

Begründung:**Anlass der Planung:**

Mit Beschluss vom 31.05.2021 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Emden die Aufstellung des Bebauungsplans D 47 A, 3. Änderung „Alte Molkerei“ beschlossen (vgl. Vorlagen-Nr.: 17/1897). Der Vorhabenträger beabsichtigte zu dem Zeitpunkt, das Obergeschoss der „Alten Molkerei“ umzugestalten und Wohnungen, überwiegend als Micro-Appartements, einzurichten.

In der Zwischenzeit haben sich die Planungsabsichten des Vorhabenträgers dahingehend geändert, neben der Erhaltung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen auch wohn- oder wohnähnliche Nutzungen (Alten- und Demenzpflege) sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Plangebiet zu entwickeln. Hierfür ist die Umnutzung der im Ursprungsplan gewerblich nutzbaren Fläche gemäß § 8 BauNVO in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO geplant.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben geschaffen werden.

Das 2-geschossige Geschäftszentrum „Alte Molkerei“ hat derzeit folgende Nutzungsstruktur:
Im Erdgeschoss: 5 Mietbereiche mit einem Netto Lebensmittel-Discountmarkt, Deichmann Schuhgeschäft, Fressnapf Zoogeschäft, Jeans Fritz Modegeschäft und einem leerstehenden Mietbereich einer früheren Bankfiliale.

Im Obergeschoss: 3 Mietbereiche ehemals Hotelbetrieb, China-Restaurants und Tanzschule. Während die erdgeschossigen Handelsbetriebe, die vorwiegend der Nahversorgung dienen, eine solide Geschäftstätigkeit vorweisen, umfassen die 3 Mietbereiche im Obergeschoss seit geraumer Zeit einen kompletten Leerstand.

Eine Ausweitung der örtlich vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ist nicht zu befürchten. Dies liegt zum einen in der Gebietsausweisung „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO begründet, zum anderen unterliegt die Standortprüfung dem Emden Einzelhandelsgutachten. Mischgebiete müssen grundsätzlich eine quantitative wie qualitative Nutzungsdurchmischung zwischen Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben aufweisen. Großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe zählen nicht zu den gebietsverträglichen Nutzungen. Weiterhin scheitert eine Standorterweiterung in dieser Richtung an dem Zwang der quantitativen Gleichwertigkeit im Hinblick auf die Wohnnutzung.

Empfehlung aus dem Einzelhandelsgutachten: *“Der Standort sollte in seiner Struktur erhalten werden, um die Nahversorgung in diesem Stadtteil auch langfristig zu gewährleisten. [...] Sollte es zu Neuansiedlungen im zentralen Versorgungsbereich Alte Molkerei kommen, wäre eine Ergänzung durch weitere nahversorgungsrelevante Sortimente innerhalb des abgegrenzten Bereiches wünschenswert: Reformwaren, Drogeriebedarf, Zeitschriften, Schnittblumen. [...] Die Ansiedlung von weiteren zentrenrelevanten Sortimenten sollte unterbleiben.“*

Durch die Planungen erfolgt eine Umnutzung bereits bebauter Flächen, somit wird der Forderung des § 1a BauGB nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen und der Zersiedelung freier Landschaftsflächen entgegengewirkt.

Umgebung und Erschließung

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes D 47 A – 3. Änderung liegt nördlich des Innenstadtbereich Emdens und südlich der Autobahn 31 und umfasst eine ca. 9.200 m² große Teilfläche im Bereich westlich der Auricher Straße bzw. südlich der Concordiastraße.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Concordiastraße,
im Osten: durch die Auricher Straße,
im Süden: Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftshaus,
im Westen: durch das Hinter Tief.

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans D 47 A, 3. Änderung „Alte Molkerei“
Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplans D 47 A, 3. Änderung „Alte Molkerei“
Anlage 3: Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan D 47 A, 3. Änderung „Alte Molkerei“
Anlage 4: Schalltechnische Immissionsprognose
Anlage 5: Orientierende Untersuchung eines Altstandortes
Anlage 6: Ergebnis der Luftbildauswertung (Kampfmittel)
Anlage 7: Fortschreibung des Einzelhandelskonzept der Stadt Emden
Anlage 8: Brandschutzgutachterliche Stellungnahme