

## Beschlussvorlage

Nr. 2014/FB III/1514

**Anbau eines Cafés beim EDEKA-Markt in Edewecht;  
Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens für die Befreiung von den  
Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Überschreitung der Baugrenze**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	11.02.2014	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.02.2014	Entscheidung

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

**Beteiligungen:**

**Verfasser/in:** Herr Reiner Knorr 04405/916 141

### Sachdarstellung:

Die Eigentümer des EDEKA-Marktes in Edewecht beabsichtigen, das Gebäude um ein Café zu erweitern. Hierzu soll der bisherige Bereich des Backshops umgestaltet und ein Bereich mit Sitzplätzen angebaut werden. Ein Lageplan, aus dem unter anderem die Lage des Anbaus entnommen werden kann, ist als **Anlage Nr. 1** beigefügt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64. Dieser setzt für diesen Bereich ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fest. Die zulässige Verkaufsflächenobergrenze ist mit 1550 qm festgesetzt. Durch die geplante Erweiterung wird diese Obergrenze nicht überschritten. Die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde von der Verwaltung mit dem Landkreis Ammerland bereits abgestimmt.

Durch das Vorhaben wird allerdings die östliche Baugrenze auf einer Länge von etwa 11,5 m in einer Tiefe von 4,39 m überschritten. Dies entspricht in etwa der Baugrenzüberschreitung, die bereits durch die Eingangsüberdachung und den Anbau der Postannahmestelle erfolgt ist und seinerzeit im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen wurde.

Für den jetzt geplanten Anbau wird erneut eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes benötigt. Eine Befreiung setzt wiederum die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens voraus. Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung des Verbrauchermarktes für den Ort Edewecht wird das Vorhaben zwecks Erteilung des erforderlichen Einvernehmens den Gremien zur Beratung vorgelegt. Die grundsätzliche Bedeutung des Vorhabens ergibt sich hierbei auch aufgrund der Auswirkungen, die der Anbau auf die Kunden- und Passantenverkehre auf dem Parkplatzgelände des Verbrauchermarktes haben wird.

Im Vorfeld der Antragstellung wurden von der Verwaltung daher bereits eingehende Gespräche mit den Antragstellern geführt. Ziel dieser Gespräche war, eine klare Abgrenzung der Fußgängerbereiche von den Fahrgassen zu erzielen und hierbei für den fußläufigen Verkehr vor dem Eingangsbereich des Marktes genügend Platz zu gewährleisten. Dies soll nun, wie dem oben genannten Lageplan entnommen werden kann, durch eine entsprechende Gliederung der Flächen erreicht werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte daher für die oben beschriebene Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Weiterhin kann berichtet werden, dass im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierung auf den benachbarten Verkehrsflächen derzeit von der Verwaltung eine vertragliche Regelung mit der Eigentümergeinschaft vorbereitet wird, mit der eine Beordnung der unübersichtlichen verkehrlichen Situation im Einmündungsbereich der Fahrgasse des EDEKA-Parkplatzes in den Grubenhof erzielt werden soll. Mit dieser Vereinbarung soll neben der vertraglichen Absicherung der Umgestaltung des oben genannten Einmündungsbereichs – wie im Lageplan dargestellt – auch die noch ausstehende Pflanzung von Bäumen – wie im Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzt – geregelt werden.

**Beschlussvorschlag:**

*Das gemeindliche Einvernehmen für die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64, 3. Änderung, dahingehend, dass mit dem Anbau an den EDEKA-Markt die Baugrenze auf einer Länge von 11,50 m um 4,39 m überschritten wird, wird erteilt.*

**Anlagen:**

- Lageplan