

Begründung:

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes hat während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung öffentlich in der Zeit vom 6.7.2002 bis zum 31.8.2002 ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 30.7.2002 bis zum 31.8.2002 gebeten, die eingereichten Unterlagen aus ihrer Sicht zu prüfen. Am 15.8.2002 fand zudem im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ in Barenburg eine Bürgerversammlung statt.

Die öffentliche Auslegung fand statt in der Zeit vom 20.01.2003 bis zum 21.02.2003. Während dieser Zeit sind die in der Anlage zusammengefassten Anregungen von Trägern öffentlicher Belange vorgetragen worden.

Mit der 40. Änderung sollen die planungsrechtlichen Weichen für die Entwicklung dieses Bereiches gestellt werden. Ein Teil des Geltungsbereiches ist ebenfalls Teil des Sanierungsgebietes Barenburg.

Während der öffentlichen Auslegung sind folgende wesentliche Punkte angesprochen worden:

- Die Bezirksregierung Weser-Ems regte vor allem die Ergänzung des Kapitels „Natur und Landschaft“ an. Dieser Anregung wird gefolgt.
- Der evangelisch-lutherische Kirchenkreis und der Stadtteilbeirat fordern eine Darstellung von Wohnbauflächen statt gemischter Bauflächen und den Verzicht auf die Sonderbaufläche für den Einzelhandel. Was die Wohnbauflächen betrifft, so sollte zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine Ausweisung erfolgen. Hier muss zunächst eine städtebauliche Lösung erarbeitet werden, die dem Immissionsschutz gerecht wird. Mit der Darstellung einer Sonderbaufläche für den Einzelhandel soll langfristig die Nahversorgung im Stadtteil sichergestellt werden. Dies war in der Vergangenheit Gegenstand einer intensiven Diskussion (siehe Ausführungen unten).
- Der Stadtteilbeirat befürchtet zudem den Leerstand der vorhandenen kleineren Supermärkte und Läden im Stadtteil sowie die Verwahrlosung des Extra-Markt Umfeldes. Diese Anregung betrifft nicht direkt das vorliegende Bauleitplanverfahren. Hierzu wird ein separater Bebauungsplan aufgestellt.

Durch die vorgetragenen Anregungen hat sich keine Änderung der zeichnerischen Darstellung der 40. Flächennutzungsplanänderung ergeben. Der Erläuterungsbericht wurde redaktionell vor allem zu den Ausführungen zur Eingriffsregelung ergänzt.

Nach dem Feststellungsbeschluss durch den Rat wird die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bezirksregierung Weser-Ems zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Bezirksregierung wird die vorliegende Flächennutzungsplanänderung rechtswirksam.

Das Thema **Nahversorgung im Stadtteil Barenburg** war in den letzten Monaten Gegenstand der Diskussionen um die Leitlinien für die Sanierung.

Dabei war Konsens, dass die gegenwärtige Versorgung des Stadtteils mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs unzureichend und nicht dauerhaft gesichert ist. Eine städtebauliche Aufwertung des Wohnwertes des Stadtteils und eine Weiterentwicklung des

Vorlage-Nr.:

14/457-03

Wohnangebotes kann so nicht unterstützt werden. Insbesondere die gegenwärtige Situation im Bereich des EXTRA-Marktes, der eine zentrale Funktion für die Nahversorgung des Gebietes hat, ist sehr unbefriedigend:

- hinsichtlich des Erscheinungsbildes des Marktes und seiner Umgebung,
- hinsichtlich der Größe (Verkaufsfläche) des Marktes,
- hinsichtlich eines ergänzenden Angebotes
- hinsichtlich der Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Bereich der Infrastruktur des Stadtteils muss die Versorgung der Wohnbevölkerung mit einem wohnungsnahen Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs nachhaltig gesichert werden. Das ist nicht primär eine Frage des Standortes; vielmehr müssen ausreichende Rahmenbedingungen für die Erneuerung dieser Versorgung gesichert werden.

Die Untersuchung (unter Einbeziehung eines neutralen Projektentwicklers: Analyse der Situation und der verfügbaren Unterlagen, Gespräche mit dem Unternehmen) zur möglichen Entwicklung der Nahversorgung am bisherigen Standort EXTRA-Markt hat Folgendes ergeben:

Das Unternehmen EXTRA-Markt sieht seinen gegenwärtigen Standort als dauerhaft nicht haltbar an.

Auch das Angebot erweiterter Flächen für die Entwicklung dieses Standortes ist für das Unternehmen aus mehreren Gründen nicht akzeptabel:

- die – auch durch Gebäudeabrisse - verfügbar zu machende Fläche wäre zu klein, insbesondere für ein notwendiges ergänzendes Angebot;
- für das Unternehmen sind die Zeiträume unkalkulierbar, die benötigt würden, um die Flächen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Standortes zu sichern.
- das gegenwärtige Gebäude müsste kurzfristig ersetzt werden; dabei ist ein qualifizierter Weiterbetrieb ohne die Gefahr von Kundenverlusten nicht sicherbar,
- für die Wohnbebauung müsste eine neue Erschließung geschaffen werden.

Das Unternehmen will als Nahversorger im Stadtteil bleiben und möchte auf den Standort Kaserne umziehen; es erwartet, dass dabei ein ergänzendes Waren- und Dienstleistungsangebot entsteht, das den eigenen Betrieb stabilisiert.

Das Unternehmen ist Eigentümer der gegenwärtig genutzten Fläche. Da es im Stadtteil bleiben will, wird es diese Fläche nicht an einen Konkurrenten veräußern. Falls der Kasernenstandort nicht in absehbarer Zukunft verfügbar gemacht wird, sieht das Unternehmen sein Verbleiben im Stadtteil insgesamt gefährdet.

Ziel der weiteren Entwicklung muss es sein, eine Verlagerung der Nahversorgung aus dem Gebiet hinaus zu verhindern. Für die Sicherung der Nahversorgung muss daher ein geeigneter Standort auf dem Kasernengelände geplant und verfügbar gemacht werden.

Daher wird parallel zum Feststellungsbeschluss über die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Kasernen-Gelände das Verfahren für einen vorhabensbezogenen Bebauungsplan eingeleitet und der Entwurf eines städtebaulichen Vertrages vorgelegt. Für den Einzelhandelsstandort wird ein umfassendes Nutzungskonzept mit dem zu erwartenden Angebot vorgelegt werden, das im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens und eines noch zu erarbeitenden Durchführungsvertrages weiter

Stadt Emden

Vorlage-Nr.:

14/457-03

konkretisiert wird. Zur angemessenen städtebaulichen Einbindung des Einzelhandelsbereichs in den Stadtteil ist ein detaillierter städtebaulicher Entwurf für die Bebauung und Erschließung erarbeitet worden.

Diese Vorgehensweise ist mit dem Stadtteilbeirat und seinen Arbeitsgruppen abgestimmt. Ergänzt werden muss, dass die Firma HOCHTIEF Construction AG nicht nur mit dem Extra-Markt, sondern auch mit weiteren Betreibern einer möglichen Nahversorgung verhandelt.

Mit der Verlagerung der wesentlichsten Nahversorgungseinrichtung und der zu erwartenden Mischnutzung auf dem südlichen Teil des Kasernengeländes entsteht der Ansatzpunkt für eine veränderte Form des Zentrums im Stadtteil: Es wird sich entlang des westlichen Teils der Geibelstraße erstrecken. Einerseits läge ein solches „Zentrum“ zwar am Rande des Gebietes, andererseits kann das Gebiet verbessert an den Bereich Auricher Straße angebunden werden. Wichtig dafür ist, dass die Eingangssituation in den Stadtteil durch städtebauliche Gestaltung deutlich wahrnehmbar gemacht wird: z.B. durch die Umgestaltung zu einem sich längs erstreckenden Platz, der auch Parkplätze anbietet.

Anhang

- Abwägungsempfehlungen
- Erläuterungsbericht