

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2010/021

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 25.02.2010

Bearbeiter-in/Tel.: Frau Meier / 604-613

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	08.03.2010	öffentlich
Verwaltungsausschuss	09.03.2010	nicht öffentlich

Bebauungsplan Nr. 146 - SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)) hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung

In der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 08.12.2009 (TOP 3.6) wurde bereits berichtet, dass die Firma Gerhard Ziese GmbH & Co. KG, Westerstede, von der Firma Hülsmann Omnibusbetriebe GmbH die Flurstücke 132/9 und 133/3 der Flur 25, Gemarkung Bad Zwischenahn, an der Edewechter Straße (L 831) zur Größe von 13.604 m² erworben hat, um den jetzigen Baumarkt Ziese von der Mühlenstraße dorthin zu verlagern.

Nach der Konzeptplanung, die in der Sitzung vom Büro Thalen Consult vorgestellt wird, sollen

- ein ca. 3.100 m² großer Baufachmarkt (incl. Windfang),
- ein ca. 1.050 m² großes Gartencenter sowie in Ergänzung dazu
- eine ca. 460 m² zum Gartencenter gehörende große Außenfläche sowie
- ein ca. 1050 m² zum Gartencenter gehörendes großes Freilager

errichtet werden. Ein Baustoffhandel ist an dem neuen Standort nicht vorgesehen. Es entsteht damit eine Verkaufsfläche von insgesamt ca. 5.660 m².

Im Flächennutzungsplan ist die zu beplanende Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die östlich und nördlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Um die Realisierung dieser Vorhaben zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 – SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - für den in der **Anlage** gekennzeichneten Geltungsbereich erforderlich. Da es sich um eine bereits heute fast vollständig gepflasterte Fläche handelt, auf der früher die LKW der Spedition Janssen abgestellt worden waren und die schon seit Jahren brach liegt, bietet sich in diesem Fall das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) (= Bebauungsplan der Innenentwicklung) an. Im Rahmen dieses Verfahrens wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Darstellung eines Sondergebietes) erfolgen.

Die Erschließung des künftigen Baufachmarktes erfolgt von der Edewechter Straße (L 831) über eine neue öffentliche Stichstraße, ähnlich wie bei der Realisierung des RWG-Marktes an der Ocholter Straße, weil eine direkte Anbindung an die Landesstraße nicht erfolgen darf. Die Stichstraße wird als Gemeindestraße geplant und hergestellt und später auch von der Gemeinde übernommen und unterhalten.

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt auf Kosten der Firma Gerhard Ziese GmbH & Co. KG.

Der hierfür erforderliche Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB wird zurzeit vorbereitet. Darüber hinaus fordert das Land Niedersachsen eine Linksabbiegespur in der L 831 (Edewechter Straße) und damit eine Aufweitung in Richtung des Baumarktes. Die Gemeinde muss mit dem Land Niedersachsen eine Einmündungsvereinbarung abschließen. Auch ist ein Ablösebetrag zu zahlen, der sich ca. auf die Höhe der Herstellungskosten belaufen wird. Die Zahlung dieses Ablösungsbetrages wird aber von der Firma Gerhard Ziese GmbH & Co. KG als Erschließungsträger übernommen. Dies wird im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Der Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Landkreises Ammerland stuft das Projekt als „nicht zentrumsrelevant“ ein. Somit bestehen aus der Sicht der Raumordnung keine Bedenken gegen den beabsichtigten Standort. Im Vorfeld wurde diese Frage bereits mit dem Landkreis Ammerland erörtert.

Um mögliche Immissionsbelästigungen in der Nachbarschaft insbesondere durch die gewerblichen Verkehre auszuschließen zu können, wird zurzeit ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. In der Sitzung wird hierauf eingegangen.

Eine Randeingrünung zur Edewechter Straße (L831) durch großkronige Bäume ist vorgesehen und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Eine verkleinerte Ausfertigung der Planzeichnung des Bebauungsplan-Entwurfes und eine verkleinerte Konzeptplanung sind der Beschlussvorlage als **Anlagen** beigelegt.

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 146 – SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)) für den in der Anlage gekennzeichneten Geltungsbereich beschlossen.
2. Der auf der Grundlage der vorgestellten Konzeptplanung erstellte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 146 – SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße – mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht wird gutgeheißen.
3. Es wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 146 – SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)) mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht beschlossen.

Externe Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 146 – SO Baufachmarkt Bad Zwischenahn/Edewechter Straße - (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB))

Verkleinerte Ausfertigung der Planzeichnung des BP-Entwurfes

Verkleinerte Konzeptplanung