

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2017/031

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 02.03.2017

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

| Beratungsfolge | Termin | Behandlung |
|---|------------|------------------|
| Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt | 14.03.2017 | öffentlich |
| Verwaltungsausschuss | 21.03.2017 | nicht öffentlich |

Bebauungsplan Nr. 160 - Sondergebiet Verbrauchermarkt Reihdamm - hier: Aufstellungsbeschluss sowie Beschlussfassung über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

1. Es wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 160 – Sondergebiet Verbrauchermarkt Reihdamm – beschlossen. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter).
2. Dem vorgestellten Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 – Sondergebiet Verbrauchermarkt Reihdamm – mit der dazugehörigen Begründung und Umweltbericht wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 – Sondergebiet Verbrauchermarkt Reihdamm – mit Begründung und Umweltbericht die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Sachverhalt:

Das Grundstück östlich der Straße Reihdamm soll städtebaulich beordnet werden. Die Firma EDEKA verhandelt in dieser Angelegenheit seit langer Zeit mit der Eigentümerin des Grundstückes über eine Neustrukturierung des Verbrauchermarktes. Nunmehr konnten die Verhandlungen erfolgreich abgeschlossen werden. Ein Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Grundstückes ist dieser Beschlussvorlage als **Anlage 1** beigefügt. Ziel ist es, auf dem Grundstück ein neues Gebäude für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) zu errichten und das „alte“, nicht mehr zeitgemäße Gebäude, abzureißen. Außerdem sollen zusätzliche Stellplatzflächen geschaffen werden. Ziel ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von 2.250 m². Zurzeit hat der bestehende Markt eine Verkaufsfläche von 1.250 m². Hinzu kommt ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 130 m² (inklusive Tretenbereich und Sitzbereich). Weitere Verkaufsflächen sind nicht vorgesehen.

Die Frage der Erweiterung des Verbrauchermarktes wurde bereits frühzeitig mit dem Landkreis Ammerland als Raumordnungsbehörde abgestimmt. Die Entwicklung des Standortes entspricht grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und dem 2014 entwickelten Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bad Zwischenahn. Der Standort liegt im sogenannten Zentralen Versorgungsbereich (Nebenzentrum „Mühlenstraße/Langenhof“).

Vor dem Hintergrund des neuen Landesraumordnungsprogramms 2017 wird jedoch eine raumordnerische Beurteilung des Vorhabens notwendig. Hierbei ist die Einhaltung des Kongruenzgebotes sowie des Beeinträchtigungsverbotes nachzuweisen. Das Kongruenzgebot bestimmt, dass nicht mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes (z. B. aus dem Grundzentrum Edewecht) erzielt werden darf. Das Beeinträchtigungsverbot besagt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich durch neue Einzelhandelsgroßprojekte beeinträchtigt werden dürfen.

Bereits im Jahre 2001 wurden mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Verbrauchermarktstandortes geschaffen und der Standort als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dargestellt.

In der Sitzung werden Vertreter der Firma EDEKA sowie Herr Dipl.-Ing. Weydringer vom beauftragten Planungsbüro WMW Planteam GmbH & Co. KG, Oldenburg, die Planungen vorstellen und erläutern. Auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung wurde bereits eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Konflikte mit der Nachbarschaft (Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen) sind nach den Ergebnissen nicht zu erwarten.

Eine erste Konzeptplanung für den Neubau des Verbrauchermarktes sowie ein darauf fußender Bebauungsplan-Vorentwurf sind dieser Beschlussvorlage als **Anlagen 2 und 3** beigefügt.

Ziel der Beratungen soll sein, den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 160 gutzuheißen und die Beschlussfassung für die Beteiligung der Öffentlichkeit, also der Bürgerinnen und Bürger, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, vorzubereiten.

Externe Anlagen:

- Übersichtsplan
- Konzeptplanung Neubau Verbrauchermarkt (Vorentwurf)
- Planzeichnung des Bebauungsplan-Vorentwurfes