

Amt: Amt IV
Datum: 27. Mai 2009
Az.: IV Ko

Nr. 2009/IV/389

Beschlussvorlage

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	08.06.2009	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	15.06.2009	Entscheidung

Handz. Bürgermeisterin
Beteiligte Ämter: Amt IV

Handz. Gemeindekämmerer:

Betrifft: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64;
hier: Erweiterung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet
"Möbelmarkt/Sonderposten"

Sachdarstellung:

Der Eigentümer Jelde von Mark, Westerstede, beabsichtigt im „Möbelmarkt“ an der Bahnhofstraße zusätzlich zu den bisherigen Nutzungen als Möbel- und Sonderpostenmarkt eine Einzelhandelsnutzung mit den Sortimenten Schuhe und Lederwaren sowie Bekleidung zu etablieren. Laut Aussage von Herrn van Mark haben die Unternehmen Deichmann und Takko ihr Interesse hinsichtlich einer Ansiedlung an diesem Standort mit einer Verkaufsfläche von je 475 qm bekundet. Der Antrag und ein Grundriss des Möbelmarktes mit der geplanten Aufteilung der Verkaufsflächen sind als Anlage beigelegt.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64, 4. Änderung, der diesen Bereich als „Sondergebiet Möbelmarkt/Sonderposten“ festsetzt. Die zulässige Nutzung besteht danach im Verkauf von Möbeln, artverwandten Einrichtungsgegenständen (z.B. Gardinen, Teppiche, Tapeten, Lampen etc., wobei die Verkaufsfläche für diese Artikel maximal 15 % der Verkaufsfläche des Möbelmarktes betragen darf) sowie von Sonderposten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm, davon für Lebensmittel maximal 200 qm.

Die Nutzung für den Verkauf von Schuhen, Leder- und Textilwaren ist von den Festsetzungen nicht gedeckt, so dass für eine Ansiedlung dieser Unternehmen eine (weitere) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 erforderlich wäre.

Der „Möbelmarkt“ befindet sich in einer so genannten integrierten Lage im Ortszentrum von Edewecht. Die durch die Unternehmen Deichmann und Takko angebotenen Waren sind als zentrenrelevante Sortimente einzustufen. Die seinerzeit im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Combi-Marktes im Jahre 2000 entstandene Markt- und Standortanalyse stellt in ihren „Empfehlungen zur Angebotsergänzung“ folgendes fest (Zitat): „Im Rahmen der Analyse stellte sich heraus, dass einige Branchenbereiche unterrepräsentiert sind bzw. qualitatives

Verbesserungspotential aufweisen. Dazu gehören vor allem folgende Branchen bzw. Sortimente:

- Elektrotechnische Sortimente
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Spielwaren
- Uhren/Schmuck
- Z. T. Schuhe und Sportartikel
- Z. T. Bücher
- Z. T. Textil (vor allem günstige Sortimente).

Diese Defizite sollten beseitigt werden, wobei nicht immer das Potential für eine Neuansiedlung gegeben ist. Die bestehenden Anbieter sollten aber in der Lage sein, diese Bereiche mit abzudecken (i. S. von stärkerer Profilierung bzw. Abteilungsergänzung“ (Ende des Zitats). Festzustellen ist an dieser Stelle, dass in den besagten Branchen unter Ausnahme des Textileinzelhandels (Modehaus Schulte) seit dem Jahr 2000 keine wesentliche Veränderung im Angebotsspektrum zu verzeichnen war.

Aus raumordnerischer Sicht wurde die Angelegenheit mit Blick auf die Konzentrierung von Facheinzelhandelsbetrieben an diesem Standort im „Möbelmarkt“ mit dem Landkreis Ammerland besprochen. Seitens des Landkreises werden gegen das Vorhaben insbesondere im Hinblick auf die städtebaulich integrierte Lage des Grundstückes mit vorhandenem Einzelhandel in diesem Gebäudekomplex keine Bedenken erhoben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung dieser zentrenrelevanten Sortimente an diesem Standort zu schaffen, schlägt die Verwaltung daher vor, eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 (textliche Änderung) im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) dahingehend durchzuführen, dass der Verkauf von Schuhen und Lederwaren mit (aufgerundet) max. 500 qm Verkaufsfläche sowie von Textilien mit ebenfalls max. 500 qm zulässig wird.

Beschlussvorschlag:

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 für die Zulassung des Verkaufs der Sortimente Schuhe, Lederwaren mit maximal 500 qm Verkaufsfläche und Textilien mit ebenfalls maximal 500 qm 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.*

Anlagen:

- Antrag Jelde van Mark
- Grundriss „Möbelmarkt“