



**Begründung:**

Der Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) ist identisch mit der 2. Änderung des Bebauungsplans D 073 und umfasst die Flurstücke 9/24 und 9/63 der Flur 1 in der Gemarkung Borssum. Hintergrund der Planung ist einerseits die Umsetzung des Emders Einzelhandelskonzeptes, andererseits Planungsabsichten seitens Edeka zur Erneuerung des Edeka-Marktes am Wykhoffweg.

Der FNP muss geändert werden, da im Bereich des Vorhabens ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist jedoch die Darstellung eines Sondergebietes (SO) erforderlich. Edeka plant einen Ersatzneubau, der anstelle von bisher 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (zzgl. 40 m<sup>2</sup> Bäckerei) verfügen soll. Das Vorhaben liegt im Nahversorgungszentrum Borssum und entspricht den Zielsetzungen des Emders Einzelhandelskonzeptes, das hier Potenziale im Bereich der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sieht und die Erweiterung des Edeka-Marktes befürwortet. Das Vorhaben steht ebenfalls mit den im niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP) verankerten raumordnerischen Geboten zur Steuerung des Einzelhandels im Einklang. Die Einzelhandelsverträglichkeit wurde durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen. Die der 78. FNP-Änderung sowie der 2. Änderung des B-Plans D 073 zugrundeliegenden Gutachten sind der Vorlage zum B-Plan (Nr. 18/0078) beigelegt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der 78. FNP-Änderung gingen keine Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Während der parallelen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 21 Stellungnahmen abgegeben. Zehn Behörden oder Träger öffentlicher Belange gaben an, nicht betroffen zu sein oder hatten keine Hinweise zum Verfahren. Weitere elf Stellungnahmen enthielten Hinweise oder Anregungen. Die Stellungnahmen sowie die dazugehörigen Abwägungsvorschläge können im Einzelnen der Anlage 1 entnommen werden.

Die Planung wurde anhand der Stellungnahmen sowie aufgrund der Aussagen zwischenzeitlich erarbeiteter Gutachten überarbeitet und ergänzt. Zudem wurde der Umweltbericht erstellt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bereits jetzt um eine größtenteils versiegelte Fläche handelt und die Planung keine zusätzliche Versiegelung begründet, entstehen durch die Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

**Auswirkungen auf den Demografieprozess:**

Die Planänderung dient der Umsetzung des Emders Einzelhandelskonzeptes. Dadurch wird eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung befördert, die die Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt schützt und qualifiziert. Für die Bewohner Emdens oder für neue Bürger ist eine gut ausgebaute Infrastruktur und Versorgung ein Anlass, am Wohnstandort zu bleiben oder den potentiellen neuen Wohnstandort positiv zu bewerten.

**Anlagen:**

- Anlage 1: Abwägungsvorschlag
- Anlage 2: Planentwurf der 78. FNP-Änderung
- Anlage 3: Entwurf der Begründung der 78. FNP-Änderung (inkl. Umweltbericht)

Gutachten siehe Anlagen zur Vorlage 18/0078