

## Beschlussvorlage

Nr. 2016/FB III/2304

**Ergänzung des Sortimentsangebotes des Bau- und Heimwerkermarktes "Heidkämper" um das Randsortiment "Spielwaren" - 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB; hier: Aufstellungsbeschluss und Erarbeitung des Auslegungsentwurfes**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	05.12.2016	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	13.12.2016	Entscheidung

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

**Beteiligungen:** Stabstelle

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

### Sachdarstellung:

Bekanntlich wird zum Jahresende das Spielwarengeschäft „Rappelkiste“ in Süd Edewecht schließen. Trotz intensiver Bemühungen ist es der derzeitigen Inhaberin nicht gelungen, eine Nachfolge für das Geschäft zu finden. Auch die Weiterführung als selbständiges Spielwarengeschäft in einem anderen Ladenlokal konnte nicht erreicht werden. Dies hängt insbesondere auch damit zusammen, dass die möglichen Interessenten keine Finanzierung für eine Geschäftsübernahme mit ihren Banken vereinbaren konnten. Mit der Schließung dieses inhabergeführten Ladengeschäftes würde somit das Sortiment „Spielwaren“ im Ort Edewecht im Wesentlichen brach fallen.

Die Heidkämper GmbH & Co. KG hat nunmehr gegenüber der Verwaltung erklärt, das Sortiment Spielwaren übernehmen und im Gegenzug das Sortiment Bau- und Heimwerkerartikel um weniger gefragte Produkte ausdünnen zu wollen. Auf etwa 150 qm sollen innerhalb des bestehenden Gebäudes des Bau- und Heimwerkermarktes Spielwaren angeboten werden. Für die Betreuung dieses Sortiments soll eine Voll- und eine Teilzeitstelle neu geschaffen werden. Eine Erweiterung der Gesamtverkaufsfläche soll nicht erfolgen.

Für den Standort des Bau- und Heimwerkermarktes ist im maßgeblichen Bebauungsplan Nr. 83 – 1. Änderung – bereits ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bau- und Heimwerkermarkt + Gartencenter“ ausgewiesen. Festgesetzt sind für diese Nutzungen max. Verkaufsflächen von 2.000 qm für Bau- und Heimwerkermärkte sowie 850 qm für Gartencenter. Ein Auszug aus dem Bebauungsplan liegt als **Anlage Nr. 1** bei. Eine Erweiterung des Sortiments um „Spielwaren“ löst daher das Erfordernis einer Anpassung des Bebauungsplanes aus. Einen entsprechenden Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 – 1. Änderung – wurde durch die Heidkämper GmbH & Co. KG gestellt. Der Antrag liegt

als **Anlage Nr. 2** bei.

Die Angelegenheit konnte bereits mit dem Landkreis Ammerland in raumordnungs- und bauplanungsrechtlicher Hinsicht erörtert werden. Bei dem Sortiment „Spielwaren“ handelt es sich um ein sog. zentrenrelevantes Sortiment. Die Verlagerung dieses Sortimentes vom bisherigen Standort an den Standort des bereits als großflächig einzustufenden Bau- und Heimwerkermarktes löst in raumordnerischer Hinsicht in Verbindung mit dem bestehenden Markt grundsätzlich ein neues großflächiges Einzelhandelsvorhaben aus. Hieraus ergibt sich, dass grundsätzlich auch die Auswirkungen dieser Sortimentsverlagerung zu prüfen und ihre Verträglichkeit nachzuweisen wäre. Da die zum einen die dem Bau- und Heimwerkermarkt zugeteilte max. Verkaufsfläche von 2.000 qm allerdings unverändert bleiben soll und zukünftig lediglich mit rd. 200 qm nicht mehr als 10 % der gesamt zulässigen Verkaufsfläche für das Sortiment „Spielwaren“ vorgehalten werden soll, kann diese Sortimentsverlagerung bzw. –erweiterung als zulässiges Randsortiment eingeordnet werden. Eine Verträglichkeitsuntersuchung ist nach Auffassung des Landkreises daher entbehrlich. Bedenken in raumordnerischer Hinsicht bestehen seitens des Landkreises nicht. Aus Sicht der Verwaltung sollte daher für einen Antrag auf Nutzungsänderung für die Übernahme des Sortimentes „Spielwaren“ durch den Bau- und Heimwerkermarkt die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, da hierdurch sichergestellt werden kann, dass (mit geringer zeitlicher Unterbrechung) auch weiterhin Spielwaren in vergleichbarem Umfang in (Süd) Edewecht angeboten werden können.

Da für die Sortimentserweiterung ohnehin eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, kann diese Gelegenheit dazu genutzt werden, die Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen in formaler Hinsicht an die sich aus der jüngeren Rechtsprechung ergebenden Anforderungen anzupassen. Hierfür ist es erforderlich, innerhalb des Geltungsbereiches eine räumliche Abgrenzung zwischen den Nutzungen Bau- und Heimwerkermarkt und Gartencenter vorzunehmen. Desweiteren sind die maximalen Verkaufsflächen in Bezug zur Größe des Baugrundstückes als sog. Verkaufsflächenzahl festzusetzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 – 1. Änderung – kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der sich aus oben genanntem ergebende konkrete Auslegungsentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 wird in der Sitzung vorgelegt.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den in der **Anlage Nr. \_\_** zum Protokoll der Sitzung des Bauausschusses am 05.12.2016 gekennzeichneten Bereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 durchgeführt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*

**Anlagen:**

- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 83 – 1. Änderung –.
- Antrag der Heidkämpfer GmbH Co. KG auf Änderung des Bebauungsplanes