

Begründung:

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes D 146 Teil II „Eisenbahndock“ ist, die maximal zulässige Verkaufsfläche eines Vollsortimenters zu verändern.

Im Jahre 2003 hatte die Stadt Emden einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, um das bis dato weitgehend brachliegende Gelände der Deutschen Bahn AG östlich der Straße „Am Eisenbahndock“ bzw. östlich des Binnenhafens einer neuen Nutzung zuzuführen. Die dem Wettbewerbsergebnis zugrundeliegende städtebauliche Konzeption sieht im nordwestlichen Teil des Wettbewerbsgebietes eine lockere und verdichtete Wohnbebauung mit ergänzenden Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und im Osten (Teilbereich II) ein Nahversorgungszentrum vor.

Für den Teilabschnitt II wurde Planungsrecht für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums und Gewerbe geschaffen. Hierbei wurde ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Zentraler Versorgungsbereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für den hier vorliegenden Bereich der 2. Änderung; Änderungen bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind nicht notwendig.

Der im Gebiet der 2. Änderung befindliche Verbrauchermarkt soll erweitert werden. Hierzu wurde bereits im Juli 2016 eine öffentliche Auslegung mit den geänderten Festsetzungen:

- Vollsortimenter mit max. 1.750 m² Verkaufsfläche (derzeit max. 1.300 m² VK) und
- Fachmärkte / Shops mit insgesamt max. 150 m² Verkaufsfläche durchgeführt.

Hierzu wurden 29 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Das Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems hinterfragte Aussagen zur Einhaltung des Kongruenzgebotes; die Einhaltung wurde durch eine Stellungnahme des Fachgutachters bestätigt. Weitere Stellungnahmen, die im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung bedurft hätten, wurden nicht vorgebracht. Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zwischenzeitlich hat eine erneute Umplanung der EDEKA-Markt Minden-Hannover Immobilien-Service GmbH zur Optimierung der Raumaufteilung und der Betriebsabläufe stattgefunden, so dass sich künftig folgende textliche Festsetzungen bezüglich der zulässigen Verkaufsflächen ergeben:

- ein Vollsortimenter mit maximal 1.865 m² Verkaufsfläche (incl. Backshop)
- Fachmärkte/Shops mit insgesamt maximal 170 m² Verkaufsfläche

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde von der CIMA eine erneute Beurteilung eingeholt (Anlage 2)

Die übrigen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Zuge dieser 2. Änderung sind nicht zu verändern.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes D 146 Teil II wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf rechtlicher Grundlage des § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geplanten Maßnahmen zur Nachverdichtung von Flächen sind die Grundsätze für eine Innenentwicklung gegeben.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Keine.

Anlagen:

Anlage 1: Begründung

Anlage 2: gutachterliche Stellungnahme zur Verkaufsflächenerweiterung, CIMA 16.12.2016