorhabens wurde eine raumordnerische Beurteilung notwendig. Bei dieser Beurteilung werden die Auswirkungen auf bestehende Betriebe mit ähnlichen Sortimentsstrukturen untersucht. Der Begründung liegt die raumordnerische Beurteilung als Anhang bei. Das Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung wird bei dem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und im Detail mit dem Landkreis abgestimmt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. III/15 und überdeckt zudem einen erheblichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. III/12 „Hooksiel Gewerbegebiet“. Für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.2 Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst das heutige EDEKA - Marktgelände sowie die südwestlich angrenzende Freifläche.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 0,8 ha.

## 2 **Raumordnung**

Nach dem LROP 2012 bzw. dem RROP 2004 nimmt die Gemeinde Wangerland mit Hohenkirchen gleichzeitig die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums wahr. Sowohl der Standort Hooksiel als auch Schillig-Horumersiel dienen einzelhandelsbezogen der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung sowie Touristen und decken mit den Sortimenten den allgemeinen täglichen Bedarf ab. Beide Orte sind nicht Bestandteil des Grundzentrums.

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

*„(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 Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf -in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.“ (aus dem Landesraumordnungsprogramm LROP 2012, 2.203, Satz 1 bis 3 „Entwicklung der Zentralen Orte“)*

Möglicher Einzugsbereich (Absatzgebiet): Der mögliche Einzugsbereich im Randbereich Hooksiel umfasst die Gemeinde Wangerland mit den entsprechenden Ortsteilen Schillig-Horumersiel, Minsen-Förrien, Wiefels, Tettens, Waddewarden und dem Grundzentrum Hohenkirchen.

Außer dem Grundzentrum Hohenkirchen und dem Ort Schillig-Horumersiel verfügt kein Ort über einen großflächigen Nahversorger.

Zudem befinden sich das Mittelzentrum Jever in rd. 12,5 km und das Oberzentrum Wilhelmshaven in rd. 12 km Entfernung.

### 2.1 **Raumordnerische Auswirkungen**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen (§ 2 Abs. 2 BauGB).

In der Raumordnerische(n) Beurteilung des Landkreises Friesland heißt es abschließend:

#### ***“Zusammenfassende raumordnerische Einschätzung:***

*Die grundsätzliche Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel in der Bäderstraße, Hooksiel, wird als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2012 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet. Durch den Zusatz „Erholungsstandort“, der Erweiterung der Öffnungszeiten und somit mit erheblichem touristischen Kaufkraftpotenzial gesegnet, verfügt der Ort Hooksiel über eine starke touristische*

*Kaufkraft und kann die prognostizierten Analyseumsätze einer SB-Markterweiterung durch diese bedienen, ohne dass es zu einem Kaufkraftabfluss in den benachbarten Ober-, Mittel- und Grundzentren kommt.*

*Die Untere Landesplanungsbehörde Friesland hat daher keine Einwände gegen die Neuordnung und Erweiterung der Verkaufsflächen in einem Einkaufscenter in Hooksiel.“ (Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Neuordnung und Erweiterung eines Einkaufscenters in Hooksiel (Gemeinde Wangerland, BPlan Nr. III/35 „Hooksiel – SO EH/ Bäderstraße“) gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland“ vom 01.09.2004, Anhang 1 der Begründung).*

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des BImSchG sind nicht zu erwarten, da es sich hier um einen vorhandenen Verbrauchermarkt handelt, der bereits voll erschlossen ist. Baulich und hinsichtlich der Stellplätze ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das vorhandene Verkehrsnetz nicht geändert werden muss. Sonstige infrastrukturelle Einrichtungen sind nicht betroffen. Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten, da der Verbrauchermarkt bereits heute über die Bäderstraße verkehrlich gut erschlossen wird.

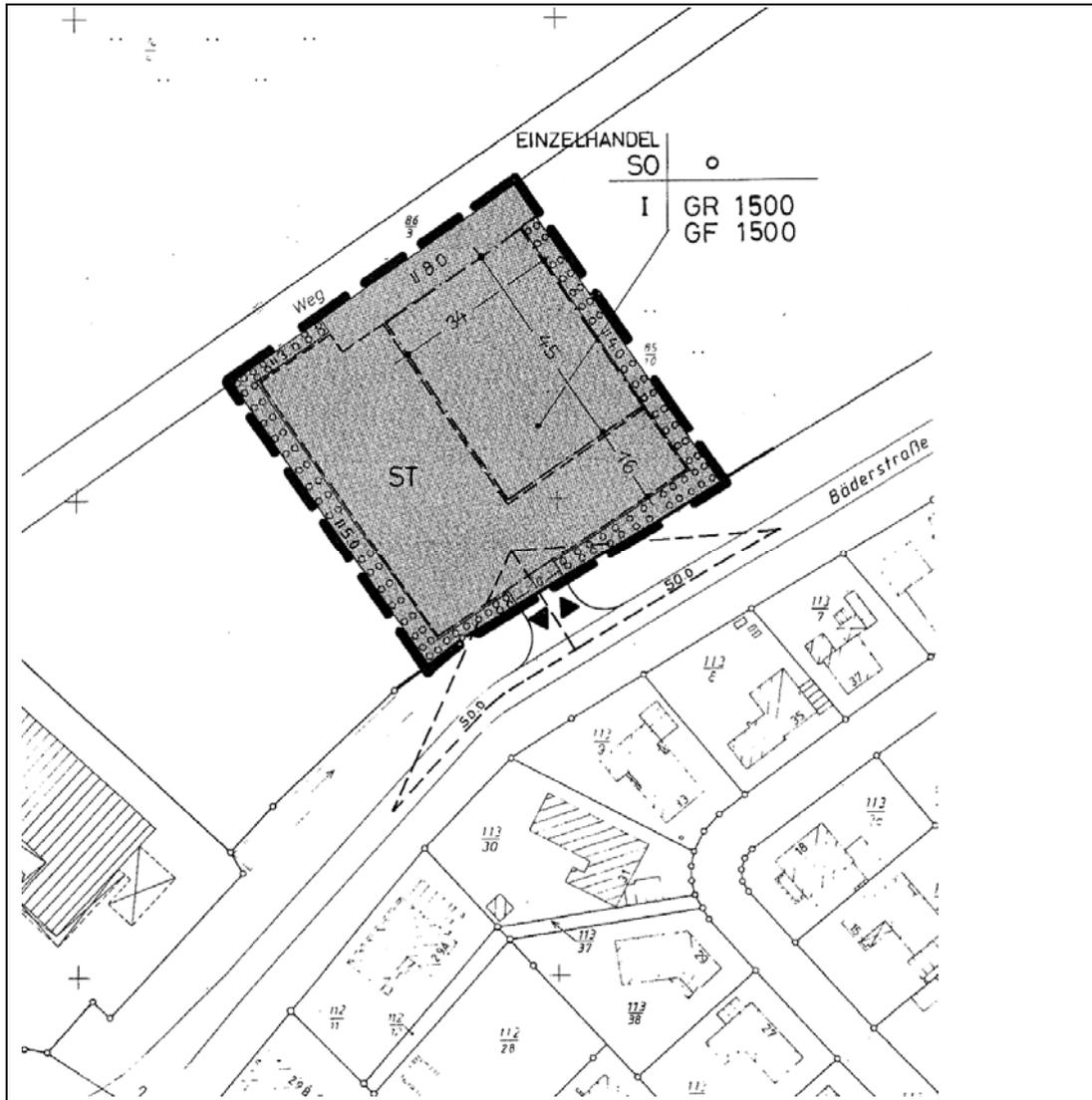
Wegen der relativ geringfügigen Erweiterung ist ein Interkommunales Abstimmungsverfahren mit den Umlandgemeinden nicht erforderlich.

### 3 Planerische Vorgaben

Bebauungspläne Nr. III/15 und III/12 „Hooksiel-Gewerbegebiet“

Im Folgenden werden die Festsetzungen der beiden Bebauungspläne kurz beschrieben.

#### Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/ 15

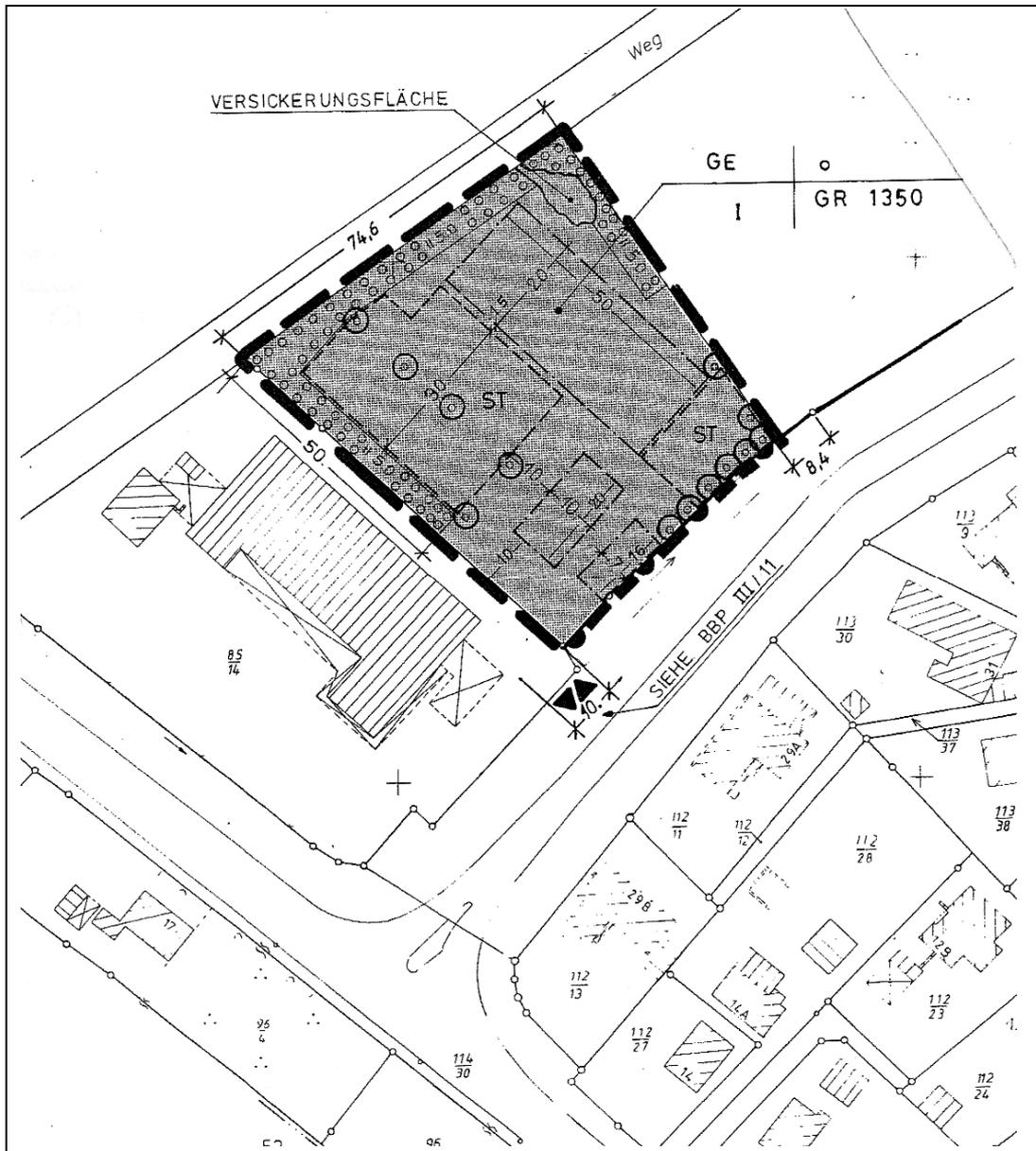


#### Bebauungsplan Nr. III/15

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/15 setzt ein Sondergebiet „Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, bei einer zulässigen Grundfläche und einer Geschossfläche von jeweils 1.500 m<sup>2</sup>, fest.

Bebauungsplan Nr. III/12

**Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. III/ 12 „Hooksiel-Gewerbegebiet“**



Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. III/12 setzt ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundfläche von 1.350 m<sup>2</sup> fest. Es gilt die offene Bauweise und es ist 1 Vollgeschoss zulässig.

## **4 Bestandsstrukturen**

### **4.1 Bestand**

Das Plangebiet liegt an der Bäderstraße. Hier befindet sich der bestehende EDEKA-Markt mit Stellplatzanlage. Nach Südwesten schließt sich eine begrünte Freifläche und sowie eine Tankstelle an. Letztere liegt außerhalb des Plangebietes.

An der Nordseite ist das Marktgebäude zur benachbarten Wohnstätte für Menschen mit Beeinträchtigung durch Sträucher vollständig eingegrünt. Die Bäderstraße wird von Laubbäumen gesäumt.

### **4.2 Erschließung**

Das Plangebiet wird über die Bäderstraße (Gemeindestraße) erschlossen.

### **4.3 Immissionsschutz**

Durch die Planung wird der Stellplatzanlage nach Süden erweitert, hier liegen keine schutzbedürftigen Nutzungen in der Nähe. Diese liegen nur nördlich und nordöstlich des Marktgebäudes, somit könnten allenfalls Lüftungsanlagen ein Problem darstellen. Mit der Erweiterung am Marktgebäude wird es auch zu einer Modernisierung dieser Anlagen kommen, somit dürfte diese bereits heute vorhandene Geräuschquelle tendenziell leiser werden.

Da es sich bei der Planung um eine Bestandsanpassung an den saisonalen Bedarf handelt, geht die Gemeinde auch nur von einer geringen Steigerung der Kundenzahl aus. Somit ist keine Steigerung der Immissionsbelastung durch den Parkverkehr zu erwarten. Beschwerden seitens der Nachbarschaft liegen der Gemeinde ebenfalls nicht vor.

## 5 Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Sondergebiet „Verbrauchermarkt“

Gemäß der Einordnung der interkommunalen Kooperation innerhalb der Einzelhandelsentwicklung in der Region Ost-Friesland handelt es sich bei dem Erweiterungsvorhaben um eine „Städtebaulich integrierte Lage außerhalb des Ortskerns“. Maßgebend ist bei Beurteilung somit die Sortimentsliste der Region Ost-Friesland aufgeteilt nach „Nahversorgungsrelevanten Sortimenten“, „Innenstadtrelevanten Sortimenten“ sowie „nicht innenstadtrelevanten Sortimenten“ (Sortimentslisten vgl. Anhang 2 der Begründung).

Das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung

1. eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter mit integriertem Getränkemarkt) bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 1.400 m<sup>2</sup> und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Schreibwaren und Zeitschriften, Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde),
2. eines Backshops mit Café bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 150 m<sup>2</sup>,
3. von Stellplätzen.

Innerhalb des Verbrauchermarktes ist der Verkauf von Randsortimenten (innenstadtrelevante sowie nicht innenstadtrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Einzelhandelskooperation Ost-Friesland) auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsfläche ist wie folgt definiert:

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen gehören demnach auch:

- Der Raum hinter der Kasse (Kassenzone), der von den Kunden u. a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann oder als Verteilerfläche bzw. Zugangsfläche zu dem Konzessionär oder zum Ausgang dient,
- für Kunden zugängliche Flächen eines Verteilerflures (sog. Mall) oder ähnliche kundenzugängliche bauliche Anlagen,
- Eingänge und Flure, Windfänge oder Windfanganlagen,
- Flächen innerhalb des Selbstbedienungsladens, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in den aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und abpackt,

- die für den Kunden uneingeschränkt zugänglichen Lagerflächen,
- Flächen für Einkaufswagen innerhalb des Gebäudes,
- Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen am Gebäude.

Da es sich hier erstens lediglich um eine relativ geringfügige Erweiterung eines vorhandenen Lebensmittelverbrauchermarktes und zweites um die Fortführung des bereits heute vertriebenen Sortiments handelt, ist der Verweis auf die Sortimentsliste der Ost-Friesland Kooperation aus Sicht der Gemeinde ausreichend und für den vorliegenden Fall rechtssicher.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Festsetzung orientiert sich an dem bestehenden Bebauungsplan.

Es wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude ohne Längenbeschränkung errichtet werden, der seitliche Grenzabstand bestimmt sich nach den Baugrenzen bzw. nach Landesrecht (NBauO). An der Nordseite ist im Bereich der Ladezone Grenzbebauung zulässig.

Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe dient als unterer Bezugspunkt die Oberkante der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche (Oberkante Bordstein). Die maximale Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile i.S. des Landesrechts sowie für untergeordnete technische Anlagen.

In dem Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Fläche für Stellplätze zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Für die Errichtung von Stellplätzen, Fahr-gassen und Zufahrten in den Sondergebieten ist eine Grundflächenzahl bis 0,90 zulässig, wenn die Stellplätze, die zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 führen, in wasser-durchlässigen Materialien ausgeführt werden.

Des Weiteren wird eine maximale Gebäudehöhe von 8 m festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche werden großzügig festgesetzt. Der ggf. später vorstehende Teil des Eingangsbereichs/Windfanges ist als Nebenanlage anzusehen und muss daher von dem über-baubarem Bereich nicht erfasst werden.

## 5.3 Erschließung

Die Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Zufahrt von der Bäderstraße auf die Stellplatzanlage des Einkaufsmarktes wird über einen Einfahrtbereich festgesetzt. Dieser wird um ein Sichtfeld ergänzt, um eine gefahrlose Ausfahrt auf die Bäderstraße zu gewährleisten.

#### 5.4 **Begrünung**

Das Plangebiet wird von Pflanzflächen weitestgehend eingerahmt, um eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Die Gehölze auf der gekennzeichneten Pflanzbindungsfläche sind zu erhalten, Abgänge sind zu ersetzen.

Die gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit heimischen Laubgehölzen und hochstämmigen heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Es ist ein Laubbaum je lfd. 10 m mit einem Stammdurchmesser von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen.

Die Stellplatzanlage ist nach folgenden Maßgaben durch Baumanpflanzungen zu gliedern.

- je 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm zu pflanzen,
- die Bäume müssen in regelmäßigen Abständen gepflanzt werden.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Gfs. ist eine Überfahrt Richtung Flurstück 85/20 geplant, diese wäre nur über eine Befreiung zulässig, da die Pflanzfläche berührt wäre.

#### 5.5 **Flächenbilanz**

Plangebiet	0,83 ha
Sondergebiet einschl. Stellplatzanlage (ohne Pflanzflächen)	0,71 ha
Pflanzflächen	0,12 ha

## **6 Umweltrechtliche Belange**

Das Plangebiet ist zum größten Teil schon versiegelt. Zudem lässt darüber hinaus der Bebauungsplan Nr. III/12 planungsrechtlich bereits eine erhebliche Versiegelung zu. Durch die Planung ergibt sich somit keine Veränderung zur derzeit schon vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen Versiegelung. Damit liegt die Neuversiegelung deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Wegen der geringen Neuversiegelung, der Lage des Plangebietes innerhalb eines Bereiches mit vorhandener baulicher Nutzung und der verkehrlichen Erschließung sind die Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan auf das Plangebiet und die Umgebung als gering einzustufen.

Durch die Planung ergeben sich somit keine erheblichen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB ist keine Kompensation erforderlich.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Oberflächenentwässerung**

Da sich der Versiegelungsgrad gegenüber der bestehenden Situation nur unwesentlich erhöht, ergibt sich für die Oberflächenentwässerung keine Veränderung. Das Oberflächenwasser wird in benachbarte Vorfluter eingeleitet.

### **7.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) entsorgt.

### **7.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Friesland. Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verwertet/entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie des niedersächsischen Abfallgesetzes (NabfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung.

### **7.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des OOWV.

### **7.5 Gas- und Stromversorgung**

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG angeschlossen.

### **7.6 Telekommunikation**

Der Anschluss an das zentrale Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

## **8 Hinweise**

### **8.1 Baunutzungsverordnung**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990.

### **8.2 Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

### **8.3 Altlasten**

Im Plangebiet und im Umkreis von 500 m liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

### **8.4 Überdeckung von Bebauungsplänen**

Der Bebauungsplan Nr. III/35 überlagert den Bebauungsplan Nr. III/15 und Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. III/12 „Hooksiel-Gewerbegebiet“. Die überlagerten Bereiche treten mit Bekanntmachung des Bebauungsplan Nr. III/35 außer Kraft.

### **8.5 Sichtfelder**

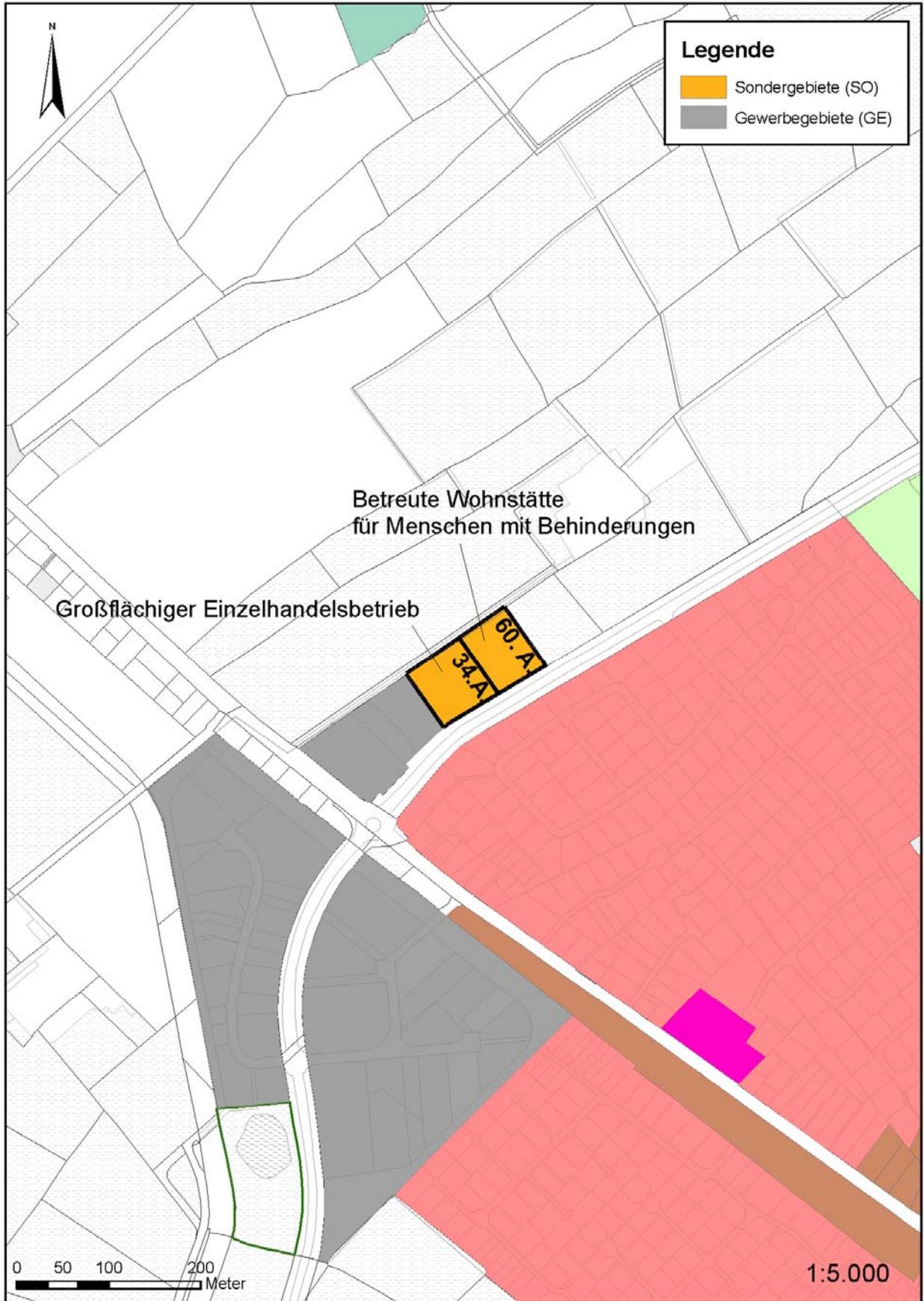
Die von den Sichtfeldern überdeckten Flächen sind von Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

## **9 Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wangerland**

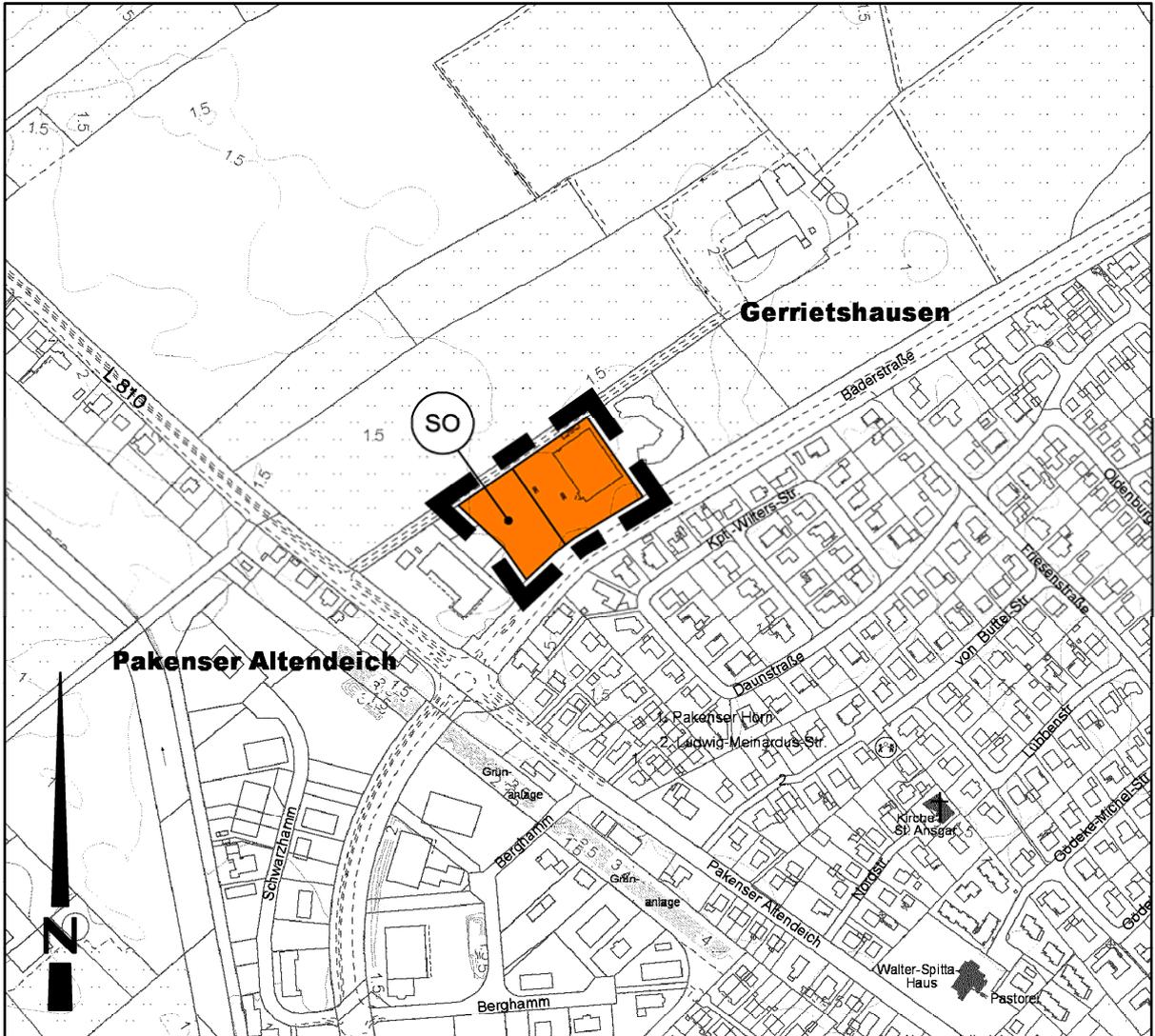
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wangerland ist seit dem 01.06.1978 wirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet für den bebauten Teilbereich ein Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandelbetrieb“ dar und ansonsten gewerbliche Bauflächen dar.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. III/35 „Hooksiel-Sondergebiet Einzelhandel/Bäderstraße“ (Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB) steht nun die 2. Berichtigung an. Die Berichtigung stellt für das Bebauungsplangebiet ein Sondergebiet SO „Verbrauchermarkt“ dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan und die Berichtigung (zukünftige Darstellungen) sind im Folgenden aufgeführt.



**Gemeinde Wangerland**  
**2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes** **M . 1 : 5.000**



**Planzeichenerklärung**

**I. Darstellung**

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>2. Sonstige Planzeichen</b>
 Sondergebiet "Verbrauchermarkt"	 Grenze des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplanes

## 10      **Verfahrensstand**

Auf Grundlage des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am .. .. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. III/35 „Hooksiel-Sondergebiet Einzelhandel/Bäderstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. .. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am .. .. 2014 die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2014 bis .. .. 2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. 2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wangerland hat in seiner Sitzung am .. .. 2014 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Planzeichnung des Bebauungsplanes hat mit dem Begründungsentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. .. 2014 bis .. .. 2014 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .. .. 2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Wangerland in seiner Sitzung am .. .. 2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hohenkirchen, den .. .. ..

.....

Bürgermeister

## **Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**

Im Technologiepark Nr. 4  
26129 Oldenburg  
T 0441 998 493 - 10  
info@lux-planung.de  
www.lux-planung.de



Oldenburg, den 25.11.2014

M. Lux - Dipl. Ing.

ANHANG 1

**Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Neuordnung und Erweiterung eines Einkaufszentrums** in Hooksiel vom 01.09.2004, Landkreis Friesland

## **Raumordnerische Beurteilung zum Thema: Neuordnung und Erweiterung eines Einkaufszentrums in Hooksiel (Gemeinde Wangerland, BPlan Nr. III/35 „Hooksiel – SO EH/ Bäderstraße“) gem. Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**

### **Erforderlichkeit der Raumordnerischen Beurteilung**

Regelmäßig wird bei einer Verkaufsfläche (VKF) von 800 qm von der Großflächigkeit eines Einzelhandelsprojektes ausgegangen, für das die Durchführung einer Raumordnerischen Beurteilung erforderlich ist, weil wesentliche Beeinträchtigungen im Sinne des LROP 2012, 2.203, Satz 19 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ nicht ausgeschlossen werden können. Die Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Beeinträchtigungen bereits bei weniger als 800 qm VKF vorliegen oder bei mehr als 800 qm VKF nicht vorliegen (Einzelfallprüfung). Dabei wird nicht zwischen innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden.

Der Begriff „Einzelhandelsgroßprojekt“ im Sinne des LROP 2012 umfasst Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationswirkung von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) ist in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen. Die raumordnerischen Anforderungen gelten sowohl für neue Vorhaben als auch für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsgroßprojekte.<sup>1</sup>

Das in Rede stehende Einzelhandelsgroßprojekt „Neuordnung und Erweiterung eines Einkaufszentrums in Hooksiel“, welches eine Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche umfasst, liegt über dem Schwellenwert von 800 qm VKF. Ob durch das Projekt wesentliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind, bedarf einer näheren Betrachtung - eine Raumordnerische Beurteilung ist daher erforderlich.

### **Raumordnerische Beurteilung**

Als Grundlagen für die Raumordnerische Beurteilung wurden das LROP 2012, 2.2 „Entwicklung der zentralen Orte“, das LROP 2012, 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“, das RROP Friesland 2003, der BPlan Nr. III/35 „Hooksiel – SO EH/ Bäderstraße“ einschließlich Begründung, die Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland vom 18.07.2014 an die Gemeinde Wangerland sowie der Leitfaden der Einzelhandelskooperation in Ost-Friesland<sup>2</sup> verwendet. Darüber hinaus wurde die Entwurfsfassung des LROP 2014 (Stand: 24.06.14) berücksichtigt, wobei anzumerken ist, dass trotz veränderter Kriterien<sup>3</sup> und neuer Kapitelgliederung<sup>4</sup> durch die Anwendung eine ähnliche Zielwirkung erzielt wird – diese jedoch differenzierter und schon Vorwirkung als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ ausübt. Des Weiteren gilt die aktuelle Rechtsprechung (EuGH, BauGB, BVerwG, OVG'e).

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

<sup>1</sup> LROP 2012, Erläuterungen zu Abschnitt 2.3 „Entwicklung der Versorgungsstrukturen“ zu Ziffer 03

<sup>2</sup> Hannover, August 2003, Aktualisierung 2013

<sup>3</sup> Beispielsweise die Verwendung der Sortimentsunterteilung in (a-)/periodische Sortimente.

<sup>4</sup> Die Kapitel heißen nun 2.2. Entwicklung der Daseinsvorsorge und Zentrale Orte bzw. 2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels.

## Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Raumordnerischen Beurteilung wird geprüft, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (Verträglichkeitsprüfung). Die Gesichtspunkte des Konkurrenz- bzw. Wettbewerbsschutzes spielen dabei keine Rolle, insofern ist von einer Wettbewerbsneutralität der Unteren Landesplanungsbehörde auszugehen. Die Raumordnerische Beurteilung hat gegenüber dem Träger des Vorhabens und gegenüber Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen (Anpassungsgebot). Im Rahmen der Stellungnahme der Unteren Landesplanungsbehörde vom 18.07.2014 erfolgte bereits eine ausführliche Betrachtung dessen. Beim Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Abstimmungsgebot und dem Beeinträchtigungsverbot des LROP 2012 handelt es sich um Ziele der Raumordnung, die zu beachten sind (Beachtungsgebot). Soweit die Raumordnerische Beurteilung diese Ziele als Entscheidungsgrundlage heranzieht, ergeben sich daraus entsprechende Bindungswirkungen gegenüber der Gemeinde Wangerland.

In den weiteren Verfahren (Bauleitplanung, Baugenehmigung) sind die Ergebnisse der Raumordnerischen Beurteilung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Für die Umsetzung bzw. Überwachung der Regelungen zum Einzelhandel, die sich letztlich aus einer Baugenehmigung ergeben; so z.B. zulässige Verkaufsflächen oder Sortimente; sind die Unteren Bauaufsichtsbehörden zuständig. Eine Vergrößerung der Verkaufsflächen und/oder eine Veränderung der Sortimentsstruktur bedürfen in der Regel einer Raumordnerischen Beurteilung, der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes und einer Baugenehmigung, soweit keine bestehenden Bau- und Planungsrechte vorliegen. Im Zusammenhang mit der Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten wird mit der Raumordnerischen Beurteilung die Raumverträglichkeit des Vorhabens an dem neuen bzw. erweiterten Standort geprüft. Die Raumordnerische Beurteilung kann nicht mit Auflagen, Bedingungen oder Maßgaben zu dem alten Standort ergänzt bzw. verbunden werden oder sich auf frühere Beurteilungen beziehen<sup>5</sup>.

## Standort, Beschreibung des Vorhabens

### Alter Standort:

Stimmt mit dem neuen Standort überein, da es sich um eine Verkaufsflächenerweiterung handelt.

---

### Neuer Standort:

#### *Flächenanteile:*

- Bestand SB-Markt 1179,18 qm,
- Erweiterung SB-Markt und Backshop: 359,23 qm,
- Reduzierung Flächen Leergut -41,09 qm  
→ 359,23 qm – 41,09 qm = 318,14 Erweiterung VKF SB-Markt und Backshop
- Neben-, Funktions- und Verkehrsflächen 334,03 qm

#### *Warengruppe, Branchen-Code, Sortiment:*

Nur bestehende, nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppen werden erweitert, keine Sortimentsänderung oder -verbreiterung

---

<sup>5</sup> Aufgrund der Tatsache, dass es im Bereich Einzelhandel zu schnellen Veränderungen der kaufkraftspezifischen Kennziffern kommt.

*Konzessionäre, Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen, freie Berufe*

- Erweiterung Café mit Nebenflächen 101.96 qm
- Dies entspricht dann einer zukünftigen Markt-Gesamtfläche von insgesamt 2015,49 qm.

*Einzugsbereich (Absatzgebiet) nach Angabe des Vorhabenträgers*

- rd. 75% Hooksiel (Bewohner + Touristen), 10% Randgebiete (z.B. Hohenkirchen, Süderhausen, Wayens), 15% weiteres Umland (z.B. Nadorst, Rammelshausen, Westerhausen, L62)

*Angaben zum Baugrundstück*

Der im Aufstellungsverfahren befindliche BPlan Nr. III/35 „Hooksiel – SO EH/ Bäderstraße ist im Ort Hooksiel der Gemeinde Wangerland zu verorten. Die genaue Lage des Baugrundstücks ist dem Bebauungsplan und den Übersichtsplänen im Maßstab 1:5.000 und 1:25.000 zu entnehmen.

Eigentümer des Grundstücks ist Dr. Karl Friedrich Harms, Groß Scheep 2, 26434 Wangerland; das Bauvorhaben „Neuordnung und Erweiterung Einkaufscenter Hooksiel“ wird ebenfalls von Dr. Harms durchgeführt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Wangerland über kein Einzelhandelskonzept oder ein entsprechendes Gutachten verfügt, kann kein umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument für Planungen herangezogen werden. Deshalb müssen die tatsächlich stattfindenden Entwicklungen umfassend betrachtet und besonders sorgfältig in ihren örtlichen und vor allem überörtlichen Auswirkungen geprüft werden.

Nach dem LROP 2012 bzw. dem RROP 2004 nimmt die Gemeinde Wangerland mit Hohenkirchen gleichzeitig die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums wahr. Sowohl der Standort Hooksiel als auch Schillig-Horumersiel dienen einzelhandelsbezogen der Nahversorgung der dort ansässigen Bevölkerung sowie Touristen und decken mit den Sortimenten den allgemeinen täglichen Bedarf ab. Beide Orte sind nicht Bestandteil des Grundzentrums.

Dazu enthält das LROP folgende Zielfestlegung, die zu beachten ist<sup>6</sup>:

„ (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 Mittelzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf
- in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.“

*Möglicher Einzugsbereich (Absatzgebiet)*

Der mögliche Einzugsbereich im Randbereich Hooksiel umfasst die Gemeinde Wangerland mit den entsprechenden Ortsteilen Schillig-Horumersiel, Minsen-Förrien, Wiefels, Tettens, Waddewarden und dem Grundzentrum Hohenkirchen.

Außer dem Grundzentrum Hohenkirchen und dem Ort Schillig-Horumersiel verfügt kein Ort über einen großflächigen Nahversorger.

Zudem befinden sich das Mittelzentrum Jever in rd. 12,5 km und das Oberzentrum Wilhelmshaven in rd. 12 km Entfernung.

<sup>6</sup> LROP 2012, 2.203, Satz 1 bis 3 „Entwicklung der Zentralen Orte“.

Ergänzend wird auf die touristische Bedeutung des Verflechtungsbereichs hingewiesen, die sich wie folgt darstellt (Stand: 2013)<sup>7</sup>:

**Tourismus (WTG) 2013**

	Übernachtungsgäste	Tagessatz Ausgaben Übernachtungsgäste (in €)	Tagesgäste	Tagessatz Ausgaben Tagestouristen (in €)
<b>Friesland (pro Person)</b>		28,70		4,1
<b>Wangerland</b>	1.941.995	4.577.018,6	159.478	653.859,8
<b>Hooksiel</b>	562.324	1.617.761,6	56.368	231.108,8
<b>Horumersiel-Schillig</b>	1.201.707	2.959.257	103.110	422.751
<b>Minsen-Förrien<sup>8</sup></b>	7.428	-	-	-
<b>Hohenkirchen<sup>9</sup></b>	29.564	-	-	-

Quelle: Wangerland Touristik GmbH, dwif

Es wird deutlich, dass der Wirtschaftsbereich Erholung, Freizeit, Fremdenverkehr signifikante Auswirkungen auf das Konsumgeschehen im Verflechtungsbereich hat und darüber zusätzliche Bedarfe generiert werden, die über die Versorgungsfunktion für die Dauerwohnbevölkerung hinausgehen.<sup>10</sup>

**Prüfregeln Einzelhandelskooperation Ost-Friesland**

*Prüfregel 1 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)*

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

Nach Einschätzung der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Das Mittelzentrum Jever ist 12,4 km, Schillig-Horumersiel 7,6 km, Fedderwardergröden 10 km und das Oberzentrum Wilhelmshaven 12 km entfernt. Für Angebote des periodischen Bedarfs wird eine Fahrtzeit von ca. 15 Minuten zu Grunde gelegt. Da im Mittelzentrum Jever und Oberzentrum Wilhelmshaven der periodische Bedarf selbst gedeckt wird, ist anzunehmen, dass es keine Kaufkraftabflüsse nach Hooksiel geben wird. Hinzu kommt, dass das touristische Potenzial und die damit verbundene Kaufkraft höchstwahrscheinlich ausreichen, um die prognostizierten Analyseumsätze zu bedienen.

*Prüfregel 2 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)*

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

Der Standort des SB-Marktes liegt außerhalb des Ortskerns, zwar verkehrsorientiert, aber noch in integrierter Lage<sup>11</sup>. Nach Einschätzung der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Städte Wilhelmshaven und Jever und den Landkreis Wittmund zu erwarten, obwohl die Zentralitätskennziffer durch die Markterweiterung von 119% auf 132% ansteigt (vgl. Anhang 1,

<sup>7</sup> Wangerland Touristik GmbH, 31.12.2013, es werden Hotel, Gaststätten, Privatunterkünfte, Jugendherbergen, Kurhäuser, Kurkliniken sowie auf Campingplätzen dargestellt.

<sup>8</sup> Es liegt nur die Gesamtanzahl vor, sodass keine Unterscheidung in Tages- und Übernachtungsgäste getroffen werden kann.

<sup>9</sup> Es liegt nur die Gesamtanzahl vor, sodass keine Unterscheidung in Tages- und Übernachtungsgäste getroffen werden kann.

<sup>10</sup> Es werden alle touristischen Ausgaben berücksichtigt; eine besondere Darstellung nach NuG ist im Anhang beigefügt.

<sup>11</sup> Man kann aufgrund des Altenwohnheimes und der gegenüber befindlichen Wohnbebauung von einer sonstigen integrierten Lage ausgehen. Dies ist jedoch in einem Einzelhandelsgutachten gutachterlich zu bestätigen.

bezogen auf NuG). Der damit verbundene Kaufkraftzufluss nach Hooksiel lässt sich anhand der touristischen Kaufkraft, vor allem in den Sommermonaten, erklären. Allein die Tagestouristen des Jahres 2013 generierten einen Kaufkraft von rd. 231.108,80 €, Gäste mit Übernachtung gaben insgesamt rd. 1.027.287,67 € für Nahrungs- und Genussmittel aus<sup>12</sup>.

Bezieht man diese in die Umsatzanalyse der Markterweiterung und der regionalen Kaufkraft mit ein, verbleiben rd. 14.964 €, welche anhand der Konsumausgaben der regionalen Bevölkerung in weiteren Sortimenten des nahversorgungsrelevanten und somit auch kurzfristigen Bedarfsbereiches gedeckt werden.

*Prüfregel 3 EHK (siehe auch „Beeinträchtungsverbot“)*

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

Nach Einschätzung der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland sind aufgrund der Beibehaltung der Sortimentsbreite, vornehmlich Vergrößerung der Sortimentsanteile „Getränke“ und „Obst und Gemüse“ sowie Backwaren keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Die durchschnittliche Verkaufsfläche steigt von 0,51 qm VKF/EW auf 0,65 qm VKF/EW; zum Vergleich liegt der Bundesdurchschnitt bei 0,4 qm VKF/EW. Allerdings handelt es sich bei dem SB-Markt in Hooksiel um einen bedeutenden, nahversorgungsrelevanten Standort, von dem insbesondere die Camping-Touristen profitieren, da er sich in geringer Entfernung zur Camping-Anlage befindet (rd. 1,5 km Distanz). Um eine Gefährdung der Nahversorgungssituation der benachbarten Orte, in diesem Fall des Grundzentrums Hohenkirchen, des Oberzentrums Wilhelmshaven sowie des Ortes Schillig-Horumerersiel, gänzlich auszuschließen, wird eine gutachterliche Überprüfung im Rahmen eines Einzelhandelsgutachten empfohlen.

*Prüfregel 4 EHK*

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

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine geplante Einkaufscentererweiterung in integrierter Lage. Vor dem Hintergrund, dass die Verkaufsflächen nicht wesentlich (um 318,14 qm) erweitert werden, werden nach Einschätzung der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland von dem SB-Markt mit Backshop keine wesentlichen Auswirkungen auf die Nachbarkommunen erwartet. Die Öffnungszeiten werden wahrscheinlich nach wie vor beibehalten, wobei anzumerken ist, dass der SB-Markt aufgrund des Status „Erholungsstandort“ auch an Wochen- und Feiertagen geöffnet hat und daher nach touristischen Aspekten zusätzliche Attraktivität auf den Ort ausübt. Da dies aktuell bereits der Fall ist, kann angenommen werden, dass es aufgrund dessen zu keiner Verschiebung der Kaufkraftströme kommt.

*Prüfregel 5 EHK (Kongruenzgebot)*

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

Nach Einschätzung der Unteren Landesplanungsbehörde des Landkreises Friesland deckt sich das Vorhaben mit den typischen Angebotsformen eines Grundzentrums. Die Erweiterung beinhaltet zudem keine Ausweitung der aperiodischen Sortimentsanteile des SB-Marktes, sodass das Hauptsortiment des Marktes von Gütern des nah- und kurzfristigen Bedarfsbereiches gekennzeichnet wird.

---

<sup>12</sup> In die Berechnung wurden nur Gäste ohne Vollverpflegung (wie in Hotels, Pensionen, Gasthäuser) einbezogen.

**Zusammenfassende raumordnerische Einschätzung**

Die grundsätzliche Ausweisung des Sondergebietes Einzelhandel in der Bäderstraße, Hooksiel, wird als raumordnerisch verträglich eingestuft. Die Ziele der Raumordnung, die sich aus dem LROP 2012 ergeben, sind hinsichtlich des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Abstimmungsgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes beachtet. Durch den Zusatz „Erholungsstandort“, der Erweiterung der Öffnungszeiten und somit mit erheblichem touristischen Kaufkraftpotenzial gesegnet, verfügt der Ort Hooksiel über eine starke touristische Kaufkraft und kann die prognostizierten Analyseumsätze einer SB-Markterweiterung durch diese bedienen, ohne dass es zu einem Kaufkraftabfluss in den benachbarten Ober-, Mittel- und Grundzentren kommt.

Die Untere Landesplanungsbehörde Friesland hat daher keine Einwände gegen die Neuordnung und Erweiterung der Verkaufsflächen in einem Einkaufscenter in Hooksiel.

In die raumordnerische Beurteilung sind lediglich die der Unteren Landesplanungsbehörde zur Verfügung stehenden Daten eingeflossen. Dies gilt insbesondere für die bestehenden übrigen Einzelhandelseinrichtungen. Eine weitere Verkaufsflächenausweitung in der Gemeinde Wangerland ist nach Auffassung der Unteren Landesplanungsbehörde geeignet, insbesondere die Versorgungssituation im Grundzentrum Hohenkirchen zu gefährden. Es wird der Gemeinde daher dringend empfohlen, ein Einzelhandelskonzept als städtebauliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu erstellen, um die weitere Entwicklung gesicherter Versorgungsstrukturen steuern zu können. Ein solches Konzept kann auch dazu beitragen, die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung von denen der touristischen Nachfrage zu trennen.

Anhang 1: Berechnung von Kaufkraft und Umsatz NuG, Hooksiel

Wangerland		Rechnung Hooksiel	
<b>Durchschnittliche Ausgaben pro Person / a an NuG</b>	1.870,00 €		
<b>Kaufkraftindex (2012)</b>	0,92		
<b>Umsatz pro EW</b>	1.720,00 €	<b>Konsumausgaben Einwohner Hooksiel NuG</b>	3.976.640,00 €
<b>Umsatz pro Tag</b>	4,71 €	<b>Umsatz Markt alt</b>	██████████
<b>Umsatz Tagestourist pro Tag</b>	4,10 €	<b>Umsatz Markt neu</b>	██████████
<b>Ausgaben Touristen</b>		<b>Umsatz Touristen NuG</b>	<b>Umsatz Markt neu abzgl. Kaufkraft Bev+Touristen</b>
<b>Touristen mit Übernachtung (ohne Hotel, Pension, Gasthaus)</b>	43.503		
<b>Übernachtungen</b>	218.000	1.027.287,67 €	██████████
<b>Anzahl der Nächte</b>	5,01		
<b>Tagestouristen</b>	56.368	231.108,80 €	██████████
<b>Tages- und Übernachtungstouristen gesamt</b>	274.368	1.258.396,47 €	14.963,53 €

Quellen: Wanderland Touristik GmbH, Edeka Gruppe, dwif, IBH Retail Consultants GmbH Köln

ANHANG 2

Sortimentsliste nach "Einzelhandelskooperation Ost-Friesland" S. 13

<p>Nahversorgungsrelevante Sortimente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>· Gesundheits- und Körperpflegeartikel</li> <li>· Schreibwaren und Zeitschriften</li> <li>· Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)</li> </ul>
<p>Innenstadtrelevante Sortimente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>· Gesundheits- und Körperpflegeartikel</li> <li>· Schreibwaren und Zeitschriften</li> <li>· Blumen (Schnittblumen und kleine Gebinde)</li> <li>· Bekleidung und Sportbekleidung</li> <li>· Schuhe</li> <li>· Uhren, Schmuck und Lederwaren</li> <li>· Hausrat, Glas und Porzellan</li> <li>· Bücher</li> <li>· PC, Software und PC-Zubehör</li> <li>· Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte</li> </ul>
<p>Nicht innenstadtrelevante Sortimente</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Möbel</li> <li>· Heimtextilien</li> <li>· Tapeten und Teppiche</li> <li>· Baumarktspezifische Sortimente</li> <li>· Fahrräder</li> <li>· Leuchten als Teil des Baumarktsortimentes</li> <li>· Blumen und Gartenzubehör</li> <li>· Zoobedarf</li> <li>· Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware)</li> <li>· Sportgroßgeräte</li> <li>· Kfz-Handel und Autozubehör</li> </ul>

Liste des Kooperationsraumes Ost-Friesland