

Beschlussvorlage

Nr. 2017/FB III/2363

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 in Süd Edewecht hier: Abwägung zu den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung und Erarbeitung des Satzungsbeschlusses

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.02.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss		Vorberatung
Rat		Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Luebeck, Stefan

Sachdarstellung:

Das Spielwarengeschäft „Rappelkiste“ in Süd Edewecht hat bekanntlich Anfang des Jahres 2017 den gewerblichen Betrieb eingestellt. Bedauerlicherweise konnte keine Weiterführung des Ladenlokals erreicht werden. Da es sich bei der „Rappelkiste“ um den einzigen Anbieter des Sortimentes „Spielwaren“ im Ort Edewecht handelte, liegt dieses Sortiment derzeit brach.

Ende des Jahres 2016 wurde bereits von der Firma Heidkämper GmbH & Co. KG erklärt, dass man am Standort in Süd Edewecht Spielwaren anbieten möchte. Hierfür sollen im bestehenden Markt ca. 150 qm umgenutzt werden. Im Gegenzug ist beabsichtigt, das Sortiment „Bau- und Heimwerkerartikel“ quid pro quo zu verringern. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche insgesamt entsteht nicht.

Der Heimwerkermarkt befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83. Da der Bebauungsplan das Betriebsgrundstück als Sondergebiet „Bau- und Heimwerkermarkt + Gartencenter“ festsetzt, sind die für den Verkauf zulässigen Sortimente klar definiert. Wie bereits ausführlich in der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss dargestellt (Beschlussvorlage Nr. 2016/FBIII/2304) muss der bestehende Bauleitplan geändert werden, damit die Heidkämper GmbH & Co. KG die gewünschte Sortimentserweiterung umsetzen kann.

Ferner können im Zuge der ohnehin notwendigen Änderung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen an die jüngere Rechtsprechung angepasst werden. Hierfür wird eine räumliche Trennung von Gartencenter und Bau- und Heimwerkermarkt im Plangebiet aufgenommen.

Damit insbesondere in (Süd) Edewecht auch weiterhin Spielwaren im vergleichbaren Umfang wie bisher angeboten werden, hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 13.12.2016 die Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Außerdem wurde die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung

sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Nach Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung am 15.12.2016 erfolgten die Beteiligungen vom 23.12.2016 bis einschließlich 23.01.2017. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist als **Anlage 1** angefügt.

Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Seitens der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen geäußert:

- Landkreis Ammerland
- Oldenburgische Industrie- und Handelskammer (IHK)
- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Oldenburg
- Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg
- Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband
- Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen (VBN)

Die Stellungnahmen sind als **Anlage 2** angefügt. Sie wurden geprüft und können wie folgt abgewogen werden:

Landkreis Ammerland

Die redaktionellen Hinweise des Landkreises Ammerland werden beachtet.

Es wurde angeregt, die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche östlich und westlich des Plangebiets zu prüfen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In westliche Richtung wurde bereits 2015 eine bauliche Erweiterung des Bau- und Handwerkermarktes realisiert, welche über den Geltungsbereich der Bauleitplanung hinausgeht. Entlang der westlichen Grenze wäre eine solche Festsetzung daher un-zweckmäßig. Östlich an das Plangebiet schließt sich ein durch die Fleischerei Hob-bie gewerblich genutztes Grundstück an. Durch die dort vorhandene Nutzung werden keine Schutzansprüche ausgelöst, die eine besonders bemaßte nicht überbaubare Fläche erforderlich erscheinen lassen. Der bauordnungsrechtliche Grenzabstand von mindestens drei Metern erscheint ausreichend um städtebaulichen Konfliktlagen vor-zubeugen.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Grundsätzlich wird für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Edewecht die Erstellung eines Einzelhandelskonzepts empfohlen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. 2010 wurde vom Landkreis Ammerland zur harmonischen Entwicklung des Einzelhandels im Kreisgebiet ein Regionales Einzelhandelskonzept (REK) erar-beitet. Bei entsprechenden Planungen der Gemeinde Edewecht wurde diese Hand-lungsempfehlung beachtet. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 wird nun die Möglichkeit geschaffen, außerhalb einer im REK bezeichneten städtebaulich integrierten Lage das zentrenrelevante Sortiment „Spielwaren“ anzubieten. In der o. g. Beschlussvorlage wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Planung in Abspra-che mit dem Landkreis erfolgte. Um den Bestand des Spielwarenangebots in (Süd) Edewecht zu sichern, erscheint es auch aus Sicht des Landkreises Ammerland als verträglich, wenn dieses bis zu maximal 200 qm auf dem Gelände der Firma Heidkämper GmbH & Co. KG zugelassen wird. Entsprechendes ergibt sich aus der beigefügten Stellungnahme des Landkreises Ammerland.

Weiterhin wird von der IHK angemerkt, dass eine Umsiedlung des Sortiments „Spielwaren“ aus der integrierten städtebaulichen Lage heraus möglicherweise negative Auswirkungen auf diese haben kann. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Verträglichkeitsuntersuchung der Sortimentsumsiedlung wurde in Absprache mit der Unteren Landesplanungsbehörde verzichtet. Die Planung dient primär der Bestandssicherung des Spielwarenangebots, weshalb die maximal zulässige Verkaufsfläche hierfür auf 200 qm beschränkt wurde. Damit ist es dem Bau- und Heimwerkermarkt möglich, bis zu höchstens 10 % seiner gesamten Verkaufsfläche für dieses Angebot zu nutzen. Da die Festsetzung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht erhöht wurde, kann die Sortimentserweiterung des Marktes nur zu Lasten der übrigen Sortimente erfolgen. Eine Erhöhung des Warenangebots im Ortsteil Süd Edewecht ist dadurch de facto ausgeschlossen. Städtebauliche Auswirkungen sind insoweit nicht zu erwarten. Beispiele für negative Auswirkungen werden von der IHK nicht benannt und es wird auch keine Verträglichkeitsprüfung ausdrücklich verlangt. Vielmehr werden die Planungsabsichten auch von dieser Stelle begrüßt.

Die Hinweise der IHK wurden bereits im Zuge der Bauleitplanung hinlänglich beachtet und bewertet. Negative städtebauliche Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar und wurden auch nicht aufgezeigt. Da sich die Angebotssituation lediglich bis auf die bis Ende 2016 bestehende Situation angleichen kann, bedarf es keiner weiterführenden Untersuchungen. Die vorgeschlagene Vorgehensweise, die Planungen bis zur Fertigstellung eines Einzelhandelskonzepts zurückzustellen wird zur Kenntnis genommen.

Verkehrsverbund Bremen / Niedersachsen

Die ergänzenden Hinweise zur Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr werden beachtet

Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme vom 10.01.2017 vorgetragenen Hinweise wurden beachtet.

Inhaltliche Änderungen an der Planung ergeben sich nicht. Unter Beachtung der Hinweise kann die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 als Satzung beschlossen werden. Der Beschlussvorschlag über den Verwaltungsausschuss an den Rat sollte daher wie folgt lauten:

Beschlussvorschlag:

- 1. Zur den während der Auslegung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird im Sinne der Beschlussvorlage zur Sitzung des Bauausschusses am 14.02.2017 entschieden. Die Verwaltung wird beauftragt die Betroffenen entsprechend zu informieren.*
- 2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung aufgestellt wurde, wird in der vorgelegten Form als Satzung mit Begründung beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt diesen Bebauungsplan durch Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Ammerland in Kraft zu setzen. Auf die Bekanntmachung ist in der Northwest-Zeitung – Ammerländer Teil – hinzuweisen.*

Anlagen:

- Entwurf der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82
- Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange