

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Planung und Umsetzung verbundenen Kosten sind vom Investor zu tragen.

Begründung:

Die Firma Uphoff Immobilien als Eigentümerin eines Großteils der Flächen im Bereich des Fachmarktzentrum Harsweg beabsichtigt in Abstimmung mit den anderen Eigentümern eine umfangreiche Neuordnung der Gebäude und der Nutzungen (siehe Geltungsbereich, Anlage 1). Die bislang verstreut liegenden Einzelhandelsnutzungen (SO-Gebiete) sollen zukünftig nahe beieinander um den neu zu gestaltenden Parkplatz herum angeordnet werden. Die in die Jahre gekommenen Gebäude sollen modernisiert oder zum Teil neu errichtet werden. Das Umfeld soll insgesamt deutlich aufgewertet und den heutigen Ansprüchen des Einzelhandels und der Kunden angepasst werden. Zum Teil wird die Erschließung neu geregelt.

Nördlich der Fritz-Reuter-Straße (SO 1 Gebiet) wird der Eckbereich zwischen dem Media Markt und dem an der Klaus-Groth-Straße gelegenen Gebäude, in dem heute Aldi und Kik untergebracht sind, vervollständigt. Hier soll später der Real-Kauf, der bislang auf mehrere Gebäude verteilt ist, kompakter und moderner an einem Standort gebündelt untergebracht werden. Das bestehende Gebäude (KiK, Aldi) wird modernisiert. Während der Aldi in das benachbarte SO 2 Gebiet umzieht, bleiben die bereits heute bestehenden Märkte des KiK und des Tedi erhalten. In der Konzessionärszone des Real-Kaufs sollen eine Bäckerei, einen Blumenladen, ein Reisebüro und eine Reinigung untergebracht werden. Das Angebot wird vervollständigt durch eine Apotheke und einen auch heute bereits vorhandenen gastronomischen Betrieb.

Südlich der Fritz-Reuter-Straße und an der Klaus-Groth-Straße gelegen wird ein neues Gebäude errichtet, in dem der modernisierte und vergrößerte Aldi-Markt und ein neuer Gartenfachmarkt untergebracht werden sollen (SO 2 Gebiet). Als Alternative zum Gartenfachmarkt werden noch Gespräche über die Ansiedlung eines Baudiscounters geführt (Baudi).

Weiter westlich in direkter Nachbarschaft zum Lidl-Parkplatz soll entweder das bestehende Gebäude modernisiert oder ein neues Gebäude errichtet werden. Hier sollen ein Drogeriefachmarkt sowie ein Fachmarkt für Teppiche, Tapeten und Textilien (Hammer) angesiedelt werden (SO 3 Gebiet).

Die bislang vom Real-Kauf genutzte Halle an der Auricher Straße und entlang der Zufahrt zur A 31 wird abgerissen oder grundlegend modernisiert. Hier kann zukünftig keine Einzelhandelsnutzung mehr stattfinden. Der Bebauungsplan weist an dieser Stelle eine Gewerbefläche aus. Weiterhin ist geplant, die Waschstraße entlang der Auricher Straße abzureißen und ggf. an anderer Stelle neu zu errichten. Konkrete Nutzer- und Ansiedlungsvorschläge sind seitens des Investors bisher nicht für diese Fläche vorgebracht worden.

Durch die Umstrukturierungen und neu hinzukommenden Nutzungen wird zwar die Verkaufsfläche (VKF) des Fachmarktstandortes Harsweg um insgesamt ca. 2900 m² erhöht. Dies betrifft aber nicht die im Einzelhandelskonzept der CIMA festgelegten zentrenrelevanten Sortimente für die Innenstadt. Diese Sortimente werden in der Summe sogar um 885 m² VKF reduziert. Die Erhöhung der VKF kommt überwiegend durch nicht zentrenrelevante Sortimente zustande (ca. + 2800 m² VKF). Es handelt sich dabei überwiegend um Warengruppen, für die – anders als bei den meisten zentrenrelevanten Warengruppen - typischerweise zum Transport ein PKW benötigt wird (Teppiche, Tapeten, Gartengeräte...). Auch die nahversorgungsrelevanten Sortimente werden um 965 m² erhöht.

Um die Verträglichkeit der städtebaulichen Neuordnung des Fachmarktstandortes Harsweg zu untersuchen, wurde die CIMA Beratung + Management GmbH mit der Erstellung eines Verträglich-

lichkeitsgutachtens beauftragt. Es wurden sowohl die Auswirkungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Emden als auch auf die Umlandgemeinden als Verflechtungsbereiche mit der Stadt Emden untersucht (Vorgabe des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) wegen der Großflächigkeit des Vorhabens). Das Gutachten hat ergeben, dass die ermittelten Umsatzverteilungen für alle untersuchten Standorte verträglich sind. Da es sich zudem überwiegend um die Modernisierung bereits bestehender Einzelhandelsansiedlungen handelt (Real Kauf, Aldi, Tedi, KiK), empfiehlt die CIMA die Realisierung der geplanten Neuordnung und Modernisierung mit Ausnahme eines ursprünglich geplanten weiteren Textilfachgeschäfts mit 350 m² VKF und eines Schuhfachmarktes mit 315 m² VKF. Diese Nutzungen sollen typischerweise der Innenstadt vorbehalten bleiben (zentrenrelevante Sortimente) und kommen deshalb nicht zur Umsetzung. Die Ansiedlung eines Baudiscounters als Alternative zum Gartenfachmarkt wird im Laufe des weiteren Verfahrens noch untersucht.

Die Stadt Emden erhofft sich mit der Modernisierung des Fachmarktzentrums Harsweg nicht nur eine langfristige Sicherung der Versorgung, sondern auch eine gestalterische Aufwertung des Standortes. Hierzu soll der Parkplatz, um den sich die Einzelhandelsnutzungen anordnen, neu gestaltet werden. 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 Leitungsrechte für die Ver- und Entsorger bleiben erhalten. Im Süden und im Westen der neuen Gebäude wird auf Kosten des Investors eine neue Erschließungsstraße angeordnet. Vom Fahrradweg parallel zur Autobahnauffahrt aus wird eine Zugänglichkeit für Fahrradfahrer hergestellt.

Die Parkplatzflächen werden durch Bäume gegliedert (je 10 Stellplätze 1 Baum). Auch in den Randbereichen (entlang des Autobahnzubringers und entlang der Klaus-Groth-Straße) sollen in einem Abstand von ca. 15 m Bäume gepflanzt werden, um den Übergang vom Straßenraum zu den Gewerbeflächen zu gliedern und gestalterisch aufzuwerten.

Das Bebauungsplanverfahren wird durch einen Städtebaulichen Vertrag ergänzt, in dem weitere Regelungen zwischen dem Investor und der Stadt Emden getroffen werden. Diese betreffen auch die Modernisierung bzw. den Abriss der Halle an der Auricher Straße und entlang des Autobahnzubringers. Der Städtebauliche Vertrag wird im Laufe des Verfahrens konkretisiert und zu einem späteren Zeitpunkt den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt (Stadium 2).

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert (68. Änderung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans D 24 E „Fachmarktzentrum Harsweg“ 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. 130 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 Fachmarktzentrum 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
- Anlage 3: Bebauungsplan (Vorentwurf) mit Textlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Verträglichkeitsuntersuchung der CIMA vom 17.12.15