

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 154 umfasst die Flurstücke 4/29, 4/37, 4/38, 4/39, 4/41, 4/42, 4/43, 4/45, 4/53 und 44/6 der Gemarkung Emden in der Flur 36 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnstrecke Norddeich/Mole – Leer,
- im Osten durch die angrenzende Gewerbefläche entlang der Hansastraße,
- im Westen durch die Cirksestraße und
- im Süden durch die Hansastrasse.

Das ehemalige Ültje-Gelände am nördlichen Rand des Stadtteils Port Arthur / Transvaal liegt seit mehreren Jahren brach; lediglich einige kleinere Betriebe haben sich in der ehemaligen Produktionsstätte angesiedelt.

Inzwischen konnte das Gelände vom Eigentümer an einen privaten Investor veräußert werden, der zeitnah das in den Anlagen 2 + 2a dargestellte Nutzungskonzept verwirklichen will.

Die Planungen hinsichtlich Wohnnutzungen auf dem Grundstück werden seitens der Verwaltung begrüßt.

Hinsichtlich der Verträglichkeit der angestrebten Einzelhandelsnutzungen ist kurzfristig eine Wirkungsanalyse bei der Firma BulwienGESA aus Hamburg beauftragt, die die Vorlage ihres Gutachtens bis zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt zugesagt hat. Das Gutachten wird daher zur Ausschusssitzung ergänzend nachgereicht und vorgestellt.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Emden ist für diesen Bereich max. eine Größe von 3.000 m² Verkaufsfläche als verträglich empfohlen. Abweichend hiervon schlägt die Verwaltung vor, eine Größe von 2.300 m² Verkaufsfläche zuzulassen. Darüber hinaus sollte sichergestellt werden, dass keine innenstadtrelevanten Sortimente berücksichtigt werden. Beide einschränkenden Punkte sind im Aufstellungsverfahren weiter zu vertiefen.

Das ehemalige Ültje-Gelände ist derzeit nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu bewerten; zur Verwirklichung der vorgeschlagenen Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan muss sich intensiv mit folgenden Themen auseinandersetzen:

1. Zulässigkeit und Umfang von Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Stadtteil und der Aussagen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Emden aus dem Jahr 2008.
2. Zulässigkeit der geplanten Nutzungen im Hinblick auf die vorhandene Lärmsituation.
3. Eingriff in Natur und Landschaft.
4. Erschließung.

Im weiteren Fortgang des Bauleitplanverfahrens ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zu schließen.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans D 154, „ehemaliges Ültje-Gelände“
Anlage 2+2a: Nutzungsbeschreibung und zeichnerische Darstellung des Geländes