

GEMEINDE WIEFELSTEDE

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Metjendorfer Landstraße Ofenerfelder Straße“

– Grundzüge der Planung –

Zur Erweiterung des Edeka-Marktes in Metjendorf und des Sondergebietes im B-Plan 122, 2. Änderung, beantragt der Eigentümer die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Sondergebiet für die Nahversorgung soll um die westlich des Marktes gelegenen Flurstücke 48/17 in 48/15 erweitert werden, um einen Anbau an den bisherigen Markt und zusätzliche Parkplätze zu realisieren. Nach dem Zentrenkonzept für die Gemeinde Wiefelstede gehört die vorgesehene Erweiterungsfläche zum räumlich abgegrenzten Nahversorgungszentrum.

Geplant ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche von bisher 1.600 m² auf rd. 2.500 m² Verkaufsfläche, um die Warenpräsentation zu verbessern, die Laufwege zu verbreitern und Bio- sowie vegane Produkte entsprechend dem steigendem Bedarf aufzunehmen.

Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 122, 2. Änderung, ist für den Lebensmitteleinzelhandel eine Verkaufsfläche von 1.900 m² zulässig. Somit besteht hier noch ein Potential von 300 m², dass für die Erweiterung zur Verfügung steht. Zum Umsetzung des Vorhabens mit 2.500 m² Verkaufsfläche ist somit eine zusätzliche Verkaufsfläche von 600 m² erforderlich. In einem Abstimmungsgespräch bei Herrn Dr. Jürgens am 08.11.2018 beim Landkreis Ammerland wurde signalisiert, dass in Metjendorf bei entsprechender Begründung noch Potential an Verkaufsflächen für den Lebensmitteleinzelhandel gesehen wird. Dieses wurde durch eine Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Lademann, das auch das Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Gemeinde Wiefelstede fortschreibt, bestätigt.

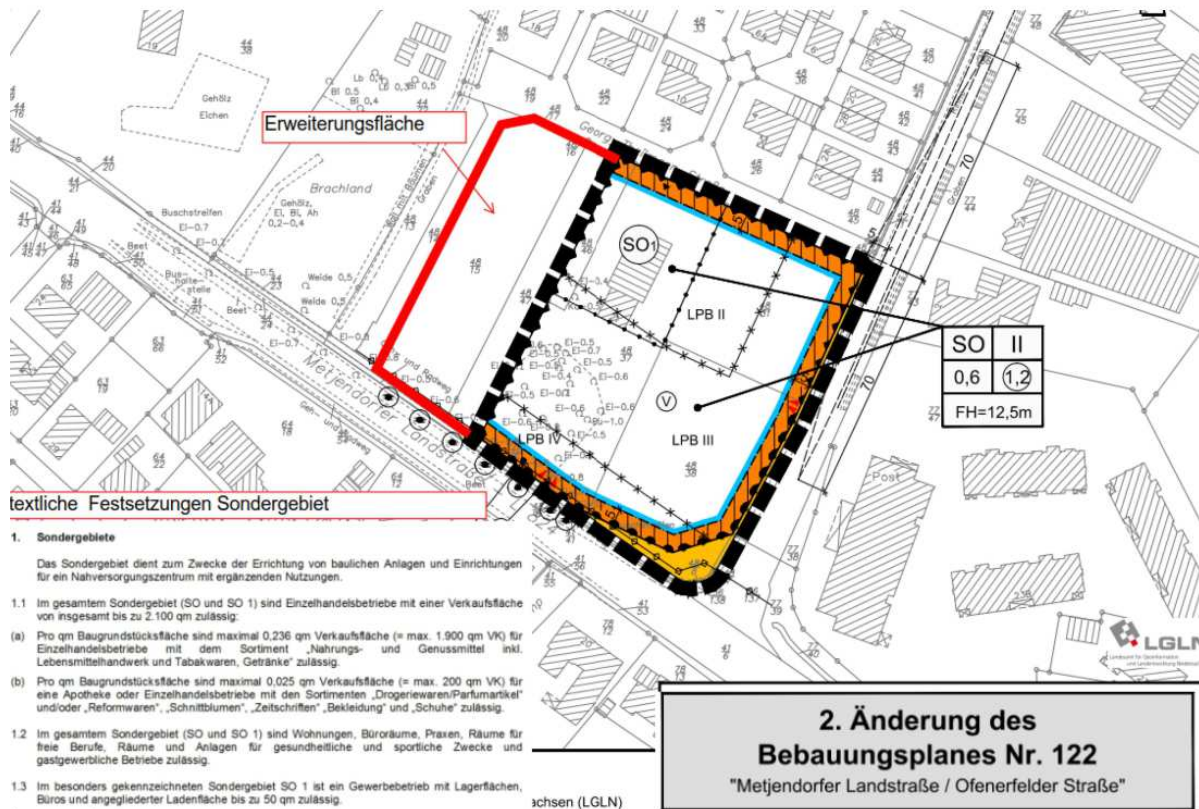
Im Ergebnis der Untersuchung von Lademann wurde festgestellt, dass das Erweiterungsvorhaben mit den Kriterien des Landesraumordnungsprogrammes LROP (Integrationsgebot, Beeinträchtungsverbot, Konzentrations- und Kongruenzgebot) im Einklang steht. Auch mit den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes REHK für den Landkreis Ammerland ist das Vorhaben kompatibel: Metjendorf steht auf der Liste der stark unterversorgten Grundzentren im Ammerland. Insgesamt können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der städtebaulichen und raumordnerischen Ziele ausgeschlossen werden. Die Verkaufsflächenerweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts in Metjendorf ist daher verträglich umsetzbar und stärkt einen bestehenden Standort in einem zentralen Versorgungsbereich sowie letztlich die verbrauchernahe Grundversorgung im Grundzentrum Metjendorf.

Zwischenzeitlich wurde der Lebensmitteleinzelhandel des NP-Marktes am westlichen Ortseingang aufgegeben. Diese Marktfläche soll als Drogeriemarkt wieder eröffnet werden, so dass eine Fläche von ca. 700 m² für die Nahversorgung entfällt. Diese kann auf die Erweiterung des Edeka-Marktes angerechnet werden, so dass lediglich eine Verlagerung der Verkaufsfläche an das Nahversorgungszentrum im östlichen Ortseingang erfolgt.

Mit der Erweiterung des Edeka-Marktes im Nahversorgungszentrum am östlichen Ortseingang kann – auch vor dem Hintergrund steigender Bevölkerungszahlen – auf längere Sicht eine ausreichende Nahversorgung für Metjendorf gesichert werden.

Die für die Erweiterung vorgesehene Fläche ist derzeit noch als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 122, 1. Änderung festgesetzt. Für den großflächigen Einzelhandel ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Zur Umsetzung der Planung soll daher der Bebauungsplan Nr. 122 Änderung erneut geändert werden, um das Sondergebiet und die Verkaufsflächen zu vergrößern. Hierzu wird der bestehende Bebauungsplan mit einbezogen und ein zusammenhängendes Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet SO 1 für einen Gewerbebetrieb kann entfallen.



Die gesamte Verkaufsfläche wird von bisher 2.100 m² auf 2.700 m² vergrößert. Für den Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln wird die Verkaufsfläche von bisher 1.900 m² auf 2.500 m² vergrößert. Die Verkaufsfläche für eine Apotheke oder Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten „Drogeriewaren/Parfumartikel“ und/oder „Reformwaren“, „Schnittblumen“, „Zeitschriften“, „Bekleidung“ und „Schuhe“ von max 200 m² wird nicht verändert.

Da die Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiefelstede noch als gemischte Baufläche dargestellt ist, ist im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwandlung in eine Sonderbaufläche erforderlich.