

Begründung:**Anlass der Planung und aktuelle planungsrechtliche Situation**

Die im Plangebiet verhängte Veränderungssperre Nr. 22 läuft im Oktober aus.

Im Bereich des Westcenters/Ubierstr. entspricht die Realnutzung in weiten Teilen nicht den Vorgaben der bestehenden Bebauungspläne, die vor allem Gewerbegebiet (GE) oder Industriegebiet (GI) festsetzen. Der Charakter eines Industrie- und Gewerbegebiets ist durch die existierenden Nutzungen in weiten Bereichen als deutlich überprägt einzustufen. Nach § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daher ist die Stadt Emden verpflichtet den Bebauungsplan anzupassen.

Ein erster Versuch, die Planung aufzunehmen und mit der zuvor genannten Veränderungssperre zu sichern, wurde bereits unternommen. Da jedoch der Standort Westcenter mittlerweile verkauft worden ist und die Entwicklung hier weiterhin offen ist, trotz anfänglich angestrebter Projektierung durch den Investor, ist dieses Verfahren mittlerweile zum Erliegen gekommen.

Der Abschnitt II soll als ein Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ ausgewiesen werden, so ist sichergestellt, dass den verpflichtenden Zielen der Raumordnung sowie dem städtischen Einzelhandelsgutachten entsprochen wird. Da derzeit die Entwicklung des Standorts nicht abgesehen werden kann, wird diese Planung zwar mitgezogen, aber nicht prioritär entwickelt. Zunächst sollen die Rahmenbedingungen, sowie das Entwicklungspotential im Allgemeinen ermittelt werden. Eine Konkretisierung der Planung soll erst erfolgen, wenn sich die konkrete Entwicklung des Einzelhandelsstandortes abzeichnet.

Auswirkungen auf den Demografieprozess:

Es werden keine Auswirkungen auf Demografieprozesse erwartet, da es hier um eine Überplanung eines bestehenden Standorts handelt.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans D 160, II. Abschnitt „Fachmarktzentrum“