

Begründung:

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 4/142, Flur 5 der Gemarkung Larrelt sowie die geplante Rechtsabbiegerspur der Thüringer Straße auf die Larrelder Straße in Richtung Osten, Teilflächen der Flurstücke 4/71, 4/85, 4/110, 4/108, 4/109 und 3/20. Das Plangebiet hat eine Größe von 17.603 m² und befindet sich in direkter räumlicher Nähe zu einem bestehenden Fachmarktstandort (DollartCenter). Das Grundstück befindet sich südlich der Larrelder Straße, nördlich des DollartCenters, westlich des OBI-Baumarktes.

Anlass und Durchführung der Bebauungsplanänderung

Anlass der Bebauungsplanänderung ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Möbeldiscountmarktes mit bis zu 4.000 m² Verkaufsfläche (VK) sowie eines weiteren Fachmarktes mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche. Die Gesamtverkaufsfläche beider Einrichtungen soll 5.000 m² nicht überschreiten. Nur auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche (500m²) dürfen zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, wobei jedes einzelne Randsortiment nur auf einer max. Verkaufsfläche von 150m² angeboten werden darf.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, diesen verkehrsgünstig gelegenen Standort, mit den bereits vorhandenen Einzelhandelsbetrieben im DollartCenter und im Umgebungsbereich durch die Ansiedlung eines Möbeldiscountmarktes sowie eines Fachmarktes zu stärken. Als Fachmarkt soll ein Handel mit Motorradbekleidung und -zubehör oder Kfz-Zubehör oder Reifen zulässig sein. Die grundsätzliche Zulässigkeit der drei verschiedenen Fachmarktarten bietet dem Investor eine höhere Flexibilität bei der Auswahl eines Fachmarkts.

Die Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse des BBE Münster zum Ansiedlungsvorhaben kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Ansiedlung und Realisierung des geplanten SB-Möbelhauses und des Fachmarktes keine städtebaulich oder regionalplanerisch negativen Folgewirkungen in der Stadt Emden sowie im Einzugsbereich zu erwarten sind.

Die Planung entspricht den Zielen des kommunalen Konzeptes (CIMA-Einzelhandelsgutachten 2008) und kann einen Beitrag zur Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Emden und somit zum Ausgleich des Defizits an nicht zentrenrelevanten Sortimenten leisten.

Bisheriges Verfahren

Der Verwaltungsausschuss hat am 20.02.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan D 6, 1. Änderung, III. Abschnitt gefasst (§ 13 BauGB beschleunigtes Verfahren) und in der Sitzung am 21.05.2012 die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2) 4(2) BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanvorentwurf D 6, 1. Änderung, III. Abschnitt hat daraufhin mit Begründung sowie mit der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse vom 09.07.12. bis 09.08.12 gemäß § 3(2) BauGB für die Öffentlichkeit ausgelegen. Zeitgleich wurde die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(2) BauGB durchgeführt.

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3(2), 4(2) BauGB)

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von Trägern öffentlicher Belange erreichten uns 16 Stellungnahmen.

9 Behörden gaben an, nicht betroffen zu sein oder keine Bedenken zu haben.

7 Behörden gaben Hinweise und Anregungen, die zum großen Teil berücksichtigt werden konnten.

Die Planzeichnung wurde redaktionell geändert, indem westlich des Grundstücks ein Zufahrtsverbot von der Thüringer Straße aus gekennzeichnet wurde. Außerdem wurden zwei weitere textliche Festsetzungen aufgenommen, die zum Einem die Mitteilungspflicht an die Denkmalschutzbehörde bei Feststellen eines Bodendenkmals etc. und zum Anderen das Monitoring im Sinne des Artenschutzes betreffen. Weitere Änderungen wurden nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht vorgenommen.

Die Anregungen und Hinweise sowie die Abwägungsempfehlungen sind im Einzelnen der Anlage 1 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplanentwurf D 6, 1. Änderung, III. Abschnitt kann nunmehr gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen werden. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

Nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die vorliegende Planung wird sichergestellt, dass die Stadt Emden im Bereich der sog. nicht zentrenrelevanten Sortimente – hierzu zählen u.a. auch Einrichtungs- und Möbelangebote – vorhandene Defizite abbaut und somit seine Attraktivität als Einzelhandelsstandort steigert. Dies ist erforderlich, um für alle Lebens-, Alters- und Einkommensgruppen als attraktiver Standort insbesondere zum Wohnen und Leben wahrgenommen zu werden und somit die Voraussetzung für eine weitere stabile Bevölkerungsentwicklung. Durch die Ansiedlung des geplanten Möbelhauses sowie eines weiteren nicht zentrenrelevanten Fachmarkts wird der vorhandene Standort gestärkt, neue Arbeitsplätze werden geschaffen und vorhandene gesichert.

Anlagen:

- Anlage 1 : Abwägung §§ 3(2) 4(2) BauGB
- Anlage 2: Planzeichnung Bebauungsplan
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 : Begründung zum Bebauungsplan