

Amt: Amt IV
Datum: 28. Mai 2009
Az.: IV Ko

Nr. 2009/IV/332

Beschlussvorlage

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	08.06.2009	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	15.06.2009	Entscheidung

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindekämmerer:

**Betrifft: 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 in Friedrichsfehn;
Zulassung der Einrichtung einer Bankfiliale und einer Aktionsfläche
für den Verkauf von Pizza, Döner, Berliner u.ä. sowie Erweiterung der
Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt**

Sachdarstellung:

Von Herrn Dirk Bruns ist beabsichtigt, den Markant-Markt in Friedrichsfehn umzubauen und in diesem Zusammenhang eine Bankfiliale der OLB mit einer Grundfläche von 160 qm sowie eine Aktionsfläche von 15 qm für den Verkauf von Pizza, Döner, Berliner u.ä. einzurichten. Ein hierauf gerichteter Bauantrag wurde bereits eingereicht. Hierüber wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 16.03.2009 berichtet.

Der maßgebliche Bebauungsplan Nr. 128, 2. Änderung, setzt für diesen Bereich ein sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel fest, in dem neben dem Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 qm die Nutzungen:

- Backwaren mit 50 qm Verkaufsfläche
- Schreibwaren und Postannahme mit 100 qm
- Blumen mit 150 qm
- Tagesküche mit 100 qm
- Reisebüro mit 50 qm

zulässig sind.

Die nun beabsichtigte Einrichtung einer Bankfiliale und der Aktionsfläche sind somit nicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gedeckt. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Eine weitere Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich durch die zwischenzeitlich erfolgte Umgestaltung eines früher für die Anlieferung und Lagerung von Waren genutzten Gebäudeteiles mit ca. 80 qm Grundfläche an der Ostseite des Marktes. Hier war bislang vorgesehen, einen Imbiss (Tagesküche) einzurichten. Diese Planung ist nach Aussage von Herrn Bruns entfallen. Dafür wurde in dem alten Lager ein

Getränkeverkauf mit Kistenware eingerichtet. Nach Feststellung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises ist dieses mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche gleich zu setzen. Dadurch wird die im Bebauungsplan Nr. 128 festgelegte zulässige Verkaufsfläche von 1.300 qm überschritten. Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen der jetzt anstehenden Änderung des Bebauungsplanes auch die zulässige Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt auf nunmehr 1.400 qm zu erhöhen. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Ammerland bestehen aus raumordnerischer Sicht gegen eine solche Änderung keine Bedenken. Die Änderung des Bebauungsplanes kann im vereinfachten Verfahren erfolgen. Die entsprechende textliche Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen sollte wie folgt lauten:

„Im sonstigen Sondergebiet für den Einzelhandel gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind neben der Nutzung für Verbrauchermärkte bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm sonstige Einzelhandelsbetriebe nur mit einem Sortiment der nachfolgend aufgeführten Liste und Verkaufsfläche zulässig:

- 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.“

Die Zulässigkeit einer Tagesküche, für Schreibwaren und Postannahme sowie eines Reisebüros entfallen zu Gunsten der Vergrößerung der Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes, der Bankfiliale und der Aktionsfläche.

Beschlussvorschlag:

1. *Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 für die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes auf max. 1.400 qm, zur Zulassung einer Bankfiliale mit 160 qm und einer Aktionsfläche mit 15 qm unter gleichzeitiger Streichung der bisher zulässigen Nutzungen Tagesküche, Schreibwaren und Postannahme sowie Reisebüro durchgeführt werden.*
2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Entwurfes die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zu beteiligen.*