

**Amt:** Amt IV  
**Datum:** 20. Januar 2010  
**Az.:** IV Ka/Ko

**Nr. 2010/IV/508**

## Beschlussvorlage

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Bauausschuss	01.02.2010	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	08.02.2010	Entscheidung

**Handz. Bürgermeisterin**  
**Beteiligte Ämter: Amt IV**

**Handz. Gemeindeglieder:**

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

### Sachdarstellung:

Im letzten Jahr wurde die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 in das Verfahren gegeben, mit der die Voraussetzungen für die Einrichtung eines Schuhladens und eines Textilladens mit Verkaufsflächen von jeweils max. 500 qm geschaffen wurden. Die Läden wurden inzwischen auf der Grundlage der so genannten Planreife der Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 33 des Baugesetzbuches genehmigt. Der Umbau ist mittlerweile erfolgt. Zurzeit sind in dem Gebäude somit folgende Nutzungen vorhanden: Sonderpostenmarkt mit max. 1.400 qm Verkaufsfläche, Schuh- und Textil-Einzelhandel mit jeweils 500 qm, Möbeleinzelhandel mit 1.180 qm (nach Angabe des Eigentümers), die Restflächen sind Lagerfläche. Das Gebäude hat eine Gesamtgrundfläche von rund 4.500 qm. Zur 5. Änderung wurden seinerzeit sowohl von privater als auch von öffentlicher Seite Stellungnahmen abgegeben, die dieser Beschlussvorlage als Anlagen beigefügt sind. Diese Stellungnahmen wurden seinerzeit im Zusammenhang mit der Prüfung der Planreife durch den Landkreis Ammerland ausgewertet. In Anbetracht der integrierten Lage der Läden und der Zentrenrelevanz der Sortimente Textilien, Schuhe und Lederwaren hat der Landkreis damals im Einvernehmen mit der Gemeinde die Bauanträge positiv entschieden.

Nunmehr stellt der Eigentümer Jelde van Mark über das Planungsbüro Otten und Partner, Westerstede, den Antrag, den Bebauungsplan Nr. 64 dahingehend zu ändern, dass in dem Gebäude eine Erweiterung des Sonderpostenmarktes um 550 qm und die Einrichtung eines Fitnesscenters mit einer Betriebsfläche von rund 1.200 qm möglich wird. Mit der Erweiterung des Sonderpostenmarktes soll das Sortiment um Campingartikel, Gartenmöbel, Saisonartikel, sowie Gartenartikel wie Blumenerde, Kleinpflanzen, Torf, Dünger etc. erweitert werden, d. h. um Artikel, die der Anbieter Zimmermann üblicherweise in vergleichbaren Märkten in anderen Orten auch anbietet. Aus Platzgründen sei dies bisher nicht möglich gewesen. Der Verkauf von Möbel soll hingegen künftig entfallen. Als Grund für die Aufgabe des Möbelverkaufs gibt der Antragsteller Unrentabilität an. Der Antrag des

Planungsbüros Otten, dem eine Grundrisszeichnung des Gebäudes mit der künftigen Aufteilung anliegt, ist dieser Beschlussvorlage als Anlage beigelegt.

Grundsätzlich dürften gegen eine Umwidmung der bisher für den Verkauf von Möbeln genutzten Fläche keine Bedenken bestehen. Die Erweiterung der Verkaufsfläche für den Sonderpostenmarkt stellt eine Arrondierung dar, die den Standort sichert. Die Erweiterung des Sonderpostenmarktes wird aus raumordnerischer Sicht auch vom Landkreis Ammerland positiv begleitet, weil hier einerseits das Sortiment eines Marktes lediglich erweitert und andererseits dem Markt innerhalb des bestehenden Gebäudes eine Verkaufsfläche hinzu geschlagen wird, die sonst wegen seiner rückwärtigen Lage nicht mehr genutzt werden würde. Des Weiteren wird mit der Zulassung des Fitness-Centers an dem gewünschten Standort in der Randlage des Ortszentrums ein möglicher Leerstand eines Teiles des Gebäudes verhindert; der zu erwartende Kundenverkehr kann zur Belebung des Ortszentrums beitragen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der jetzt beantragten Nutzungen (Erweiterung des Sonderpostenmarktes und Einrichtung eines Fitnesscenters) herbei zu führen, sollte die bisher noch nicht zum Abschluss gebrachte 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 wieder aufgegriffen werden, und zwar im so genannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuches. Ein solches Verfahren ist u. a. dann zulässig, wenn das planerische Ziel eine Maßnahme zur Innenentwicklung beinhaltet. Der Zulassungskatalog für das „Möbelmarkt-Grundstück“ (textliche Festsetzung Nr. 3.1 des Bebauungsplanes Nr. 64) sollte künftig wie folgt lauten:

### **3.1 Sonstiges Sondergebiet für den Einzelhandel mit Textilien, Schuhe und Lederwaren, Sonderposten und ein Fitnesscenter**

*Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bei Berücksichtigung folgender Verkaufsflächenobergrenzen:*

- a) Sonderposten mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.950 qm, davon für Lebensmittel maximal 200 qm*
- b) Schuhe und Lederwaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 qm*
- c) Textilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 qm.*

*Außerdem ist die Einrichtung eines Fitnesscenters mit einer maximalen Nutzfläche von 1.200 qm zulässig.*

Gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan der Gemeinde an die neue Situation anzupassen. Das derzeitige „Sondergebiet Möbelmarkt“ ist in „Sondergebiet für Einzelhandel und Fitnesscenter“ umzuwidmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches in der zurzeit geltenden Fassung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a des Baugesetzbuches die textliche Festsetzung Nr. 3.1 des Bebauungsplanes Nr. 64 geändert werden.*

2. *Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage eines entsprechenden Planentwurfes die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Auslegung der Planung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen.*
3. *Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.*

**Finanzierung:**

Der Gemeinde Edewecht entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes und durch die Anpassung des Flächennutzungsplanes keine Kosten.

**Anlagen:**

- Antrag
- Grundriss