

Begründung:

Die Firma Uphoff Immobilien als Eigentümerin der Flächen im Bereich des Fachmarktzentrum Harsweg beabsichtigt eine umfangreiche Neuordnung der Gebäude und der Nutzungen (siehe Geltungsbereich, Anlage 1). Die Gebäude sollen den heutigen Anforderungen des Einzelhandels angepasst und das Umfeld insgesamt aufgewertet werden.

Nördlich der Fritz-Reuter-Straße wird der Bereich zwischen dem Media Markt und dem südöstlich angrenzenden Gebäude (Aldi/KiK) vervollständigt. Hier soll später der Lebensmittelmarkt Real einziehen. Südlich der Fritz-Reuter-Straße werden zwei neue Gebäude errichtet, in denen später der Aldi-Markt und der Realkauf mit seinen non-food Sortimenten untergebracht werden sollen. Das vorhandene Realkauf Gebäude südlich der Fritz-Reuter-Straße wird zurückgebaut, der jetzige Real-Lebensmittelmarkt umgenutzt (Ausweisung als GE-Gebiet statt SO-Gebiet).

Die neuen und die alten Gebäude sind um eine neu zu gestaltende Parkplatzfläche herum angeordnet. Zu diesem Zwecke wird die Fritz-Reuter-Straße entwidmet und so umgebaut, dass sie höhenmäßig auf das Niveau der Parkplatzfläche angehoben wird (ebenerdige Gesamtfläche, Gestaltung „aus einem Guss“). Die Befahrbarkeit für die Öffentlichkeit und für den Busverkehr sowie die Leitungsrechte bleiben erhalten. Im Süden und im Westen der neuen Gebäude wird auf Kosten des Investors eine neue Erschließungsstraße angeordnet.

Mit den Umstrukturierungen soll keine wesentliche Erhöhung der Verkaufsflächen einhergehen. In Zusammenarbeit mit einem Gutachter ist die Einhaltung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu überprüfen und gutachterlich nachzuweisen.

In Anlage 2 sind die vorgesehenen Änderungen skizzenhaft dargestellt. Im Laufe des weiteren Verfahrens wird die Planung konkretisiert und den Erfordernissen angepasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch einen Städtebaulichen Vertrag ergänzt, in dem weitere Regelungen zwischen dem Investor und der Stadt Emden getroffen werden. Der Städtebauliche Vertrag wird zu einem späteren Zeitpunkt den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 24 E ist in der Anlage 1 dargestellt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch eine gegenüber der nördlichen Grenze der Fritz-Reuter-Straße um ca. 160 m parallel nach Norden versetzte Linie (rückwärtige Grundstücksgrenze Media-Markt) und im weiteren Verlauf nach Westen durch eine gegenüber der Fritz-Reuter-Straße parallel um ca. 70 m nach Norden bzw. um ca. 75 m nach Süden versetzte Linie
- im Osten: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Klaus-Groth-Straße
- im Süden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Autobahnauf- bzw. -abfahrt (A 31)
- im Westen: durch die Auricher Straße und eine gegenüber der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Auricher Straße um ca. 200 m parallel nach Osten versetzte Linie und im weiteren Verlauf nach Norden durch die östliche Begrenzungslinie der Wilhelm Raabe-Straße und eine um ca. 70 m nach Westen versetzte Linie parallel zur Wilhelm-Raabe-Straße

Das Plangebiet liegt im Südosten des Emders Stadtteils Harsweg.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Durch die Neuordnung und gestalterische Aufwertung des Fachmarktzentnums wird die Zukunftsfähigkeit des Standortes gesichert. Für die Bewohner Emdens oder für neue Bürger ist eine gut ausgebaute Infrastruktur und Versorgung ein Anlass, um am Wohnstandort zu bleiben oder den potentiellen neuen Wohnstandort positiv zu bewerten.

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans D 24 E
- Anlage 2: Nutzungs- und Erschließungskonzept als vorläufige Skizze