

I. Anregungen, Bedenken und Hinweise der Träger öffentlicher Belange

1. IHK für Ostfriesland und Papenburg, 21.08.1997

1. Die IHK vertritt die Auffassung, die planungsrechtliche Trennung des Vorhabens Baumarkt (GE-Ausweisung) und des Vorhabens Einkaufszentrum (SO-Ausweisung) sei nicht zulässig. Beide Vorhaben müßten als Gesamtheit betrachtet und als solche Gegenstand eines Raumordnungsverfahrens werden.

Die IHK stellt fest - wie die Stadt selbst -, daß die Stadt Emden als Mittelzentrum Versorgungsfunktion für die umliegenden Grundzentren ausübe. Sie widerspricht nicht den Ergebnissen der vorhabenbezogenen Gutachten der BBE und GFK sowie eines schon früher erstellten Prisma-Gutachtens über das Marktgebiet und den Verflechtungsraum der Stadt Emden sowie den stetig zu verzeichnenden Kaufkraftabfluß und die damit verbundene geringe Einzelhandelszentralität der Stadt Emden.

2. Die IHK beurteilt den Standort für das Vorhaben Einkaufszentrum im Außenbereich der Stadt als nicht integriert und auch nicht integrierbar. Sie befürchtet, daß mit Realisierung des Vorhabens sich die derzeit anzutreffende Außenstadt-Kaufkraftbindungsquote (1/3 Innenstadt, 2/3 Außenstadt) weiter zu Lasten der Innenstadt verstärken werde und die unmittelbar an die Stadt Emden angrenzenden Gemeinden Umsatzverluste von 8 % hinnehmen müßten.

Gegenüber der Innenstadt würde sich das Vorhaben auf Grund des Agglomerationseffektes und seines breitgefächerten Angebotes nicht zu einer Ergänzungsfunktion, sondern zu einem konkurrierenden Subzentrum entwickeln, was Geschäftsaufgaben in der Innenstadt von Emden und Verdrängungseffekte im Einzugsbereich befürchten lasse.

3. Eine Überplanung von Flächen, die besser in die Innenstadt integriert seien, wie z. B. Schlachthof, Katergang, ZVK-Gelände für entsprechenden Einzelhandel ist nach Auffassung der IHK besser geeignet, die mittelzentrale Funktion der Stadt Emden zu verbessern.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Es trifft zu, daß zwischen den beiden Vorhaben Einkaufszentrum und Baumarkt auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft und des gemeinsamen Nutzungszwecks Einzelhandel ein enger räumlicher und auch wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Das bedeutet aber nicht zwingend, für beide Vorhaben planungsrechtlich SO-Gebietsausweisung zu Grunde legen zu müssen, wenn z. B. für die Grundstücksfläche des Baumarktvorhabens eine entsprechende Genehmigung aus dem geltenden GE-Gebiet zulässig erteilt werden kann, wie hier geschehen.

Gleichwohl ist dieser Gesamtzusammenhang wegen seines Agglomerationseffektes bei der Überprüfung und der Beurteilung, ob die vorgelegte Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepaßt ist, nicht außer acht geblieben.

Die raumordnerische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, daß ein auf 17 200 qm reduziertes - insbesondere im Bereich innenstadtrelevanter Waren - Einkaufszentrum und ein Baumarkt den Zielen der Landesplanung und Raumordnung nicht widersprechen.

Das von der IHK eingeforderte Raumordnungsverfahren kann entsprechend § 19 (3) Nds. ROG ersetzt werden durch andere gesetzliche Verfahren. Da der Flächennutzungsplan der Stadt Emden gleichzeitig Regionales Raumordnungsprogramm für das Stadtgebiet ist, ist bei der Beachtung raumordnerischer Verfahrenserfordernisse auch das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren hierfür zulässig.

Weil die Stadt eine raumordnerische Beurteilung vorgenommen hat sowie eine erweiterte Öffentlichkeitsbeteiligung auch in den Nachbargemeinden sowie einen Erörterungstermin mit den zu raumordnerischen Fragestellungen zu beteiligenden Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden veranstaltet hat, ist ein Raumordnungsverfahren nicht mehr erforderlich. Die obere Landesplanungsbehörde (Bezirksregierung Weser-Ems) hat dem von der Stadt gewählten Verfahrensablauf zugestimmt.

2. Der Vorhalt der IHK, der verkehrsorientierte Standort sei nicht integrierbar, ist unzutreffend. Wegen der schon vorhandenen industriell-gewerblichen Bebauung und der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld, für die das Vorhaben auch Nahversorgungsfunktion übernehmen kann, sowie der schon geltenden baurechtlichen Planungsausweisungen in direkter Nachbarschaft hat das Plangebiet schon heute integrierten Charakter.

Die den Planunterlagen beigefügten Markt- und Standortgutachten gelangen zu der Auffassung, daß das beabsichtigte Nutzungskonzept (SB-Warenhaus/Fachmärkte/Ladenstraße) sich in das Leitbild der Raumordnung und der Landesplanung einfüge, in vertretbarem Rahmen Kaufkraft von der Innenstadt abziehe und das Grundversorgungsgefüge des betroffenen Umlandes nicht wesentlich berühre.

Aus den Gutachten ergeben sich auch Empfehlungen dafür, Sortimentsbereiche mit Rücksicht auf schon ausgeprägt vorhandene Marktpräsenz (Schuhe/Heimtextilien) oder deren Bedeutung für die Innenstadt (Textilien) zu reduzieren.

Den Empfehlungen folgend und den im Verfahren vorgetragene Bedenken und Anregungen Rechnung tragend, ist das ursprüngliche Nutzungskonzept des Einkaufszentrums auf 16 000 qm Verkaufsfläche begrenzt worden. Insbesondere die innenstadtrelevanten Fachmärkte Textil mit 1 000 qm (reduziert um 1 500 qm), Schuhe mit 450 qm (reduziert um 300 qm) und Haus- und Heimtextilien mit 300 qm sind beschränkt worden.

Wie gutachterlich ausgeführt, werden die innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen auch bei Zugrundelegung des ursprünglich geplanten Verkaufsflächenansatzes und Branchenmix nicht wesentlich berührt. Durch weitere deutliche sortimentspezifische Reduzierung, die über die raumordnerischen Empfehlungen hinausgeht, wird zu Gunsten der innerstädtischen Belange abgewogen.

Das von der IHK geschilderte Szenario eines mit der Innenstadt konkurrierenden Subzentrums mit der Folge von Betriebsaufgaben ist nicht zu befürchten. Es ist eher eine positive Wechselwirkung gerade für die Innenstadt zu erwarten, da die Bevölkerung der Stadt Emden und ihres Verflechtungsbereiches sich vor Ort Verkaufseinrichtungen bedienen kann, die sie in der Angebotsvielfalt sowohl qualitativ wie quantitativ bisher nur in den benachbarten Mittelzentren antrafen und, was die Gutachten darlegen, auch dort aufsuchte.

Durch das neue Einkaufszentrum wird Kaufkraft in Emden gebunden und zugleich der Nachfragedruck auf Fachgeschäftsangebote in der Innenstadt erhöht.

3. Die von der IHK vorgeschlagenen innenstadtnahen Standorte als Alternative zu dem Vorhaben im Plangebiet D 6 sind für das verfolgte Nutzungskonzept mangels Flächenangebot ungeeignet und sollten wegen ihrer unmittelbaren Innenstadtlage innenstadttypischem und höherwertigem Flächenbesatz, insbesondere mit Schwerpunkt Bekleidung, vorbehalten bleiben.

Durch die Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums insbesondere in den innenstadtrelevanten Bereichen wird den Bedenken der IHK in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

2. Einzelhandelsverband Ostfriesland e. V., 18.08.1997

1. Der Einzelhandelsverband erhebt sowohl gegen das Planverfahren als auch gegen das Planvorhaben schwerste Bedenken und hält das Vorhaben für unvereinbar mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Verband leitet seine Bedenken zum Verfahren daraus ab, daß das Baumarktvorhaben (trotz seines Agglomerationseffektes) nicht in die Gesamtplanung einbezogen worden sei und bei der gutachterlichen Beurteilung unberücksichtigt bleibe.

Er meint, daß auf Grund der beabsichtigten Größenordnung ein Raumordnungsverfahren durchzuführen sei.

2. Der Einzelhandelsverband hält es für nicht nachvollziehbar, daß die Stadt Emden in den Beteiligungsverfahren zum Einkaufszentrum Leer-Nüttermoor und zur Eishalle Leer Bedenken geäußert habe, insbesondere aus Gründen der Beeinträchtigung von Versorgungsstrukturen in Emden und in der Innenstadt, bei dem jetzt geplanten Projekt jedoch keine oder nur geringe Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in Emden oder die benachbarten Grundzentren sehe.
3. Es wird ausgeführt, das Vorhaben entspreche nicht der zentralörtlichen Bedeutung des Mittelzentrums Emden und beeinträchtige wesentlich ausgeglichene Versorgungsstrukturen in den benachbarten Grundzentren und die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Emden.

Man erwartet durch das Vorhaben irreparable Schäden für die Grundversorgungsbereiche innerhalb der Innenstadt von Emden angesichts der Größenordnung und des Warenangebotes des SB-Warenhauses und stellt fest, daß die Verkaufsflächen des geplanten Vorhabens Einkaufszentrum unter Hinzurechnung des Vorhabens Baumarkt die Verkaufsflächen der gesamten Innenstadt überstiegen.

Die Übernahme von Grundversorgungsaufgaben solle sich auf das Stadtgebiet beschränken und nicht zu Eingriffen und Kollisionen mit Grundversorgungsfunktionen des Umlandes und der Innenstadt von Emden führen. Insbesondere würden die Gemeinden Hinte, Krummhörn und Südbrookmerland durch "Verdrängungswettbewerb" betroffen und auf Grund der neu entstehenden starken Konkurrenzsituation nicht mehr in der Lage sein, ihre grundzentralen Aufgaben zu erfüllen.

4. Weiterhin wird ausgeführt, das Gesamtvorhaben bilde ein eigenständiges Zentrum am Rande der Stadt, losgelöst von sonstiger Bebauung: Zudem stelle es eine Einzelhandels-Agglomeration mit hohem Anteil innerstädtischer Sortimente dar. Deswegen sei von Betriebsschließungen und Leerständen in der Innenstadt auszugehen und zu befürchten, daß die Stadt Emden auf Grund dieser anzunehmenden negativen Entwicklungen mittelfristig ihre Funktion als Mittelzentrum einbüßen werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Hinsichtlich der raumordnerischen und planungsrechtlichen Behandlung der Vorhaben Einkaufszentrum und Baumarkt wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der IHK verwiesen. Unzutreffend ist der Hinweis, der Bereich Baumarkt habe bei der gutachterlichen Beurteilung keinen Niederschlag gefunden. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Seiten 38 und 41 des GFK-Gutachtens verwiesen. Dort ist das empfohlene Gesamtangebot an Flächen aufgeführt, worin ein Baumarkt mit 8 000 qm Verkaufsfläche enthalten ist.
2. Der vom Einzelhandelsverband angemerkte Widerspruch zwischen der Argumentation der Stadt Emden im Rahmen der Beteiligung beim Einzelhandelsprojekt Leer-Nüttermoor und der Argumentation als Standortgemeinde des Einkaufszentrums (einschließlich Baumarkt) besteht tatsächlich nicht: Während im Falle Leer-Nüttermoor weiterer Kaufkraftabfluß bei ohnehin unterdurchschnittlicher Kaufkraftbindung Emdens, abzuwehren war, ist das Einkaufszentrum im Baugebiet D 6 hingegen eine städtebauliche Maßnahme zur Förderung der Kaufkraftbindung an die Stadt Emden.

Da das Einkaufszentrum als Ergänzung der Innenstadt ausgelegt ist und lediglich in Konkurrenzsituation eintreten könnte mit bestehenden Sondergebieten großflächigen Einzelhandels, kann die damalige Beurteilung der Stadt Emden zum Vorhaben Leer-Nüttermoor hier nicht herangezogen werden.

3. Daß das Vorhaben den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und der mittelzentralen Funktion der Stadt Emden entspricht, wurde in der Stellungnahme zur IHK behandelt. Auf diese Ausführung wird verwiesen. Das gilt auch für die vorgetragenen Bedenken der Auswirkungen auf Grundversorgungseinrichtungen des Umlandes und für den dort befürchteten Verdrängungswettbewerb.

Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf die ergänzende Stellungnahme zum Gutachten BBE abzustellen, die sich eingehend mit den Auswirkungen auf die Grundversorgung der Umlandgemeinden, besonders mit dem Standort Pewsum in der Gemeinde Krummhörn, beschäftigt, da diese Gemeinde den stärksten Umsatzrückgang zu erwarten hat. Darin wird festgestellt, daß die zu erwartenden Auswirkungen mit 7 - 8 % Umsatzrückgang unter den bestehenden räumlichen Verflechtungen raumordnerisch als nicht wesentlich (unter 10 %) zu bewerten sind.

Auch sind irreparable Schäden für die Grundversorgungsfunktion der Innenstadt Emdens von den Gutachtern ausgeschlossen worden. Erfahrungsgemäß gehören großflächige Betriebe mit Nahrungs- und Genußmittelangeboten nicht zum typischen Warenangebot von Innenstadt-/Kernbereichen.

Das SB-Warenhaus mit einer Plangröße von 7 000 qm bei einem Nahrungsmittel- und Genußmittelanteil von ca. 3 900 qm wird die vorhandene Grundversorgung nicht beeinträchtigen. Es wird zu einem marktwirtschaftlichen Wettbewerb mit den anderen, am Stadtrand ansässigen Großanbietern kommen.

4. Wie zur Stellungnahme der IHK ausgeführt, ist das Vorhaben nicht losgelöst von sonstiger Bebauung zu betrachten. Allein im Nahbereich ist zukünftig mit ca. 17 500 Einwohnern zu rechnen. Der Verlust an Umsatz in der Innenstadt, gemessen am bisherigen Gesamtumsatz, wird durch das verkleinerte Einkaufszentrum weniger als 5 % betragen.

Eine derartige Einbuße ist unwesentlich; es gibt deshalb keinen Anlaß zu Befürchtungen, daß irreparable Schäden mit der Folge von Betriebsschließungen und damit einhergehender Verödung der Innenstadt entstanden. Die Einbuße ist im Hinblick auf den durch das Vorhaben bezogenen positiven Gesamteffekt der Kaufkraftbindung an die Stadt Emden hinnehmbar.

Wie zur Stellungnahme der IHK beschrieben, werden die vorgetragenen Bedenken und Hinweise, der Anteil innerstädtischer Sortimente sei zu hoch, durch die Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche (minus 3 500 qm), insbesondere in den Sortimentsbereichen Bekleidung, Schuhe und Betten/ Heimtextilien, berücksichtigt.

3. Landkreis Leer, 02.09.1997

Der Landkreis Leer teilt mit, daß keine Bedenken gegen die Planänderungen zur Ausweisung eines Sondergebietes Einzelhandel aus raumordnerischer Sicht bestehen, da gemäß Markt- und Standortgutachten ausgeglichene Versorgungsstrukturen im Landkreis Leer - hier Gemeinde Moormerland - nicht wesentlich beeinträchtigt würden.

4. Stadt Aurich, 10.09.1997

Gegen die Planungen werden Bedenken erhoben. Das Einzelhandelsgroßprojekt habe wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung. Insbesondere würden die ausgewogenen wirtschaftlichen Verhältnisse sowie die ausgeglichenen Strukturen der Mittelzentren im mittleren und nördlichen Ostfriesland berührt.

Die Größenordnung des geplanten Zentrums entspreche nicht der Mittelzentrumsfunktion der Stadt Emden und werde zudem im Bereich des gehobenen Bedarfs Kaufkraft aus Aurich abziehen und zu einer Schwächung der Zentralität der Stadt Aurich führen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechend der raumordnerischen Beurteilung ist festzustellen, daß das beabsichtigte Einzelhandelsvorhaben vereinbar ist mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung. Es entspricht somit der mittelzentralen Funktion Emdens.

Auch sind der geplante Branchenmix und die entsprechende Zuordnung von Verkaufsflächen - insbesondere nach der vorgenommenen Reduzierung - nicht geeignet, Kaufkraft des gehobenen Bedarfs aus der Stadt Aurich und ihrem Verflechtungsbereich in wesentlichem Umfang abzuziehen. Die Gutachten belegen die Geringfügigkeit der Beeinträchtigung selbst bei nicht reduzierten Flächenpotential und Branchenmix.

5. Landkreis Aurich, 19.08.1997

Der Landkreis Aurich stimmt der vorgelegten Bauleitplanung nicht zu. Durch die Errichtung des Vorhabens werde insbesondere den Gemeinden Krummhörn und Hinte Kaufkraft abgezogen. Dadurch würden bestehende Grundversorgungsbetriebe und kleinere Einzelhandelsbetriebe in ihrer Existenz gefährdet und zur Aufgabe gezwungen.

Es wird bezweifelt, daß die Stadt Emden - als kreisfreie Stadt - auch Grundversorgungsaufgaben für das Umland zu erfüllen habe. Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß von den Planabsichten insbesondere auch die Gemeinde Südbrookmerland betroffen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die gutachterlichen Stellungnahmen, insbesondere die ergänzende Untersuchung der BBE kann nachgewiesen werden, daß das geplante Vorhaben im raumordnerischen Sinne nur unwesentliche Auswirkung auf die in den Gemeinden Krummhörn und Hinte angesiedelten Betriebe der Grundversorgung haben wird.

Beide Gemeinden sind eng verflochten mit der Stadt Emden hinsichtlich Infrastruktur, Versorgung und Arbeitsmarkt. Dies führt dazu, daß Versorgungsaufgaben auch im grundzentralen Bereich wahrgenommen werden.

Die Befürchtung von Existenzgefährdung und Aufgabe solcher Betriebe, die die dortige Grundversorgung sichern, ist nicht begründet. Das gilt auch für kleinere Einzelhandelsunternehmen, in denen der Vergeßlichkeitsbedarf und Bedarf von Personen mit geringerer Mobilität nach Realisierung des Planvorhabens auch weiterhin gedeckt werden wird.

Die Betroffenheit der Gemeinde Südbrookmerland im grundzentralen Versorgungsbereich liegt bei rund 4,2 % der bisher gewonnenen Umsätze und ist damit im raumordnerischen Sinne als unwesentlich einzuordnen.

6. Stadt Norden (vorläufige Stellungnahme), 07.08.1997

(Bei Redaktionsschluß der Verwaltungsvorlage am 30.09.1997 lag keine weitere ergänzende Stellungnahme der Stadt Norden vor)

Die Stadt Norden hat Bedenken bezüglich der Planung des Einkaufszentrums. Es werden wesentliche negative Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung wie auch auf die städtebauliche Ordnung befürchtet. Die zentralörtliche Funktion des Mittelzentrums Norden könnte durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie zur Stellungnahme der IHK ausgeführt, entspricht das Einkaufszentrum, zumal in reduzierter Form, den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Durch die Gutachten der BBE und GFK konnten keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktion des Mittelzentrums Norden und damit einhergehend auf die städtebauliche Ordnung Nordens festgestellt werden.

7. Stadt Leer, 15.09.1997

Die Stadt Leer macht geltend, durch das geplante Vorhaben werde Kaufkraft aus der Stadt Leer abgezogen. Sie bemängelt, daß aus ihrer Sicht die der Planabsicht zu Grunde liegenden Gutachten von "überholten" Voraussetzungen ausgingen und den zwischenzeitlich in Betrieb genommenen Emspark in Leer nicht berücksichtigten.

Sie stellt fest, der Umfang der Verkaufsflächen entspreche nicht der Bedeutung des Mittelzentrums Emden und führe dazu, daß die Grundversorgung der angrenzenden Umlandgemeinden nicht mehr gewährleistet werden könne. Es sei sogar eine Verschiebung im zentralörtlichen Gliederungssystem zu befürchten. Auch sei wegen des Standortes (Endpunkt der BAB 31) mit negativen Umwelteinwirkungen durch zusätzlich erzeugten Kfz-Verkehr zu rechnen.

Weitere raumordnerische Bedenken ergäben sich aus der Nichtberücksichtigung des Vorhabens Baumarkt im Gesamtzusammenhang des Plangebietes D 6.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben ist, wie in den Gutachten dargestellt, ausgelegt auf den Bedarf der Stadt Emden und ihres mittelzentralen Verflechtungs-/Einzugsbereiches. Auswirkungen auf die Stadt Leer werden sich daher in den Leeraner Umsatzquellen ergeben, die der Stadt Emden und deren Verflechtungsbereich entstammen. Hierdurch kann keine Gefährdung der mittelzentralen Funktion Leers entstehen, da deren hohe Kaufkraftbindungsquote 186 durch übermäßigen Abfluß von Kaufkraft aus anderen mittelzentralen Verflechtungsbereichen, u. a. Emden, begründet ist.

Ziel ist es, durch das Einkaufszentrum den zu verzeichnenden Kaufkraftabfluß aus der Stadt Emden und aus ihrem Verflechtungsbereich in benachbarte Mittelzentren zu stoppen und diese Kaufkraft (wieder) an Emden zu binden. Im Vergleich der Zentralitätswerte der ostfriesischen Mittelzentren zeigt die Stadt Emden ein sehr hohes Defizit. Es ist Aufgabe des Mittelzentrums Emden, dieses Defizit abzubauen.

Unzutreffend ist die Annahme, den von BBE und GFK erstellten Gutachten lägen "überholte" Daten der Stadt Leer zugrunde. Die Ergebnisse der vorgelegten Gutachten basieren auf aktuellen Erhebungen, dies wurde auf dem Erörterungstermin von den Gutachtern herausgestellt, und berücksichtigen Leer-Nüttermoor.

Durch die Errichtung des großflächigen Einzelhandelsvorhabens im Stadtgebiet Emden wird sich die Summe der durch Kunden aus Emden und den Verflechtungsbereich ausgelösten Verkehrsströme wegen der kürzeren Erreichbarkeit eher verringern als vergrößern.

Hinsichtlich der vorgetragenen Bedenken zur planungsrechtlichen Behandlung des Baumarktes wird auf die Ausführung zur Stellungnahme der IHK verwiesen.

8. Gemeinde Krummhörn, 22.08.1997

1. Die Gemeinde Krummhörn gibt zu bedenken, daß durch eigene Vorsorge die Bevölkerung mit Einrichtungen für den allgemeinen täglichen Bedarf sowie für den gehobenen Bedarf insbesondere in der Ortschaft Pewsum ausreichend versorgt sei. Außerdem sei durch zentrale Einrichtungen im Norden und Westen der Stadt Emden die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Emden hinreichend erfüllt, so daß es keines weiteren Einkaufszentrums mehr bedürfe. Das geplante Einkaufszentrum sei nicht auf den gehobenen Bedarf ausgerichtet und trage ohnehin nicht zur Erfüllung der Aufgabe Emdens als Mittelzentrum bei.

Ein so geartetes Einkaufszentrum führe nur zu einem Verdrängungswettbewerb, der über die gutachterlich prognostizierten Umsatzrückgänge andernorts - insbesondere in Pewsum - hinausgehe und im Zuge damit einhergehender Marktbereinigung zu Betriebsschließungen und Verlusten von Arbeitsplätzen führe.

Es wird beanstandet, daß die vorhabenbezogenen Gutachten BBE und GFK nicht die aktuelle Situation und auch nicht die Belange der Umlandgemeinden in erforderlichem Maße berücksichtigten.

Eingefordert wird seitens der Gemeinde Krummhörn eine entsprechende gutachterliche Ergänzung, abgestellt auf die hier angesprochenen Umlandfaktoren.

2. Auch fordert die Gemeinde Krummhörn die planungsrechtliche Gesamtbetrachtung der Vorhaben Einkaufszentrum und Baumarkt.
3. Bedenken werden gegen die Verkehrsanbindung erhoben. Beim Verkehrsgutachten der Thalen Consult GmbH sei die Kreisstraße von Groß Midlum zur West-Umgehung unberücksichtigt geblieben. Der Knoten Larrelter Straße/ Westumgehung/ Niedersachsenstraße werde durch Überlagerung der Verkehre VW und Einkaufszentrum erheblich überlastet.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Die Stellungnahme der Gemeinde Krummhörn und die Erläuterungen im Erörterungstermin wurden zum Anlaß genommen, das Marktgebiet der Gemeinde und die bestehende Versorgungssituation, insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genußmittel, sowie die Auswirkungen des Einkaufszentrums noch einmal gesondert durch die BBE untersuchen zu lassen. Die ergänzende Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, daß sich die tatsächliche Größenordnung eines durch das Vorhaben bedingten Umsatzverlustes für die Gemeinde Krummhörn zwischen 3 bis 5 % bewegt.

Die im Gutachten vom Oktober 1996 ermittelte Abflußquote von 6,1 % geht nicht nur zu Lasten des ortsansässigen Einzelhandels, sondern auch zu Lasten der überregionalen Anbieter, die bisher die Krummhörner Bevölkerung mit versorgt haben. Die bisherige Umsatzgrößenordnung von 26 bis 28 Mio. DM für diesen Bereich würde sich um 0,8 bis 1,4 Mio DM verringern.

Eine solche Dimension ist nicht als wesentliche Beeinträchtigung anzusehen. Das geplante Einkaufszentrum wird auch die derzeitige Situation in den kleineren Orten der Gemeinde Krummhörn kaum beeinflussen. Vergeßlichkeitsbedarf und der Bedarf von Personen mit geringer Mobilität sind primär die Basis für kleinere Anbieter in der Gemeinde Krummhörn.

2. Hinsichtlich der raumordnerischen und planungsrechtlichen Behandlung des Baumarktes wird auf die an anderer Stelle gemachten Ausführungen verwiesen.
3. Das Verkehrsgutachten der Thalen Consult GmbH stellt fest, daß der benannte Knotenpunkt die prognostizierten Verkehre aufgrund seiner hohen verkehrlichen Leistungsfähigkeit abwickeln könne. Dabei wird nicht verkant, daß kurzfristig auftretende Verkehrsspitzen (z. B. Schichtbeginn bei VW) dennoch zu temporären Verkehrsstauungen führen können. Diese werden vom Verkehrsgutachter als hinnehmbar bewertet und rechtfertigen keinen weiteren Ausbau der Kreuzung.
Die auf der K 241 nach Groß Midlum/Westerhusen zu erwartende Verkehrsmengenzunahme von ca. 40 bis 45 Fahrzeugen/Stunde wird als unproblematisch angesehen. Die Straße ist anbaufrei und teilt sich am Ende in Richtung Pewsum und in Richtung Hinte.

Der Verkehr erfährt dadurch eine weitere Verteilung. Zeiten mit großer Verkehrsbelastung dieser Straße sind der morgendliche bzw. abendliche Berufsverkehr und die Schichtwechsel von VW. Diese Zeiten sind in der Regel nicht die Hauptumsatzzeiten des Einkaufszentrums.

9. Gemeinde Hinte, 22.08.1997

Die Gemeinde Hinte erklärt, daß sie keine eigene Stellungnahme abgebe, sondern sich die Anregungen und die Bedenken der Gemeinde Krummhörn und die Stellungnahme des Landkreises Aurich zu eigen mache.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu Gemeinde Krummhörn.

10. Gemeinde Südbrookmerland, 22.08.1997

Die Gemeinde Südbrookmerland meldet gegen das Planvorhaben Bedenken an, da sie nicht unerheblichen Kaufkraftabfluß zu Ungunsten des örtlichen Einzelhandels befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das GFK-Gutachten stellt fest, daß für die Gemeinde Südbrookmerland 4,2 % Umsatzrückgang zu erwarten ist. Das ist eine als nicht wesentliche Auswirkung im Sinne der Raumordnung zu betrachtende Größenordnung.

11. Samtgemeinde Brookmerland, 22.08.1997

Es werden Bedenken gegen das geplante Warenangebot im Bereich Wand und Boden, Fliesen und aus dem Heimwerker- und Baubedarf und damit im wesentlichen gegen die Ansiedlung des Baumarktes erhoben mit der Begründung, daß diese Sortimentsbereiche schon durch in der Samtgemeinde Brookmerland ansässige Fachmärkte abgedeckt seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die genannten Warenbereiche gehören zu den Gütern des gehobenen Bedarfs im Sinne der Raumordnung (nicht tägliche Bedarfsgüter). Güter des gehobenen Bedarfs sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in den Mittelzentren für die Verflechtungsbereiche vorzuhalten. Diese Warenbereiche unterliegen nicht dem Schutz grundzentraler Versorgungsbereiche (Gemeinden). Fachmärkte in der Gemeinde Brookmerland werden sich damit im legalen marktwirtschaftlichen Wettbewerb mit dem geplanten Bau- und Gartenmarkt befinden. Die Bedenken sind zurückzuweisen.

12. Gemeinde Ihlow, 20.08.1997

Die Gemeinde Ihlow erhebt gegen die Planabsichten Bedenken. Nach ihrer Auffassung ist mit der Errichtung ausschließlich an eine wirtschaftliche Stärkung der Stadt Emden gedacht. Sie hält das geplante Einkaufszentrum hinsichtlich der von der Stadt Emden verfolgten Ziele für ungeeignet, da es Betriebe ansiedele, die ausschließlich der Nahversorgung der Bevölkerung dient. Die Gemeinde Ihlow befürchtet erheblichen Kaufkraftabfluß aus den Ortsteilen Riepe/Ochtelbur und Simonswolde. Von dort sei das Einkaufszentrum über die günstige Verkehrsanbindung (A 31/ Westumgehungsstraße) schnell erreichbar.

Durch diesen Umstand müßten kleinere örtliche Unternehmen aufgegeben werden und würden den älteren und nicht motorisierten Bürgern Einkaufsmöglichkeiten genommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der zu erwartende Umsatzrückgang in der Gemeinde Ihlow wird im grundzentralen Warenbereich Nahrungs- und Genußmittel durch die GFK auf 2,4 % prognostiziert; eine im Sinne der Raumordnung unwesentliche Auswirkung. Zu örtlichen Kleinversorgern siehe Stellungnahme zu Gemeinde Krummhörn.

13. Gemeinde Moormerland, 11.09.1997

Die Gemeinde Moormerland sieht durch die Ansiedlung des Einkaufszentrums das Funktionieren der Systeme der Nahversorgung in der Gemeinde Moormerland gefährdet, deren Erhalt auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sich schon heute als schwierig darstelle.

Die Ortschaft Oldersum könne von der Einrichtung des Einkaufszentrums besonders betroffen sein, da sich die Voraussetzung für die Ansiedlung eines Ladengeschäftes weiter verschlechtere.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bei den zuvor behandelten Umlandgemeinden wird auch die Gemeinde Moormerland nur mit 0,5 % Umsatzrückgang und damit unwesentlich beeinträchtigt. Dieser geringfügige Rück-

gang wird das bestehende System der Grundversorgung in der Gemeinde Moormerland nicht gefährden. Diese Feststellung wurde auch vom Landkreis Leer getroffen.

14. Seniorenbeirat der Stadt Emden, 28.08.1997

Der Seniorenbeirat lehnt im wesentlichen die Bereiche SB-Warenhaus, integrierte Shop-Zone, Lebensmitteldiscounter, Bekleidungs- und Schuhmarkt ab. Durch diese Einrichtungen würden die in den Gebieten Nord, Ost und Süd bestehenden Anbieter in ihrer Wirtschaftlichkeit gefährdet. Geschäftsaufgaben der beschriebenen Sortimentsanbieter wären die Folge. Auch sei eine Gefährdung wohnortnaher Grundversorgung im Bereich Nahrung und Genußmittel sowie im Schuh- und Textilbereich zu befürchten, die gerade für die älteren Bürger sowohl im Stadtzentrum als auch in den Stadtrandbereichen gewährleistet werden müsse.

Gegen die Errichtung von Baumärkten und/oder baumarktähnlichen Unternehmen werden keine Einwände erhoben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verkaufsflächen der innenstadtrelevanten Warenbereiche Bekleidung und Schuhe wurden deutlich verringert. Weiterhin wurde durch die in Auftrag gegebenen Gutachten bestätigt, daß sich die Auswirkungen auf die Innenstadt - auch was den Grundversorgungsbedarf angeht - in vertretbarem Maße bewegen und die wohnortnahe Grundversorgung nur unwesentlich berührt, aber nicht gefährdet wird.

Dadurch bleiben die Interessen der älteren Mitbürger, die erfahrungsgemäß auf fußläufige, wohnortnahe Versorgung angewiesen sind, gewahrt.

Die Stellungnahme zur Errichtung von Baumärkten etc. wird zur Kenntnis genommen.

15. Sozialamt der Stadt Emden, 16.07.1997

Im Hinblick auf die Belange der Behinderten wird für die Errichtung des Einkaufszentrums und seiner Anlagen behindertengerechtes Bauen gefordert zu den Punkten: Zugänglichkeit zum Objekt, behindertengerechte Sanitäranlagen für Bedienstete sowie für Kunden, Auslegung von Personalräumen in der Art, daß auch behinderte Arbeitnehmer eingestellt werden können, behindertengerechte Parkplätze und öffentliche Fernsprecher sowie Sitzgelegenheiten im/am Objekt. Weiterhin wird gefordert, den öffentlichen Personennahverkehr anzubinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

An der Kreuzung Kopernikusstraße/Larrelter Straße wird beidseitig eine Bushaltestelle für den vorhandenen ÖPNV gebaut. Die übrigen Anregungen sollen im Baugenehmigungsverfahren geltend gemacht werden.

16. Gesundheitsamt der Stadt Emden, 22.07.1997

Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine direkten Bedenken für die menschliche Gesundheit. Indirekte negative Auswirkungen werden aber für die Lebens- und Wohnqualität befürchtet aus nachfolgenden Gründen:

Der Verkehrsstrom aus Richtung Borßum, Widdelswehr und Petkum sei bisher in den Planunterlagen ohne Berücksichtigung geblieben. Es sei anzunehmen, daß die Bewohner dieser Ortsteile Abkürzungen wählen über die Trasse: Trogstrecke, Nesserlander Straße, Hansastrasse, Fletumer Straße und Schlesierstraße, was bei Spitzenzeiten zu hohen Belastungen durch Lärm, Abgase und Stau führen könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Kundenzu- und Abfahrten aus dem großen Einzugsbereich Emden Nord und Krummhörn werden vordringlich über die Autobahn und aus der Innenstadt über die Larrelter Straße erwartet. Durch die Verkehre aus den entfernten Bereichen Borßum, Widdelswehr und Petkum sind aufgrund hoher Verkehrswiderstände im Bereich HansasträÙe, Fletumer Straße, Schlesierstraße nur unwesentliche Erhöhungen der Zielverkehre zum Einkaufszentrum zu erwarten.

Sofern Verkehre aus der Trogstrecke über die Nesserlander Straße/Frisiastraße fließen, ist dies unbedenklich, da es sich bei diesen Bereichen überwiegend um lärmbelastbare Hafen- und Gewerbebereiche handelt.

17. Brandschutzprüfer der Stadt Emden, 23.07.1997

In brandschutztechnischer Hinsicht wird gefordert:

Sicherstellung ausreichender Löschwasserversorgung, Ausgestaltung der Straßen entsprechend der erforderlichen Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregungen sind nicht Gegenstand von Bebauungsplan-Festsetzungen. Sie sind im Rahmen der Erschließung sowie im Bebauungsplanverfahren zu beachten.

18. EWE Aktiengesellschaft, 06.08.1997

EWE weist darauf hin, daß auf dem Gelände eine Erdgas-Hochdruckleitung betrieben wird. Die Leitungen verlaufen an der östlichen Seite des geplanten Bebauungsgebietes entlang der Niedersachsenstraße. Es wird darauf hingewiesen, daß in dem Schutzstreifen (4 m links und rechts der Rohrachse) keine Baulichkeiten errichtet und keine tiefwurzelnden Bäume angepflanzt werden dürfen.

Ebenfalls ist das Befahren mit schweren Arbeitsgeräten und das Lagern von Materialien unzulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

19. Straßenbauamt Aurich, 22.07.1997

Das Straßenbauamt Aurich erhebt gegen die Bauleitplanung keine Bedenken, wenn die bislang getroffenen Abstimmungen und Stellungnahmen zum Bebauungsplan D 6 beachtet würden; für den Anschluß der Planstraße "B" gemäß § 34 (1) NStrG vor Baubeginn eine Vereinbarung abgeschlossen werde; entlang der Larrelter Straße (L2), mit Ausnahme der Planstraße "B", ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot zeichnerisch und textlich in den Planunterlagen festgesetzt werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entlang der Larrelter Straße (L2) ist im rechtsgültigen Bebauungsplan D 6 eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Überführung zwecks Erschließung ist damit nicht zulässig. Die Grünfläche ist von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen, weitergehende Festsetzungen erübrigen sich. Die weiteren Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

20. Polizeiinspektion Emden, 19.08.1997

1. Es wird bemängelt, daß für die Simulation des Verkehrsgutachtens falsche Spitzenstunden für den Verkehr im Knotenbereich L 2/ Niedersachsenstraße/ Westumgehung ermittelt worden seien und aus polizeilicher Sicht mit erheblichen Problemen wegen Überlastung zu rechnen sei.
2. Die Polizei interpretiert das Verkehrsgutachten dahingehend, daß die Zufahrt 4. Polderweg (Schlachthof) nicht mehr erforderlich sei, wenn die Anbindung des Gewerbegebietes D 6 über einen Kreisels an die Niedersachsenstraße (D 6, 1. Änderung, II. Abschnitt) erfolge. Dies deckt sich mit der Stellungnahme, die die Polizei bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes D 6 1995 abgegeben hat.
3. Aus polizeilicher Sicht würde eine Linksabbiegespur von der Planstraße B auf den Parkplatz des Einkaufszentrums begrüßt.
4. Aus polizeilicher Sicht würde ferner begrüßt, wenn eine zweite Linksabbiegespur von der Planstraße B in die Larrelter Straße eingerichtet würde.
5. Es wird angeregt, im nordöstlichen Planbereich eine Radfahranbindung an den Knoten Larrelter Straße/Niedersachsenstraße einzuplanen.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Auswertungen der Knotenstromerhebungen der Stadt Emden vom November 1994 und Ergänzungen hierzu durch Querschnittserhebungen der Thalen Consult GmbH vom April 1997 haben verkehrliche Spitzenstunden an der Kreuzung L 2/Westumgehung morgens von 6.30 Uhr bis 7.30 Uhr und nachmittags von 15.00 Uhr bis 16.00 Uhr ergeben. Da nachmittags der stärkste Besucherverkehr des Einkaufszentrums zu erwarten ist, wurden zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotens die Werte der Spitzenstunde von 15.00 Uhr bis 16.00 Uhr benutzt.
Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotens bezieht sich dabei auf eine gesamte Verkehrsstunde. Kurzfristige Verkehrserhöhungen, wie sie z. B. innerhalb von 15 Minuten bei erhöhtem Verkehrsaufkommen, begründet durch das VW Werk, auftreten können, führen zu den beobachteten kurzfristigen Stauungen. Diese sind aber nicht in der Form zu werten, daß ein Ausbau der betrachteten Strecken und Knotenpunkte erforderlich wäre, um die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.
2. In Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung des geplanten Einkaufs-, Freizeit- und Dienstleistungszentrums Emden sind nach Ansicht des Verkehrsgutachtens lediglich die Anbindepunkte Kreuzung Larrelter Straße/ Planstraße B/ Kopernikusstraße und zukünftiger Kreisverkehr am Knoten Planstraße C/ Niedersachsenstraße/Frisiastraße an das äußere heute bestehende Verkehrsnetz erforderlich. Hingewiesen wird allerdings darauf, daß mit weiterer gewerblicher Ansiedlung auf westlich zum Plangebiet gelegenen Flächen eine dritte Anbindung des Entwicklungsbereiches der verkehrlichen Abwicklung dienlich sein könne.
3. und 4.
Die Anregungen decken sich mit den Aussagen des Verkehrsgutachtens und sind in der Erschließungsplanung zur Realisierung vorgesehen.
5. Der rechtsgültige Bebauungsplan D 6 sieht vor, daß in der Grünfläche zwischen Niedersachsenstraße und den Bauflächen ein Radweg angelegt wird. Bereits heute ist dort ein Radweg vorhanden, der überwiegend von Beschäftigten der benachbarten Industriegebiete benutzt wird.

Es bleibt den zukünftigen privaten Eigentümern der Planflächen unbenommen, an die öffentliche Grünfläche und damit an den Radweg eine Wegeverbindung für Radfahrer anzuschließen.

II. Anregungen, Bedenken und Hinweise von Bürgerinnen und Bürgern

Die Planung des Einkaufszentrums in Verbindung mit der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes D 6, I. Abschnitt, hat in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu zahlreichen Zuschriften geführt.

Viele Argumente in den Stellungnahmen wiederholen sich. Zur Klarheit und besseren Übersicht werden

- in Teil A wiederholt geäußerte Bedenken und Anregungen in Thesen zusammengefaßt und abgewogen,
- in Teil B Bedenken und Anregungen abgewogen, die nicht in den Thesen (Teil A) erfaßt sind,
- in Teil C Bedenken und Anregungen von Einzelhändlern und Interessenvertretern, die nicht Träger öffentlicher Belange sind, abgewogen, sofern Bedenken und Anregungen nicht schon Gegenstand der Abwägung im Teil A und B oder der Abwägung zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind.

Die Anregungen und Bedenken befassen sich im wesentlichen nicht mit Festsetzungen bzw. Darstellungen der Bauleitpläne, sondern mit der grundsätzlichen Frage nach der Notwendigkeit der Ansiedlung eines Einzelhandels-Großprojektes.

Teil A Thesenkatalog

1. Die Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt werden sich weiter verschlechtern, ausgehend von einem nicht mehr attraktiven Warenangebot.
2. Fach-, Arbeits- und Ausbildungsplätzen werden durch das Einkaufszentrum vernichtet.
3. Der aus den beiden vorgenannten Thesen begründete Attraktivitätsverlust der Innenstadt wird auch die Tourismus-Wirtschaft in der Stadt Emden negativ beeinflussen.
4. Es gibt immer weniger familiengeführte Fachgeschäfte mit persönlicher Ansprache. Dieser Trend wird sich durch den Wettbewerb mit dem Einkaufszentrum verstärkt fortsetzen.
5. Es bestimmen immer mehr Filialisten und Großkapitalisten mit Einheitssortimenten das Bild der Emdener Geschäfte.
6. Statt weiterer Einzelhandelsprojekte ist in Emden dringend die Ansiedlung von Produktions- und Gewerbebetrieben (z. B. Zulieferer VW) erforderlich.
7. Da keine neuen Industriearbeitsplätze geschaffen werden, wird es auch zu keiner Kaufkraftsteigerung kommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Eine Ursache für das bereits nicht mehr ausreichende Warenangebot in der Stadt Emden ist darin zu suchen, daß Kaufkraft in erheblichem Maße aus dem Stadtgebiet Emden und aus dem Emdener Verflechtungsbereich in die Verkaufseinrichtungen der benachbarten Mittelzentren abfließt, und zwar sowohl in deren Einkaufszentren als auch in deren innerstädtische Fachgeschäfte.

Diese Kaufkraft fehlt als Nachfrage in Emden. Mangelnde Nachfrage verschlechtert zwangsläufig das Angebot.

Durch das Planvorhaben soll der Bevölkerung der Stadt Emden und ihres Verflechtungsgebietes eine attraktive und moderne Einkaufsstätte in Emden geboten werden, wie sie schon in benachbarten Mittelzentren anzutreffen sind. Damit soll der Kaufkraftabfluß unterbunden und Kaufkraftbindung an die Stadt Emden erreicht werden.

Es wird erwartet, daß wegen des geplanten Einkaufszentrums Käufer aus dem Umland nach Emden kommen und dabei auch in der Innenstadt einkaufen (Synergieeffekt). Diese Wirkung ist in dem Gutachten nicht untersucht. Es wird dort lediglich festgestellt, daß Kaufkraft aus der Innenstadt abfließt, wenn dort keine Anstrengung unternommen wird, das derzeit unzureichende Warenangebot zu verbessern. Die rechnerisch festgestellte Umsatzverdrängung in der Innenstadt ist dennoch mit rund 5 % unterhalb der Grenze gelegen, die in der Raumordnung mit "wesentlich" (über 10 %) bezeichnet wird.

2. Ein Verlust von Fach-, Arbeits- und Ausbildungsplätzen im Stadtgebiet wird nicht erwartet. Die Verschiebung von Arbeitsplätzen zwischen konkurrierenden Firmen ist jedoch möglich. Die Gesamtzahl der Arbeitsplätze bleibt, da die Auswirkungen auf die Innenstadt gering sein werden. Durch zusätzliche Kaufkraftbindung werden in Emden insgesamt mehr Arbeitsplätze im Einzelhandel erwartet.
3. Aus den unter 1. genannten Gründen wird auch ein Rückgang des Fremdenverkehrs durch Attraktivitätsverlust der Innenstadt nicht erwartet. Die Stadt Emden ist bemüht, neben den bereits erfolgten Maßnahmen Fußgängerzonen, verbesserte ÖPNV-Anbindung, Ausbau der Delfte mit tourismusfördernden Einrichtungen etc. auch in Zukunft die Innenstadt zu erhalten und zu stärken, z. B. durch Schaffung eines Parkhauses und die Ansiedlung von Einrichtungen auf bisher unbebauten Grundstücken wie ZVK-Gelände, Alter Schlachthof, Wegner-Gelände.
4. Daß immer weniger familiengeführte Fachgeschäfte (mit persönlicher Ansprache) anzutreffen sind, ist ein Phänomen, das in allen Städten - also nicht nur in Emden - anzutreffen ist. Neben Gründen rentabler Betriebsgrößen, hoher Mieten und marktwirtschaftlichen Wettbewerbs spielt hier auch der Generationswechsel eine große Rolle.
5. Daß immer mehr Filialisten Handelsflächen in der Innenstadt und Großanbieter solche in den Außenbereichen besetzen, spricht nicht grundsätzlich gegen das geplante Vorhaben. Diese Betriebsform des Einzelhandels hat sich nahezu überall wegen der Möglichkeit der günstigen Warenangebote durchgesetzt.

Der Hinweis auf Einheitssortimente gibt gerade dem Fachhandel die Chance, sich von den Filialisten und Großanbietern abzuheben und die speziellen Kundenwünsche zu erfüllen.

6. Der Hinweis, daß dringend notwendig auch Produktions- und Gewerbebetriebe angesiedelt werden müßten, ist zutreffend. Für derartige Betriebe sind und werden, auch im Hinblick auf Zuliefermöglichkeiten für das VW-Werk, in den Plangebieten D 6, D 57, D 127 und D 24 C II umfangreiche Flächen ausgewiesen. Die Stadt Emden bemüht sich darum, diese Flächen entsprechend zu besetzen.

Arbeitsplätze in wertschaffenden Bereichen zu schaffen und dadurch Kaufkraft zu erzeugen, ist ein Ziel der Stadtentwicklung. Ein anderes Ziel ist es, die Kaufkraft durch einen vielfältigen und leistungsfähigen Einzelhandel am Ort zu binden. Um letzteres geht es bei der Planung des neuen Einkaufszentrums.

Teil B

1.

Durch das Einkaufszentrum wird eine Verschlechterung der Versorgung für alte Menschen durch wohnungsnahen Läden des täglichen Bedarfs und durch Fachgeschäfte in der Innenstadt befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Nahversorgung in den Stadtteilen wird nach Einschätzung der Gutachter nicht wesentlich beeinträchtigt. Es ist dort mit einem Umsatzrückgang von 5 - 8 % im Bereich Nahrungs- und Genußmittel zu rechnen. Diese Größenordnung betrifft auch die Bereiche Drogeriewaren und andere Sortimente des täglichen Bedarfs, die in der Sammelposition übriger Einzelhandelsbedarf (Zeitschriften, Blumen) enthalten sind. Eine Gefährdung der Fachgeschäfte der Innenstadt wird nicht erwartet (siehe hierzu Stellungnahme zu Teil A Nr. 1).

2.

Es wird angeregt, in der Innenstadt ein Parkhaus zu bauen und ein Parkleitsystem für die Innenstadt einzurichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Emden bemüht sich derzeit, haushaltsrechtlich Finanzmittel zu sichern, um ein Parkhaus in der Innenstadt zu fördern. In diesem Zusammenhang wird auch über ein Parkleitsystem nachgedacht.

3.

Als Alternative zum geplanten Einkaufszentrum wird der Ausbau der vorhandenen Einkaufsgebiete im Gewerbegebiet Harsweg angeregt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt war viele Jahre lang bemüht, das Gewerbe- und Einkaufsgebiet in Harsweg umzugestalten und durch ein zusätzliches großflächiges Einzelhandelsgeschäft zu erweitern. Dieses Konzept führte zur Aufstellung des Bebauungsplanes D 24 B. Im Laufe des Verfahrens hat sich herausgestellt, daß zum einen aufgrund von entgegenstehenden Nutzungs- und Eigentumsverhältnissen die Planung undurchführbar und zum anderen der Standort für die in Frage kommenden Betreiber eines zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsgeschäftes nicht attraktiv genug waren. Daraufhin hat die Stadt beschlossen, dem Antrag der Heinz Lohmann GmbH auf Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsgeschäftes im Plangebiet D 6 durch die neu betriebene Änderung des Bebauungsplanes zu folgen.

Für das Gewerbegebiet Harsweg plant die Stadt Emden zur Zeit mit dem Bebauungsplan D 24 C, II. Abschnitt, eine Erweiterung, die gewerblichen Nutzungen dienen soll.

Teil C

1. Gewerbeverein Krummhörn e. v., Krummhörn, 05.08.1997

Der Gewerbeverein Krummhörn lehnt das Einkaufszentrum ab. Die Realisierung würde sich nachteilig auf die Betriebe in Pewsum und Umgebung auswirken. Zudem wäre mit zusätzlichem Straßenverkehr auf den Kreis- und Landesstraßen zu rechnen. Weiterhin wird das Gutachten BBE beanstandet, insbesondere weil es die drastischen Nachteile für den Einzelhandel in der Gemeinde Krummhörn (Pewsum) sowie die Entwicklung durch das Einkaufszentrum Emspark in Leer unberücksichtigt lasse.

Es wird befürchtet, daß der Verdrängungswettbewerb zu Lasten der gemeindlichen Versorgungsstrukturen und zum Verlust von Arbeitsplätzen führen werde. Betriebsaufgaben und Umsatzverluste von Krummhörner Geschäften gingen zu Lasten von Steuereinnahmen der Gemeinde Krummhörn.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die hier vorgebrachten Bedenken sind in der Stellungnahme zu den Bedenken der Gemeinde Krummhörn behandelt (siehe Teil I, Nr. 8).

2. Interessengemeinschaft zur Förderung Greetsiels, Greetsiel, 05.08.1997

Die Interessengemeinschaft befürchtet negative Auswirkungen auf die Gewerbetreibenden und die mittelständische Struktur der Krummhörner Teilgemeinden mit der Folge der Existenzzerstörung vieler Betriebe und örtlicher Arbeitsplätze. Sie sieht die Gefährdung wohnungsnaher Versorgung und eine Beeinträchtigung des Wirtschaftsfaktors Tourismus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Siehe Stellungnahme zu Gemeinde Krummhörn (Teil I, Nr. 8). Auswirkungen auf den Tourismus in der Krummhörn wurden durch die Gutachter nicht festgestellt.

3. Gewerbeverein Südbrookmerland e. V., 28.08.1997

Der Gewerbeverein befürchtet erhebliche Kaufkraftabschöpfung und Existenzbedrohung für kleine und mittelständische Betriebe der Gemeinde. Ein weiterer Verdrängungswettbewerb sei nicht hinnehmbar. Er lehnt das Vorhaben ab.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Gutachter stellen fest, daß die Kaufkraftabschöpfung in der Gemeinde Südbrookmerland 4,2 % betragen wird. Das ist raumordnerisch eine nicht wesentliche Beeinträchtigung.

4. Stellungnahmen Emders Einzelhändler

1. Den Geschäften in der Innenstadt wird durch ein Einkaufszentrum die Existenzgrundlage entzogen. Die Einzelhändler hätten bereits durch die allgemeine Rezession und die in den letzten Jahren entstandenen Einkaufszentren Umsatzrückgänge erlitten. Ein weiteres Einkaufszentrum in Emden wäre als Konkurrenz nicht mehr tragbar.
2. Die durch die Gutachten prognostizierte Kaufkraftsteigerung werde nicht eintreten. Da in den Gutachten die realen Verhältnisse des Emders Einzelhandels nicht ausreichend wiedergegeben seien, sei die Zuverlässigkeit der Gutachten anzuzweifeln.
3. Es wird auf die jahrelangen und erfolglosen Bemühungen zur Belebung der Innenstadt durch die Ansiedlung eines leistungsstarken Bekleidungshauses hingewiesen. Hier würde ein Einkaufszentrum die Ansiedlungsbedingungen weiter schwächen. Als Standort für ein Textilhaus wird das ZVK-Gelände genannt, wo eine Ansiedlung auch positive Ausstrahlung auf eine Bebauung des gegenüberliegenden Grundstücks Große Straße 49 haben könnte.
4. Es wird bemängelt, daß seitens der Stadt in Innenstadtnähe nicht ausreichend kostengünstige Parkplätze geschaffen worden seien. Für Betreiber von Märkten am Stadtrand entstehe durch die kostenlosen Parkplätze ein Wettbewerbsvorteil.

Stellungnahme der Verwaltung:

1. Ziel der Planung ist es, vor allem aus dem Emders Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft aus den benachbarten Mittelzentren und deren Einkaufszentren zurückzugewinnen. Von der dann gewonnenen Gesamtattraktivität des Emders Einzelhandels aus Angeboten in Innenstadt und Außenstandorten sollen Einkommensgewinne für den Einzelhandel entstehen.

Städtebauliche Planung kann nicht zur Abwehr von wirtschaftlichem Wettbewerb herangezogen werden. Gutachterlich nachgewiesen ist, daß die Funktionsfähigkeit der Innenstadt gewahrt bleibt, da die Umsatzeinbußen lediglich 5 % betragen.

Durch die Verkleinerung des geplanten Vorhabens auf 16 000 qm Verkaufsfläche, besonders in zentrenrelevanten Warenbereichen, wird die Innenstadt sogar noch weniger als 5 % Kaufkraftverluste erfahren, als durch das zunächst beantragte Vorhaben raumordnerisch festgestellt wurde.

2. Die von den Gutachtern BBE und GfK ermittelten Kaufkraftabflüsse aus dem Verflechtungsraum Emden und die nachgewiesene geringe Zentralität Emdens im Vergleich zu den ostfriesischen Mittelzentren liegen im Trend der Aussagen vorausgegangener Gutachten zur Emders Innenstadt, zu Leer-Nüttermoor, zu Leer-Eishallenzentrum und entspricht einem unveröffentlichten GfK-Gutachten zu einem nicht weiter verfolgten Vorhaben in Emden-Harsweg.

Insbesondere die mit Emders Vorhaben befaßten Gutachten von Prisma zum Alten Schlachthofgelände und GfK für Harsweg weisen auf ein großes Kaufkraftrückholpotential hin. Die tatsächliche Fundiertheit der erstellten Gutachten wird auch von der beteiligten Fachinstitution IHK anerkannt.

3. Für das ZVK-Gelände besteht bereits seit Jahren die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen. Die Stadt würde ein entsprechendes Vorhaben mit allen Mitteln unterstützen.

Im übrigen ist festzustellen, daß die öffentliche Diskussion über das geplante Einkaufszentrum auch das Interesse von Investoren für innenstadttypische Projekte neu geweckt hat.

4. Zu dem Hinweis zur Schaffung von Parkplätzen in der Innenstadt siehe Teil B Nr. 2.