

## Beschlussvorlage

Nr. 2022/FB III/3735

### **Abrundung des Einzelhandelsangebots am Combi-Standort in Nord Edewecht durch Ansiedlung eines Jysk-Marktes**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	01.03.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	22.03.2022	Entscheidung

**Federführung:** Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Knorr, Reiner 04405 916-2310

#### **Sachdarstellung:**

Mit den Bebauungsplänen Nr. 112 und Nr. 140 wurden im Jahre 2001 bzw. 2004 die planungsrechtlichen Voraussetzungen sowohl für den Neubau der Kokerwindmühle als auch der Etablierung eines Einzelhandelsstandortes (Combi-Markt) am Baumschulenweges geschaffen. Außerdem wurden mit der sog. Pastorensiedlung in großem Umfang Wohnbauflächen auf dem dortigen ehemaligen Baumschulgelände geschaffen. Zur Übersicht ist die **Anlage Nr. 1** beigefügt.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Kokerwindmühle und des Combi-Marktes wurden für die dazwischen verbleibenden Flächen von den damaligen Eigentümern seinerzeit Überlegungen angestellt, dort ein gastronomisches Angebot anzusiedeln. Dementsprechend wurde für diese Teilfläche ein Sondergebiet „Mühlengastronomie“ festgesetzt (siehe **Anlage Nr. 2**).

Bekanntlich hat sich diese Ansiedlung nicht verwirklicht. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet, ist die Fläche allerdings auch für davon abweichende Nutzungen bauplanungsrechtlich ausdrücklich gesperrt.

Nun ist die neue Eigentümerin der Flächen, die Siemer Projektentwicklung GmbH & Co. KG aus Vechta mit der Überlegung an die Gemeinde herangetreten, diesen Bereich ebenfalls für eine Einzelhandelsnutzung zugänglich zu machen. Konkret liegt der Eigentümerin ein Ansiedlungswunsch der Jysk-Handelskette vor, die auf dem Gelände einen Jysk-Markt (früher: Dänisches Bettenlager) errichten möchten. Angaben zu dem geplanten Markt (Lageplan, Konzept-Ansichten, Sortimentsliste) können der **Anlage Nr. 3** entnommen werden.

Grundsätzlich kann durch das Sortiment des Jysk-Marktes das Einzelhandelsangebot an diesem Standort abgerundet werden. Die üblichen gutachterlichen Nachweise zur Verträglichkeit des Vorhabens hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimentsbestandteile können im weiteren Verfahren nachgewiesen werden.

Hinsichtlich Lage und Abstand des geplanten Gebäudes, besteht durch eine entsprechend dimensionierte und zugleich dem benachbarten Mühlenensemble gerecht werdende Eingrünung die Möglichkeit einer harmonischen optischen Einbindung des Vorhabens.

Zwar sieht der Bebauungsplan bereits jetzt für diesen Bereich eine ausreichend dimensionierte überbaubare Grundstücksfläche vor. Mit der bestehenden planerischen Festlegung auf die alleinige Nutzungsmöglichkeit als „Sondergebiet Mühlengastronomie“ ergibt sich allerdings das Erfordernis, den Bebauungsplan anzupassen, sofern der angestrebten Nutzung Raum gegeben werden soll. Die Fläche wäre somit in ein Sondergebiet für den Einzelhandel umzuwidmen.

Es wird daher vorgeschlagen, in einem ersten Schritt für die Änderung des Bebauungsplanes einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss vorzubereiten.

Im Folgenden wären vom Vorhabenträger dann zu den oben bereits genannten Punkten die Planungen zu konkretisieren, so dass in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses ein konkreter Auslegungsentwurf ins Verfahren gegeben werden könnte.

#### **Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):**

Die Fläche ist durch den Bebauungsplan Nr. 112 bereits dem Grunde nach in planerischer Hinsicht für eine bauliche Inanspruchnahme vorbereitet. Das Baugrundstück liegt in einem bereits intensiv in Anspruch genommenen Bereich. Von nachteiligen Klimaauswirkungen aufgrund der Bebauung dieses kleinräumigen und zentralen Bereichs ist daher nicht auszugehen.

#### **Finanzierung:**

Durch die Planung entstehende Kosten sind vom Vorhabenträger auf Grundlage eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu erstatten.

#### **Beschlussvorschlag:**

*Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) soll für den Bereich des derzeit festgesetzten Sondergebiets „Mühlengastronomie“ eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Baumschulenweg“ aufgestellt werden, um dort zur Vorbereitung der Ansiedlung eines „Jysk-Marktes“ zukünftig ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festzusetzen.*

#### **Anlagen:**

- Übersichtsplan Bebauungspläne
- Planauszug „Mühlengastronomie“
- Angaben zum Vorhaben „Jysk“