

Stellungnahme der Verwaltung:

Anlass für die Bauleitplanung zum D 24 F ist nicht nur eine Steuerung von Einzelhandel, sondern auch die planungsrechtliche Absicherung bestehender Nutzungen, da die Realnutzung an mehreren Stellen nicht den planungsrechtlichen Vorgaben entspricht.

So ist beispielsweise für den Bereich südlich der Herderstraße im aktuell gültigen Bebauungsplan D 24 B (1977) eine Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Planzeichen „Straßenmeisterei“ bezeichnet. Die Straßenmeisterei wurde in den 1990ern aufgegeben und die Fläche wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Auf der Fläche befinden sich mittlerweile eine McDonald's Filiale und ein weiteres Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen (Möbel-Rosenboom, Sanihuus, Action, Orion, Löwenplay).

Die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 21 (für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans D 24 F) wurde vom Rat der Stadt Emden beschlossen, um städtische Zielsetzungen abzusichern. Dies wurde wie folgt in der Beschlussvorlage begründet:

„Städtisches Ziel ist die Neuordnung des Gesamtstandortes Gewerbe- und Fachmarktstandort Harsweg, um den bestehenden Standort zu sichern, einer fortschreitenden, negativen Entwicklung vorzubeugen und den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts nachzukommen. Hierzu sollen die unterschiedlichen Nutzungen in bestimmten Bereichen des Gebiets konzentriert und die Einzelhandelsnutzung gesteuert werden.“

Die Notwendigkeit zur Überplanung ergibt sich nicht allein aus der Absicht einer städtebaulichen Neuordnung, sondern das Planerfordernis resultiert insbesondere auch aus den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts von 2008. Dort ist Harsweg als Fachmarktstandort vorgesehen und es wird von einer Ausweitung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente abgeraten. Diese Zielsetzung wird mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts, das sich derzeit noch in der Erarbeitung befindet, weiterverfolgt.

Darüber hinaus besteht eine Anpassungspflicht des Planungsrechts für den Standort Harsweg aufgrund landesplanerischer Vorgaben, die im LROP 2017 formuliert sind. Hieraus ergibt sich u.a. die Pflicht zur Einhaltung des Kongruenzgebotes, das für periodische Sortimente das Gemeindegebiet als Kongruenzraum vorgibt. Zur Einhaltung des Gebots dürfen nicht mehr als 30% des Umsatzes eines Vorhabens von außerhalb des Kongruenzraums generiert werden. Liegen Agglomerationen von Einzelhandel vor – wie am Standort Harsweg der Fall – müssen deren Auswirkungen insgesamt betrachtet werden. Laut Verträglichkeitsgutachten der CIMA zum bisher laufenden B-Plan-Verfahren D 24 E werden am Standort Harsweg – wegen des ländlich geprägten Umlandes und der guten verkehrlichen Anbindung – bei den periodischen Bedarfen bereits jetzt und auch zukünftig mehr als 30% der Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Stadtgebietes erzielt. Die derzeitige Situation widerspricht folglich bereits den Zielen der Raumordnung.

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Kommunen verpflichtet, ihre Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Es ist bei der Bauleitplanung also insgesamt auf eine Verbesserung der Situation in Hinblick auf die Ziele der Raumordnung hinzuwirken. Die Verkaufsflächen (VKF) für periodische Sortimente sind am Standort Harsweg folglich insgesamt gegenüber dem Bestand nicht auszuweiten.

Die Stadt Emden hat durch die Aufstellungsbeschlüsse der B-Pläne D 24 E + F sowie den Erlass der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 21 den Regelungsbedarf in Bezug auf die Ziele der Raumordnung und somit das Planungserfordernis erkannt. Darüber hinaus hat das

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL-WE) die Stadt Emden aufgefordert, den Gesamtstandort zu betrachten und die FNP-Änderungen Nr. 68 und 73 in einem gemeinsamen Verfahren durchzuführen. Bevor Aussagen zur Umsetzbarkeit von Vorhaben getroffen werden können, die von den bisher angestrebten Planungen abweichen, ist somit in jedem Fall eine gutachterliche Neubetrachtung des Gesamtstandorts notwendig.

Eine Aufhebung der Veränderungssperre mit dem Ziel, dort auf Basis des alten Planungsrechts nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu ermöglichen, würde einen Verstoß gegen die Anpassungspflicht gemäß § 1 (4) BauGB darstellen und den Absprachen, die bislang mit dem ArL-WE getroffen wurden entgegenstehen. Auch im Rahmen der Moderation zum Bebauungsplan D 24 E wurden mit den Nachbarkommunen anderslautende Absprachen getroffen.

Die im CDU-Antrag angesprochenen alternativen Planungen werden im Rahmen der laufenden Verfahren berücksichtigt und Realisierungsmöglichkeiten geprüft. Hierzu werden bereits intensive Gespräche mit den am Verfahren Beteiligten geführt.

Sollte im Einzelfall im Rahmen dieser Gespräche eine planerische Anpassungsnotwendigkeit entstehen, wird die Verwaltung entsprechend auf die Gremien der Stadt zukommen.

Andererseits ist wie oben dargelegt, die übergeordnete Notwendigkeit der Anpassung in dem Gesamtbereich dringend zu verwirklichen.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Satzung über die Veränderungssperre Nr. 21 nicht aufzuheben.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Keine.