

Begründung:

Der seit 1980 gültige Flächennutzungsplan stellt die Fläche der 24. Änderung als Gewerbegebiet dar. Um das geplante Einkaufszentrum der Firma Heinz Lohmann GmbH realisieren zu können, ist neben der Änderung des Bebauungsplanes D 6 die Änderung des Flächennutzungsplanes - Darstellung als Sondergebiet (SO-Einzelhandel) - durchzuführen.

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan werden als Parallelverfahren nach § 8 BauGB geändert.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Emden gemäß § 8 (6) NROG das Regionale Raumordnungsprogramm für Emden ersetzt, wird hier das für ein Vorhaben dieser Größenordnung nach § 19 (2) NROG i. V. m. Ziffer 3.3 der VV-NROG erforderliche Raumordnungsverfahren entsprechend § 19 (3) NROG in das Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren integriert. Hierdurch läßt sich eine Häufung von drei Parallelverfahren vermeiden und Zeit ersparen.

Um den raumordnerischen Teil der Flächennutzungsplan-Änderung angemessen herauszustellen, wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Aushang der Planungen in den Rathäusern auf die Gemeinden Hinte, Krummhörn und Ihlow ausgedehnt. Die Bürgerbeteiligung fand statt vom 21.07.1997 bis 22.08.1997.

Neben der schriftlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB und § 21 (2) NROG vom 14.07.1997 bis 22.08.1997 wurde am 02.09.1997 eine Anhörung der raumordnerisch betroffenen Nachbargemeinden, Nachbarkreise, Mittelzentren sowie IHK und Einzelhandelsverband entsprechend einem üblichen Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Die Stadt Emden hat als Untere Landesplanungsbehörde auf Grundlage der vom Investor vorgelegten Unterlagen, der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange-Beteiligung eine raumordnerische Beurteilung des geplanten Vorhabens erstellt. Sie wurde dem Verwaltungsausschuß am 29.09.1997 zur Kenntnis gegeben.

Es wurde geprüft, ob das geplante Vorhaben

- nach Umfang und Zweckbestimmung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Emden (Mittelzentrum) entspricht und
- ob durch das Projekt ausgeglichene Versorgungsstrukturen in den benachbarten Gemeinden und Mittelzentren wesentlich beeinträchtigt werden.
- Zu prüfen war ferner, ob durch das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Mittelzentrums Emden (Innenstadt) wesentlich beeinträchtigt wird.

Mit Datum vom 29.09.1997 wurde in der raumordnerischen Beurteilung festgestellt, daß das Einkaufszentrum nur in auf 17 200 m² Verkaufsfläche reduzierter Größe den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Aus raumordnerischen Gründen waren die innenstadtrelevanten Warenbereiche Heim- und Haustextilien (auf 900 m² Verkaufsfläche), Schuhe (auf 575 m² Verkaufsfläche) und Textilien (auf 1 700 m² Verkaufsfläche) zu begrenzen.

Das Ergebnis der raumordnerischen Beurteilung, daß das geplante Vorhaben in auf 17 200 m² Verkaufsfläche reduzierter Größe den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist, ist Grundlage der hier vorgenommenen Flächennutzungsplan-Darstellung SO-Einzelhandel.

Der Bau- und Gartenmarkt mit Baustoffen der Firma Hornbach AG ist planungsrechtlich innerhalb eines Gewerbegebietes zulässig. Eine Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist hier nicht notwendig.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und in der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ging eine Vielzahl von Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen und Hinweisen bei der Verwaltung ein. Da sich diese Stellungnahmen ausnahmslos sowohl auf die Flächennutzungsplan- wie auf die Bebauungsplanänderung D 6, 1. Änderung, I. Abschnitt, bezogen, sind sie gemeinsam in der Vorlage 13/105/1 zur Bebauungsplanänderung dargelegt.