

Begründung:

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan soll der hier behandelte Standort zu einem „Nahversorgungsschwerpunkt für das neue Stadtquartier [Neuer Delft] sowie auch für die nördlich angrenzenden Wohnquartiere entwickelt“ werden. Grundlage dieser Planung war ein Verträglichkeitsgutachten der CIMA, nach dem die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit max. 1.700 qm Verkaufsfläche und eines Lebensmitteldiscounters mit max. 900 qm VK als verträglich eingeschätzt wurde. Gemäß ihrer Zielsetzung, die Innenstadt zu stärken, hatte die Stadt Emden die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 1.300 qm für einen Vollsortimenter **oder** 900 qm für einen Lebensmitteldiscounter im Bebauungsplan festgesetzt (s. Ausschnitt textl. Festsetzungen, nächste Seite).

Die Bauherrin des geplanten Netto Lebensmittel-Discounters hat die Befreiung von der max. zulässigen Verkaufsfläche von 900 qm auf dann 1.050 qm beantragt. Zur Begründung hat sie gutachterlich ausführen lassen, dass der Netto-Markt – anders als z.B. Aldi, Lidl oder Penny als sog. „Hard-Discounters“ – ein breiteres (Anzahl Warengruppen) und tieferes (Alternativen pro Produkt) Sortiment, einen geringeren Anteil an Nicht-Lebensmittelartikeln und damit eine stärkere Nahversorgungsrelevanz und entsprechend weniger Umsatz pro Verkaufsfläche aufweist.

Im Ergebnis fallen die Umsatzzumlenkung und damit auch die städtebaulichen Auswirkungen bei Netto-Märkten deutlich geringer aus als bei den Discountern Aldi, Lidl oder Penny. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme vom Oktober 2011 (Zusammenfassung ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügt) erwirtschaftet beispielsweise ein Lidl auf 900 qm Verkaufsfläche angesichts einer ungleich höheren Raumleistung (= Produktivität je m² Verkaufsfläche) ca. 5,31 Mio. Euro Umsatz/Jahr, demgegenüber erreicht ein Netto-Markt auf 1.050 qm Verkaufsfläche lediglich einen Umsatz von ca. 4,31 Mio Euro / Jahr (Quelle: Hahn Real Estate Report 2011/2012).

Vor diesem Hintergrund und der für eine Befreiung maßgeblichen Frage der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen wird eine Erhöhung der max. zulässigen Verkaufsfläche auf 1.050 qm für unschädlich erachtet. Entscheidend ist allerdings, dass die zu erteilende Befreiung sowie spätere Baugenehmigung durch ausdrücklichen Bezug auf den konkreten Vertriebstypus eines sog. „Soft-Discounters“ sicherstellt, dass für den Fall einer Betriebsaufgabe des Netto-Marktes eine Folgenutzung durch einen sog. „Hard-Discounters“ (z.B. Aldi) auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes weiterhin ausgeschlossen bleibt.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans D 146 – II. Abschnitt:**1 A. Sondergebiet „Zentraler Versorgungsbereich Eisenbahndock“**

Das Sondergebiet dient zu Zwecken der Nahversorgung der Bevölkerung aus dem Einzugsgebiet Bebauungsplan Nr. D 146 I und dem östlichen Stadtgebiet.

1.1 Folgende Einzelhandelsnutzungen sind zulässig:

- ein Vollsortimenter mit max. 1.300 m² Verkaufsfläche oder ein Lebensmittel-Discounter mit maximal 900 m² Verkaufsfläche,
- 2 Fachmärkte bis max. insgesamt 1.000 m² Verkaufsnutzfläche.

1.2 In den Fachmärkten sind folgende Sortimente gemäß Sortimentsliste Emden (Einzelhandelsgutachten Stadt Emden vom 30.04.2008, Verfasser CIMA) zulässig:

- nahversorgungsrelevante Sortimente,
- nicht zentrenrelevante Sortimente.

1.3 Zulässig sind Einrichtungen der Gastronomie bis max. 150 m² Grundfläche.

1.4 Zulässig sind Einrichtungen für Büros und Dienstleistungen.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Zustimmung zur beantragten Befreiung ist der Demografieprozess nicht betroffen.

Anlagen:

1. Ergebnis-Zusammenfassung der gutachterlichen Kurzstellungnahme zur geplanten Erweiterung des prospektiven Netto-Lebensmittel-Markendiscouters in der Petkumer Straße, Emden
2. Lageplan zum vorgesehenen Standort (orange = geplantes Gebäude mit Netto-Markt im südlichen Gebäudeteil sowie zwei Fachmärkten im nördlichen Gebäudeteil)