GEMEINDE BAD ZWISCHENAHN

B e s c h l u s s v o r l a g e

	Vorlage Nr.: BV/2014/074

Fachbereich/Amt:	III - Planungs- und Umweltamt	Datum:	15.05.2014
Bearbeiter-in/Tel.:	Herr Gronde / 604-610		

Beratungsfolge	**Termin**	**Behandlung**
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	27.05.2014	Öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus	27.05.2014	Öffentlich
Verwaltungsausschuss	24.06.2014	nicht öffentlich

Ansiedlung eines Elektrofachmarktes (Firma expert BENING) in Bad Zwischenahn
hier: a) Vorstellung des überarbeiteten Einzelhandelskonzeptes für Bad Zwischenahn
b) Vorstellung der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes Nr. 151
- Sondergebiet Elektrofachmarkt - sowie Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung

Zu a) Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Wirtschaft, Finanzen und Tourismus

Dem Einzelhandelskonzeptes Bad Zwischenahn wird zugestimmt. Es soll als Grundlage für die Beurteilung der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde Bad Zwischenahn herangezogen werden.

Zu b) Beschlussvorschlag für den Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt

1. Dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 151 – Elektrofachmarkt Bad Zwischenahn – (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB) mit der dazugehörigen Begründung wird zugestimmt.

2. Es wird die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 151 – Elektrofachmarkt Bad Zwischenahn – mit der dazugehörigen Begründung beschlossen.

Sachverhalt:

Zu a)

In seiner Sitzung am 28.01.2014 (115/VA, 6.3 d. N.) hat der VA den Beschluss gefasst, den Auftrag zur Erarbeitung eines Einzelhandelsgutachtens an die Firma CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck, zu erteilen.

Hintergrund der Notwendigkeit dieses Gutachtens ist insbesondere die Klärung der Frage, ob der Bereich der elektronischen Unterhaltungsware bezüglich der speziellen Einzelhandelslandschaft in Bad Zwischenahn zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant ist.

Die CIMA Beratung + Management GmbH kommt in ihrer Bewertung zu dem Ergebnis, dass der Bereich der sogenannten Unterhaltungselektronik im besonderen Branchenmix des Ortes Bad Zwischenahn als nicht zentrenrelevant einzustufen ist und damit der ge-

plante Standort an der Edewechter Straße auch außerhalb des sogenannten Hauptzentrums „Ortsmitte“ angesiedelt werden kann. Nach dem Ergebnis des Gutachtens bestehen somit keine raumordnungsrechtlichen Hindernisse mehr gegen eine Ansiedlung des Marktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m² an dem geplanten Standort. Das Ergebnis dieses Einzelhandelskonzeptes wird bis zur Sitzung des VA auch noch in einem gemeinsamen Termin mit der IHK und dem Landkreis Ammerland erörtert werden.

In der Sitzung soll durch einen Vertreter der CIMA das Ergebnis der Einzelhandelsanalyse vorgestellt und erläutert werden. Im Ergebnis wird ein auf die Einzelhandelsstruktur der Gemeinde abgestimmtes Branchenkonzept (Sortimentsliste) vorgestellt, die grundsätzlich als Grundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Gemeinde Bad Zwischenahn herangezogen werden soll. Dieses Branchenkonzept konkretisiert das bestehende Regionale Einzelhandelskonzept des Landkreises Ammerland, welches bisher bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßprojekten heranzuziehen war (VA vom 27.09.2009, 141/VA, 6.2 d. N.).

Die wesentlichen Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes sind zusammengefasst dieser Beschlussvorlage als **Anlage 1** beigefügt.

Zu b)

Der Verwaltungsausschuss hat zuletzt in seiner Sitzung am 10.12.2013 (112/VA, 6.2 d. N.) Den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes an der Edewechter Straße zu schaffen. Dieses natürlich unter dem Vorbehalt, dass das Ergebnis der Einzelhandelsanalyse die Ansiedlung raumordnungsrechtlich zulässt
(siehe Ausführungen zu a).

In der Sitzung wird durch das beauftragte Planungsbüro Planteam WMW GmbH & Co. KG der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 151 – Sondergebiet Elektrofachmarkt Bad Zwischenahn – vorgestellt und erläutert werden. Grundlage des Entwurfes bildet dabei das durch die Firma expert-Bening erarbeitete Standortkonzept, welches ebenfalls in der Sitzung vorgestellt wird. Danach ist an dem Standort eine Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² vorgesehen. Die Grundzüge der Planung ergeben sich aus der **Anlage 2** dieser Beschlussvorlage.
Erschlossen wird der Markt über die Edewechter Straße. Bis zur Sitzung des VA am 24.06.2014 wird die Verwaltung die Rahmenbedingungen dieser Erschließung auch mit der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abstimmen und die Ergebnisse vorstellen. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit der Firma expert-BENING wird insoweit noch erforderlich.

Ziel der Beratung soll sein, die Entwurfsplanung gutzuheißen sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)) zu empfehlen. Der Flächennutzungsplan wird dabei im Wege der Berichtigung
angepasst (Flächennutzungsplanänderung Nr. 61).

Externe Anlagen:

Zusammenfassung Einzelhandelskonzept

Grundzüge der Planung