

# Gemeinde Apen

Landkreis Ammerland

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Apen, Raiffeisen-Markt Apen“



### Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger: RWG Ammerland-OstFriesland eG

Endfassung

September 2023

**NWP** Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche  
Planung und Forschung

Escherweg 1  
26121 Oldenburg

Postfach 5335  
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0  
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail [info@nwp-ol.de](mailto:info@nwp-ol.de)  
Internet [www.nwp-ol.de](http://www.nwp-ol.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Standort und Vorhabenträger .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Allgemeine Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Kenngrößen Planungskonzept.....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Verkaufsfläche .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Stellplätze .....</b>	<b>3</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>4</b>

Anlagen:

Lageplan, Grundriss, Ansichten und Schnitt des Vorhabens

## 1 Standort und Vorhabenträger

**Bauvorhaben:** Errichtung (Neubau) Raiffeisen-Markt in Apen

**Bauherr:** **RWG Ammerland-OstFriesland eG**  
**Mühlenstraße 2**  
**26215 Wiefelstede**

Renke Schröder  
Telefon 04402/9675-27  
Email renke.schroeder@rwg-aof.de

**Planer (Objektplanung):** **AGRAVIS Raiffeisen AG**  
**Konzernservice/Projektbau**  
**Industrieweg 110**  
**48155 Münster**

Tobias Packeiser  
Telefon 0251/682-2398  
Email tobias.packeiser@agravis.de

**Planer (Bauleitplanung):** **NWP Planungsgesellschaft mbH**  
**Escherweg 1**  
**26121 Oldenburg**

Rita Abel  
Telefon 0441/97174-20  
Email r.abel@nwp-ol.de

**Bauort:** 26689 Apen, Hauptstraße 252  
Gemarkung: Apen  
Flur: 61  
Flurstücke: 42

## 2 Allgemeine Ausgangssituation

Die Raiffeisen-Warengenossenschaft Ammerland-OstFriesland eG (RWG Ammerland-OstFriesland) ist als Genossenschaft ein Unternehmen der Landwirte für Landwirte, geleitet von ehren- und hauptamtlichen Mitgliedern.

Das Kerngeschäft der Genossenschaft liegt traditionell im landwirtschaftlichen Bezugs- und Absatzhandel, dem Energiebereich (Tankstellen, Wärme), dem Baustoffhandel und Einzelhandel (Raiffeisen-Märkte).

Die RWG Ammerland-OstFriesland übernimmt somit eine wichtige Versorgungsfunktion in der Region.

Neben dem beschriebenen Agrarhandel wird seit 2009 im Ortsteil Hengstforde der Gemeinde Apen-Augustfehn in der Hauptstraße 311 ein Raiffeisen-Markt betrieben. Zuvor gab es bereits jeweils einen Markt in Apen und Augustfehn. Der Bevölkerung werden dort verschiedene Sortimente aus dem Bereich Gartenbedarf, Futtermittel- und Tierzubehör, Pflanzen und Arbeits- und Funktionsbekleidung angeboten. Der Markt hat eine Innenverkaufsfläche von ca. 400m<sup>2</sup>. Insgesamt können ca. 10 Stellplätze dem Markt zugeordnet werden.

Der vorhandene Raiffeisen-Markt ist in die Jahre gekommen. Die Sortimente können aus Platzmangel zum Teil nicht zeitgemäß präsentiert werden. Einige Sortimente können auch nicht in der notwendigen Sortimentstiefe bereitgestellt werden. Es fehlt an Verkaufsfläche und Außengelände. Zudem stehen die notwendigen Kunden-Stellplätzen nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

## 3 Allgemeine Planung

Die RWG Ammerland-OstFriesland plant in Apen den Neubau eines modernen Raiffeisen-Marktes an der Hauptstraße. Das zu beplanende Baugrundstück befindet sich ca. 600m vom aktuellen Standort entfernt und befindet direkt an der südlichen Ausfahrt des Gemeindeteils Apen. Die Erschließung soll über die Straße Hauptstraße erfolgen.

Durch diese Verlagerung des Raiffeisen-Marktes wird eine deutliche Verbesserung für die Versorgung der Gemeindebevölkerung mit Gütern des täglichen bzw. wöchentlichen Bedarfs geschaffen. Das Sortiment kann im Neubau in einigen Bereichen breiter und bedarfsgerechter zusammengestellt und angeboten werden.

Das Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Aus diesem Grund befindet sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.15 „Apen, Raiffeisen-Markt Apen“ der Gemeinde Apen in Aufstellung. Das Baugrundstück soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Raiffeisen-Markt“ ausgewiesen werden. In diesem Bereich soll ausschließlich die Unterbringung eines individuell für dieses Grundstück geplanten Raiffeisen-Marktes von ca. 1700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) und Sortimenten aus Gartenbedarf und Pflanzen, Futtermittel und Tierbedarfsartikel, Spielwaren, Hobbie- und Reitsportbedarf sowie Arbeits- und Funktionsbekleidung zulässig werden.

## 4 Kenngrößen Planungskonzept

Der Neubau ist mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 2.117m<sup>2</sup> geplant.

Der Gebäude gliedert sich in verschiedene Nutzungseinheiten. Die Flächengrößen der Nutzungseinheiten können sich im Planungsverfahren noch verändern/verschieden. In der derzeitigen Planung sind nachfolgende Bereiche berücksichtigt.

Bauteil	Grundfläche (brutto)
Raiffeisen-Markt, Büro- und Sozialräume	1455,48m <sup>2</sup>
Überdachter Freiverkauf inkl. Vordach	447,04m <sup>2</sup>
Lager inkl. Vordach	214,50m <sup>2</sup>

## 5 Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche beträgt 1.700 m<sup>2</sup> und beinhaltet neben den Nutzflächen des Raiffeisen-Marktes (inkl. Kassenzonen) auch die Flächen des Freiverkaufsbereiches.

Zusammenstellung der Verkaufsflächen		
Bereich	Innenflächen	Außenflächen, überdacht
Raiffeisen-Markt (Innenfläche inkl. Verkaufstheke)	ca. 1.310m <sup>2</sup>	
Überdachter Freiverkauf		ca. 390m <sup>2</sup>
<b>Gesamtverkaufsfläche</b>	<b>1.700m<sup>2</sup></b>	

Es sind folgende Sortimente vorgesehen:

Sortiment	Verkaufsfläche	
	in m <sup>2</sup>	in %
Gartenbedarf, Pflanzen	815	
Futtermittel / Landwirtschaftl. Bedarf	375	
Grillkohle, baumarktrelevante Haushaltswaren (Wäscheständer, Leitern, etc.)	90	
<b>Kernsortiment</b>	<b>1.280</b>	<b>75</b>
Arbeits-, Jagd, Funktionsbekleidung	130	
Reitsport (Reitbekleidung, Zubehör, Stiefel)	85	
Angelbedarf	35	
<b>nicht zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>250</b>	<b>15</b>
Spielwaren	160	
Nahrungs-/ Genussmittel	10	
<b>zentrenrelevante Randsortimente</b>	<b>170</b>	<b>10</b>
<b>Summe</b>	<b>1.700</b>	<b>100</b>

## 6 Stellplätze

Raiffeisen-Märkte haben ein deutlich geringeres Kundenaufkommen als z.B. der Lebensmittel Einzelhandel. Ebenso unterliegt das Kundenaufkommen saisonalen Schwankungen (Frühjahr: hohe Kundenfrequenz, Sommer: geringe Kundenfrequenz). Es wird empfohlen den Berechnungsansatz der notwendigen Stellplätze anzupassen. Ein Stellplatz je 40m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind durchaus ausreichend.

Zur Stellplatzberechnung werden ca. 1.700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Vordach) angesetzt. Bei 1.700m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssten demnach 42 Stellplätze nachgewiesen werden. Hinzukommen vorzuhaltende Stellplätze für Lager, Büro- und Sozialräume, sodass sich rechnerisch ein Gesamtbedarf an notwendigen PKW-Stellplätzen von 45 Stück ergibt. In der aktuellen Planung könnten bis zu ca. 56 PKW-Stellplätzen platziert werden. Die Stellplätze werden in einer Breite von mindestens 2,75m geplant. Die immer breiteren Fahrzeuge können besser eingeparkt werden. Die Kundenakzeptanz einer solchen Stellplatzanlage ist deutlich besser.

In der Nähe des Eingangsbereichs werden sowohl ein PKW-Stellplätze für behinderte Personen wie auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder vorgesehen.

## 7 Erschließung

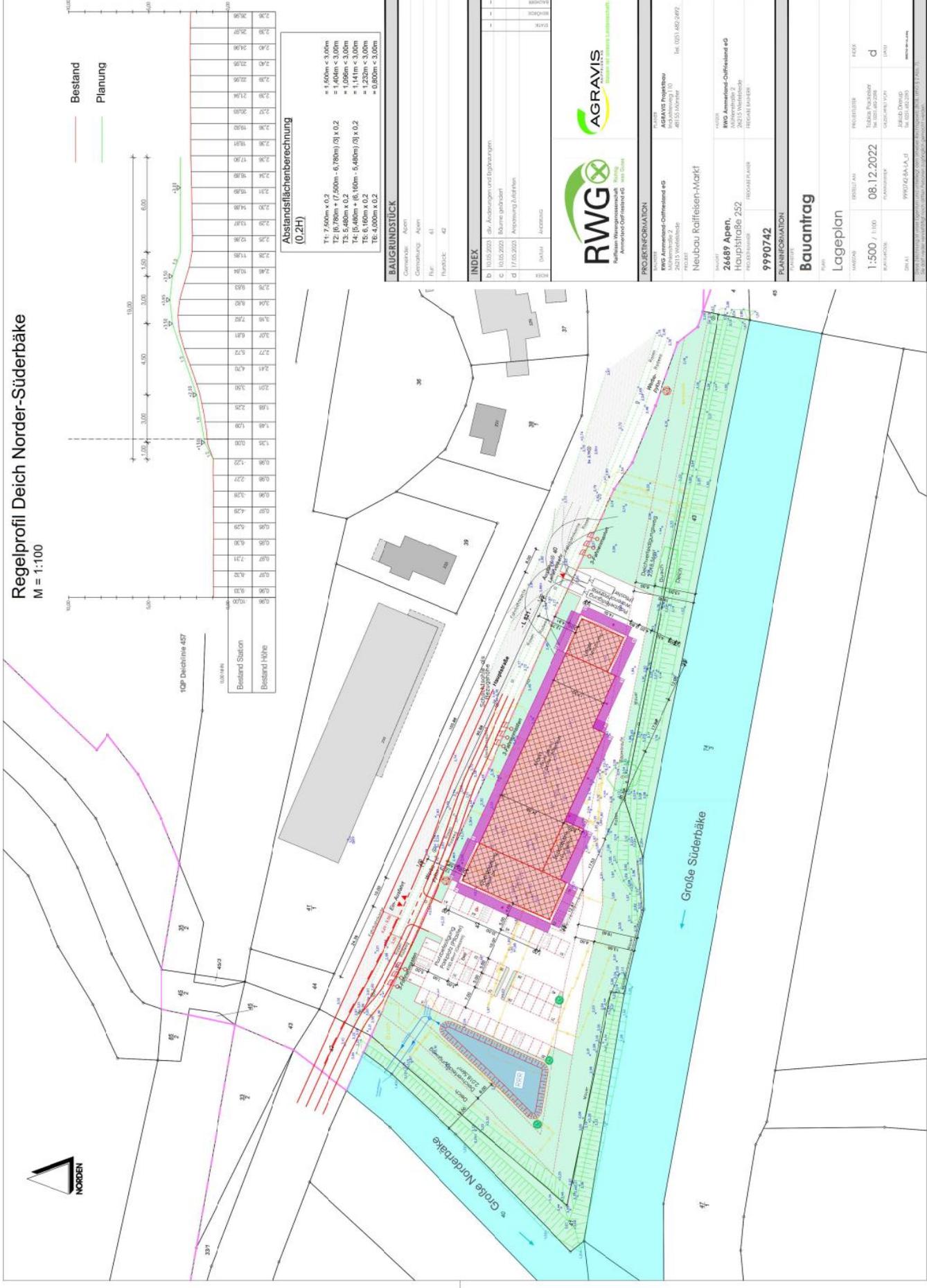
Für die Erschließung des Raiffeisen-Markt-Geländes sind aktuell zwei Zufahrten geplant. Beide befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze an der Hauptstraße.

Die erste und Hauptzufahrt ist im westlichen Grundstücksdrittel platziert und ermöglicht die direkte Ein- und Ausfahrt zur Stellplatzanlage vor dem Markteingang. Kunden sollen einzig über diese Zufahrt den Raiffeisen-Markt anfahren und auch wieder verlassen.

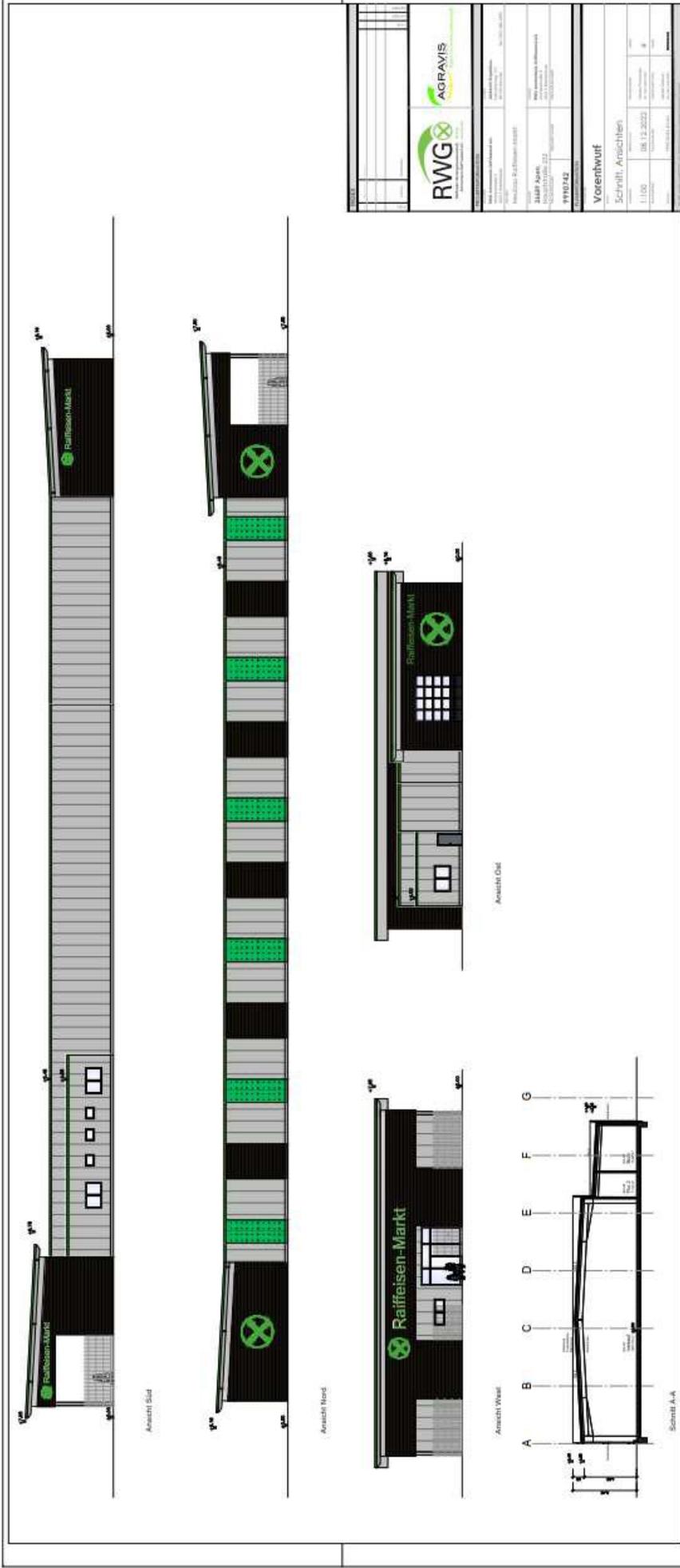
Die zweite Zufahrt ist im östlichen Grundstücksdrittel am Gebäudeende /Lager platziert und soll einzig Lieferanten die Zuwegung ermöglichen. Diese Ausfahrt soll Teil der Einweg-Gebäude-Umfahrung für Lieferanten sein, da eine Wendemöglichkeit vor dem Lager aus Platzgründen nicht zu realisieren ist. Es wird hier mit ca. 3 Anlieferungen pro Tag gerechnet. Die Richtung der Gebäude-Umfahrung für Lieferanten wird in Anlehnung an die günstigste Verkehrsanbindung gewählt. Der Deichverteidigungsweg wird in die Betriebsumfahrung integriert wird nur in den Abschnitten befestigt, die für den betrieblichen Verkehr des Marktes (in der Anlage weiß dargestellt) genutzt werden.

Die schadlose Oberflächentwässerung erfolgt durch ein Regenrückhaltebecken im westlichen Abschnitt.

## 8 Anlagen







Schnitt