

Beschlussvorlage

Nr. 2017/FB III/2364

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 in Friedrichsfehn

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	14.02.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss		Vorberatung
Rat		Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Luebeck, Stefan

Sachdarstellung:

In seiner Sitzung am 13.12.2016 hat der Verwaltungsausschuss die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1/18 der Flur 28 in zentraler Lage in Friedrichsfehn, welches Standort des 2008 errichteten Verbrauchermarktes ALDI ist.

Die ALDI Immobilienverwaltung Herten beabsichtigt den Markt in Friedrichsfehn an das neue Gestaltungs- und Raumkonzept des Konzerns anzupassen. Hierfür ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 799,88 qm auf 1.152,85 qm angedacht. Indem das Sortiment im Wesentlichen beibehalten wird, soll den Kunden durch diese Vergrößerung ein Mehr an Platz je Sortiment geboten werden. Der Sachverhalt kann im Detail der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss (Nr. 2016/FB III/2303 vom 24.11.2016) entnommen werden.

In der o. g. Sitzung des Verwaltungsausschusses wurde auch die Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 beschlossen. Diese fand nach vorheriger Bekanntmachung in der Nordwest-Zeitung am 15.12.2016 in der Zeit vom 23.12.2016 bis einschließlich 23.01.2017 statt. Der Auslegungsentwurf ist als **Anlage 1** angefügt.

Während der öffentlichen Auslegung sind von privater Seite keine Anregungen und Hinweise vorgetragen worden. Von den beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange haben sich folgende Stellen geäußert:

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

Die Stellungnahmen sind als **Anlage 2** angefügt. Insoweit Anregungen und Hinweise enthalten waren, wurden diese geprüft und können wie folgt gewertet werden.

Landkreis Ammerland

Die Hinweise des Landkreises Ammerland sind überwiegend redaktioneller Natur. Sie dienen der Klarstellung und Verdeutlichung und werden beachtet.

Ferner wurde vom Landkreis Ammerland darauf aufmerksam gemacht, dass die textliche Festsetzung Nr. 12 des Ursprungsplanes, welche Pflanzverpflichtungen für Versiegelungen und Stellplätze enthält, nicht im Entwurf der 5. Änderung enthalten ist.

Die Festsetzung lautet:

„Im Sondergebiet „Discounter“ ist pro 300 m² neu versiegelte Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum (M 4) entsprechend nebenstehender Pflanzliste anzupflanzen.

Bei der Anlage von Stellplätzen im Sondergebiet „Discounter“ ist jeweils pro 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (M 4) entsprechend nebenstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume können in die Stellplatzanlagen integriert oder randlich der Stellplatz- und Zufahrtsanlagen angeordnet werden.

Pflanzliste [M4]

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Quercus robur	Stieleiche

Durch diese Festsetzung sollte die mit den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet einhergehende Versiegelung gemindert werden. Zusätzlich dient sie der Begrünung von Stellplatzanlagen. Es war nicht beabsichtigt, mit der Festsetzung des Sondergebiets diese Ziele aufzugeben. Der Hinweis des Landkreises sollte daher beachtet werden und die vorgenannte textliche Festsetzung sollte in den Bauleitplan aufgenommen werden.

Die vorgenannte Ergänzung der Bauleitplanung stellt zwar eine Änderung des Entwurfs nach erfolgter öffentlicher Auslegung dar, berührt die Grundzüge der Planung aber nicht. Gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch kann in solchen Fällen die grundsätzlich erforderliche erneute Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt werden. Am 31.01.2017 wurde der ALDI GmbH & Co. KG die Ergänzung vorgestellt. Der Ergänzung wurde zugestimmt.

Oldenburgische Industrie- und Handelskammer

Grundsätzlich wird für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Edeweicht die Erstellung eines Einzelhandelskonzepts empfohlen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus ergeht der Hinweis, dass die vom niedersächsischen Landtag bereits beschlossene Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm zu beachten ist. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem aus der Verordnung hervorgehenden Kongruenzgebot dürfen neue Einzelhandelsgroßprojekte (Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm) nicht mehr als 30 % ihres Umsatzes mit Kaufkraft außerhalb ihres Kongruenzraumes generieren. Für den Standort in Friedrichsfehn bedeutet dies, dass nicht mehr als 30 % der Kunden aus angrenzenden Gemeinden vom Angebot angezogen werden dürfen. Mit der geplanten Erweiterung seiner Verkaufsfläche im Sinne des neuen Gestaltungs- und Raumkonzeptes des Konzerns auf 1.152,85 qm soll die Konkurrenzfähigkeit des Standorts gefestigt werden. Das im Wesentlichen vorhandene Sortiment soll in breiteren Gängen und niedrigeren Regalen angeboten werden. Die Verkaufsfläche des Marktes erhöht sich, ohne wahrnehmbare Erweiterung des Warenangebots. Damit möchte ALDI den derzeit bestehenden Vorstellungen der Verbraucher an ein angenehmes und barrierefreies Einkaufserlebnis gerecht werden und verhindern, Kunden an Verbrauchermärkte zu verlieren, die diesen Anforderungen bereits gerecht werden. Der mit den Umbaumaßnahmen generierte Attraktivitätsgewinn dient also nicht der Akquise, sondern der Sicherung des vorhandenen Kundenstamms. Betrachtet man die angrenzenden Hoheitsgebiete, so könnten lediglich die Gemeinde Bad Zwischenahn und die Stadt Oldenburg von der Strahlwirkung des vergrößerten ALDI-Marktes betroffen sein. Bei der Gemeinde Bad Zwischenahn handelt es sich um ein Mittelzentrum und bei der Stadt Oldenburg um ein Oberzentrum. In beiden Fällen ist von einem zum ALDI-Markt konkurrierenden Angebot auszugehen, welches nicht durch die Gestaltungsmaßnahmen am Standort Friedrichsfehn im Grundzentrum Edeweicht negativ beeinflusst wird. Tendenzen hierzu sind ferner nicht erkennbar, da beide Behörden im Bauleitverfahren beteiligt worden sind, jedoch keine Stellungnahmen abgegeben haben. Verdachtsmomente, dass das Kongruenzgebot durch die Planung verletzt werden könnte ergeben sich nicht.

TenneT TSO GmbH

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet. Der vorgetragene Leitungsschutzbereich tangiert östlich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die vorgesehene nicht überbaubare Fläche mit einer Breite von 10 m ist der Schutzbereich gesichert.

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 lediglich in Bezug auf die vorgenannte Ergänzung der textlichen Festsetzung. Soweit diese genehmigt wird, kann die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 als Satzung beschlossen werden. Der Beschlussvorschlag über den Verwaltungsausschuss an den Rat sollte daher wie folgt lauten:

Beschlussvorschlag:

- 1. Die von der Verwaltung durchgeführte eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Ergänzung der Bauleitplanung unter Bezug auf die Festsetzung des Ursprungsplanes um eine textliche Festsetzung mit Pflanzgeboten für Versiegelungen wird genehmigt.*

2. *Zur den während der Auslegung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128 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.*
3. *Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128, der aufgrund der Vorschriften des BauGB in der zurzeit 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 Nordwest-Zeitung – Ammerländer Teil – hinzuweisen.*

Anlagen:

- Entwurf der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 128
- Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange