Gemeinde Edewecht

24. Januar 2013

Beschlussvorlage

Nr. 2013/FB III/1236

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Erweiterung des Edeka-Marktes in Friedrichsfehn

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**
Bauausschuss	04.02.2013	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	11.02.2013	Entscheidung

Federführung: **Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt**

Beteiligungen:

Verfasser/in: Herr Wilfried Kahlen 04405/916 140

Sachdarstellung:

Für den Bereich des heutigen Betriebsgrundstückes des Edeka-Marktes in Friedrichsfehn gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 128 in der Fassung der 3. Änderung, die am 29. September 2009 vom Rat beschlossen wurde. Das Betriebsgrundstück ist danach als „Sondergebiet für den Einzelhandel“ ausgewiesen. In diesem Sondergebiet gelten folgende Verkaufsflächenobergrenzen:

a) Verbrauchermärkte bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm

b) Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einem Sortiment der nachfolgend aufgeführten Liste und Verkaufsfläche:

- Backwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 50 qm
- Blumen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm

Insgesamt maximal 200 qm.

Außerdem sind zulässig Bankdienstleistungen mit einer maximalen Betriebsfläche von 160 qm sowie Aktionsflächen für Pizza, Döner, Berliner u. ä. mit 15 qm.

Durch den Umbau und die Erweiterung des ursprünglichen Marktes in den vergangenen Jahren sind die vorstehend aufgeführten Nutzungsmöglichkeiten weitestgehend ausgenutzt.

Der Inhaber des Edeka-Marktes hat jetzt Pläne vorgelegt, wonach eine erneute Erweiterung des Verbrauchermarktes und eine Neustrukturierung der übrigen Verkaufsflächen geplant sind. Zu diesem Zweck hat er eine zwischen dem bisherigen Marktgrundstück und der Straße „Am Ortsrand“ liegende Grundstücksfläche hinzu erworben. Vorgesehen ist eine Erweiterung des Verbrauchermarktes bis auf eine Verkaufsfläche von rund 2.260 qm. Als weitere Nutzungen sind zukünftig ein Bäcker mit einer Verkaufsfläche von rund 112 qm und ein Imbiss mit einer Nutzfläche von rund 30 qm vorgesehen. Hinzu kommt noch die Bank mit der vorhandenen Betriebsfläche von rund 160 qm.

Dieser Beschlussvorlage sind ein Übersichtsplan und eine Grundrisszeichnung beigefügt, aus denen sich die künftige Anordnung der einzelnen Nutzungen ergibt. Die heutige Situation lässt sich aus dem ebenfalls ausgedruckten Luftbild entnehmen. Aus dem Übersichtsplan ist ersichtlich, dass der Zukauf der Erweiterungsfläche dazu geführt hat, dass das „neue“ Betriebsgrundstück von dem Fuß- und Radweg zur Straße „Am Ortsrand“ teilweise durchschnitten wird. Es ist ein Anliegen des Betreibers, dass der öffentliche Charakter dieses Weges aufgehoben wird, weil dann die Anlieferung für den Verbrauchermarkt, die am südlichen Ende des Gebäudekomplexes angeordnet werden soll, nachhaltig erleichtert wird. Der Betreiber ist bereit, die Wegefläche von der Gemeinde zu erwerben. Der Zugang von der Straße „Am Ortsrand“ zum Betriebsgrundstück wird weiter westlich neu hergestellt. Das Betriebsgrundstück grenzt unmittelbar an die Straße an, so dass die bisherige öffentliche Zuwegung entbehrlich ist.

Im Hinblick auf die geplante Größenordnung des Verbrauchermarktes haben inzwischen verschiedene Gespräche mit der Raumordnungsbehörde, dem Landkreis Ammerland, stattgefunden. Unter Hinweis auf das vor einigen Jahren in Abstimmung mit den Ammerland-Gemeinden erstellte Einzelhandelskonzept werden seitens des Landkreises gegen die jetzt geplante Erweiterung des Verbrauchermarktes auf eine Größenordnung von rund 2.260 qm Verkaufsfläche keine Bedenken erhoben. Grundlage für diese Feststellung ist die Zielaussage im Einzelhandelskonzept, aus raumordnerischer Sicht in den einzelnen Grundzentren 0.3 bis 0,5 qm Verkaufsfläche je Einwohner zur (Lebensmittel-)Grundversorgung zuzulassen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Ammerland ist Friedrichsfehn als eigenständiges Grundzentrum ausgewiesen. Diesem Grundzentrum sind die Orte Friedrichsfehn, Wildenloh, Klein Scharrel und Kleefeld mit insgesamt rund 6.600 Einwohnern zugeordnet. Demnach können derzeit im Grundzentrum Friedrichsfehn maximal 3.300 qm Verkaufsfläche entstehen. Vorhanden sind in Friedrichsfehn mit dem Edeka-Markt (1.400 qm) und ALDI (800 qm) zurzeit rund 2.200 qm. Insoweit wäre aus raumordnerischer Sicht ein Bebauungsplan der Gemeinde, der die baurechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des Edeka-Marktes schafft, zulässig. Allerdings wird mit der Zulassung der Erweiterung das Entwicklungspotenzial für Verkaufsflächen im Grundzentrum Friedrichsfehn auf Sicht gesehen weitestgehend ausgeschöpft.

Es wird um Entscheidung gebeten, ob die Erweiterung des Edeka-Marktes in der geplanten Größenordnung zugelassen werden soll. Ggfs. wenn ja bietet es sich an, wegen der besseren Lesbarkeit der Planung anstelle einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 einen gänzlich neuen Bebauungsplan für das Edeka-Grundstück aufzustellen. Der Bebauungsplan kann im so genannten beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Beschlussvorschlag:
Ist in der Sitzung zu erarbeiten.

Anlagen:
- Übersichtsplan und Grundriss