

FD Stadtplanung
Ringstr. 38b / 26721 Emden

Fachdienst 361 Stadtplanung

Kreisverwaltung Leer
Bergmannstraße 37

26789 Leer

Ihr Zeichen/ **III/ 61.17**
Ihre Nachricht vom **03.03.2010**
Mein Zeichen/ **361 ED**
Meine Nachricht vom

Ansprechpartner **Heidrun Everts-Door**
Zimmer **309**
Telefon **04921 / 87-1423**
Telefax **04921 / 87-10 1423**
E-Mail **everts-door@emden.de**

Datum **25.03.2010**

Neubau eines Poco-Möbelhauses in Leer / Ihre raumordnerische Beurteilung hier: Stellungnahme der Stadt Emden

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Stadt Emden zu dem geplanten Neubau des POCO Möbelhauses an der Benzstraße in Leer.

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen von Seiten der Stadt Emden erhebliche Bedenken gegenüber dem Vorhaben.

Die uns übersandte Verträglichkeitsanalyse für den POCO – Domäne Einrichtungsmarkt in Leer ist durch die fehlerhafte bzw. unvollständige Bestandsaufnahme der Branchen bereits im Ansatz von falschen Voraussetzungen ausgegangen, so dass das Fazit daraus von Seiten der Stadt Emden nicht akzeptiert werden kann. Zudem liegt der vorgesehene Standort des geplanten POCO Möbelmarkts außerhalb des Autobahnringes und somit außerhalb des Verflechtungsbereichs der Stadt Leer.

Laut Verträglichkeitsanalyse Kapitel 1 handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt mit dem Kernsortiment Möbel vom 3900 m², mit einem nicht zentrenrelevanten Randsortiment von 1100 m², sowie einem zentrenrelevanten Randsortiment von 1000 m². Die Grundsätze des LROP (2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen) werden durch dieses Projekt eindeutig überschritten. Laut LROP (2.3 / 03 Satz 8 soll bei Einzelhandelsgroßprojekten die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente höchstens 10 % bzw. 800 m² betragen. Dieses Vorhaben mit 65 % Kernsortiment und 35 % Randsortiment ist unverhältnismäßig.

Die Stadt Emden ist gemäß Landesraumordnungsprogramm 2008 als Mittelzentrum mit oberzentralen Teilfunktionen festgelegt. LROP 2008 (zu Ziffer 4, Satz 5) : *Die Stadt Emden besitzt als Arbeitsort für ihren Verflechtungsraum oberzentrale Teilfunktion, **ebenso verhält es sich mit der Versorgungsfunktion im Einzelhandel.*** Auch Dieser Tatbestand bleibt in der Verträglichkeitsanalyse unerwähnt.

In Kapitel 3 wird der „regionalen aber auch überregionalen Erreichbarkeit mit dem PKW sehr gute Rahmenbedingungen attestiert“. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass „eine reibungslose und bequeme Anfahrt auch aus den benachbarten Niederlanden gewährleistet ist“. Andererseits wird Emden in Kapitel 5 als außerhalb des Einzugsgebiets dargestellt und nur als sporadische Kundschaft einberechnet.

Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage im Nahbereich der Autobahn A 31 zielt u. E. der Standort auf ein regionales Einzugsgebiet ab, das die in nur 30 km entfernt liegende Stadt Emden erfasst und dadurch Kaufkraft in erheblichem Umfang abzieht. Den Ausführungen in Kapitel 5 bzgl. des Einzugsgebiets und des Nachfragevolumens kann daher nicht zugestimmt werden. Es steht außer Frage, dass die Stadt Emden zur Zone II (Fernezugsgebiet) gehört und sich dadurch das projektrelevante Nachfragevolumen für die Zone II erhöht.

Der Rat der Stadt Emden hat in 2008 ein Einzelhandelsgutachten (CIMA) beschlossen, um über ein Gesamtkonzept die Entwicklung des Einzelhandels zukunftsorientiert zu steuern. Auf dieses Einzelhandelsgutachten wird in der von Ihnen vorgelegten Verträglichkeitsanalyse nicht eingegangen. Die Bestandsaufnahme bzgl. der Einkaufssituation in Emden Kapitel 4.2 der Verträglichkeitsanalyse ist eindeutig fehlerhaft. Das CIMA Gutachten der Stadt Emden enthält eine umfangreiche Einzelhandelsanalyse, die den vorhandenen Bestand an Branchen, Anzahl der Betriebe, Verkaufsflächen und Umsatz darstellt. Die Verträglichkeitsanalyse ist daher bzgl. der Bestandsaufnahme – und somit auch bzgl. der Schlussfolgerungen daraus - nachzubessern.

Weiterhin hat das CIMA Einzelhandelsgutachten den Bereich Leer als Fernezugsgebiet miteinbezogen und festgestellt, dass die Einkaufsorientierung im Bereich Möbel derzeit bereits erheblich auf außerhalb der Stadt Emden liegende Standorte gerichtet ist. Andererseits wird im Gutachten deutlich, dass aus dem Bereich Leer kaum Einkaufsorientierung in Richtung Emden erfolgt. Durch das geplante POCO Möbelhaus würde dieser Umstand deutlich verstärkt, wobei sich gleichzeitig der hohe Anteil an Randsortimenten nachteilig auf den Emder Einzelhandel auswirken würde.

Aus der Sicht der Stadt Emden widerspricht das geplante Einzelhandelsgroßprojekt somit dem LROP und stützt sich auf eine fehlerhafte Verträglichkeitsanalyse. Wegen der erheblichen Auswirkungen auf das Emder Stadtgebiet wird das Vorhaben von Seiten der Stadt Emden abgelehnt.

An den Bauleitplanverfahren – 71. Änderung des Flächennutzungsplans / 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 179 – möchte die Stadt Emden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1,2) BauGB beteiligt werden.

Am Moderationsverfahren am 07.04.2010 wird nach Möglichkeit ein Mitarbeiter des Fachbereichs 300 teilnehmen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Rainer Kinzel
Fachbereichsleiter

