



		Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 15 0134/2010</b>	<b>02.03.2010</b>

Betreff

Städtebauliche Rahmenplanung "Katjes Quartier";  
hier: Grundsatzbeschluss

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	02.03.2010
Haupt- und Finanzausschuss	09.03.2010
Rat	24.03.2010

Beschlussvorschlag :

Der Rat beschließt die Städtebauliche Rahmenplanung „Katjes Quartier“ als Städtebauliches Konzept i. S. der Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), welches bei den zur Umsetzung des Projektes anstehenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist.

Ergibt sich innerhalb der anstehenden Bauleitplanverfahren aus fachlichen Gründen die Notwendigkeit, die Städtebauliche Rahmenplanung „Katjes Quartier“ anzupassen, ist das städtebauliche Konzept entsprechend zu verändern.

## Sachdarstellung :

### **I. Städtebauliche Konzepte**

#### **1.1 Leitbild der Stadt Emmerich am Rhein**

Das Projekt entspricht den in Kapitel „1.2 Wohnen“ definierten Zielen zur Entwicklung von Wohnraum in der Innenstadt im Sinne von Eigentumswohnungen und Stadthäusern zur Steigerung des Wohnwertes.

Auch finden die Bedürfnisse der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen unter Einbeziehung der demographischen Entwicklung Berücksichtigung.

#### **1.2 Baulandkonzept**

Im Hinblick auf eine Umnutzung des „Katjes Quartiers“ zu Wohnzwecken bildet der Baulandbeschluss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein vom 09.12.2008 eine wesentliche Grundlage.

Grundsätzliches Ergebnis der im Baulandbeschluss enthaltenen Analyse für den Stadtteil Emmerich ist eine Wohnbauflächenbedarfsdeckung bis ca. zum Jahr 2011.

In der Prioritätenliste, welche ebenfalls Bestandteil des Baulandbeschlusses ist, ist die Fläche Wassenbergstraße/Katjes unter dem Punkt A im Sinne einer Brachflächenentwicklung mit einem besonderen Nutzungskonzept zu entwickeln.

### **II. Inhalte Städtebauliche Rahmenplanung**

#### **2.1 Die Ausgangslage**

Das Gebiet der städtebaulichen Rahmenplanung umfasst den ehemaligen Produktionsstandort von Katjes nördlich der Wassenbergstraße. Die westliche Grenze bilden die Am Portenhövel gelegenen gewerblichen Nutzungen (Schreinerei und Discountmarkt). Im Norden begrenzt der Mühlenweg mit der begleitenden Wohnbebauung das Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m zum Stadtkern Emmerichs. Allerdings bildet die südlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke Oberhausen – Arnheim derzeit eine deutliche städtebauliche Barriere zwischen Plangebiet und Innenstadt. Durch die Planungen zur Umgestaltung des Löwentors soll die Erreichbarkeit der Innenstadt sowohl für den motorisierten als auch den nicht-motorisierten Verkehr deutlich verbessert werden.

Ende des 19. Jahrhunderts bildete die ehemalige Taufabrik an der Wassenbergstraße einen der ersten gewerblich-industriellen Siedlungsansätze nördlich der Innenstadt. Trotz der mittlerweile im direkten Umfeld entstandenen Wohnbebauung hat sich die gewerbliche Nutzung, die sich nach Westen bis zur Kreuzung mit der Gerhard-Storm-Straße fortsetzt, bis in die heutige Zeit erhalten.

Seit den 50er Jahren wurde das Plangebiet durch Katjes zu Produktionszwecken genutzt. Das derzeit ungenutzte Gelände ist nahezu vollständig mit Produktions- und Lagerhallen bebaut.

Unmittelbar östlich des Plangebietes – zwischen Mühlenweg und Wassenbergstraße –

finden sich kleinteilig strukturierte Wohnnutzungen.

Die südliche Seite der Wassenbergstraße wird durch eine heterogene Nutzungsstruktur aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen geprägt.

## **2.2 Das Leitbild**

Städtebauliches Ziel des Rahmenplans ist es, eine Nutzungs- und Bebauungskonzeption zu entwickeln, die sich im Sinne einer „Stadtreparatur“ in die vorhandenen Strukturen einfügt und gleichzeitig Impulse für eine über das Plangebiet hinausgehende langfristige Aufwertung des Quartiers setzt.

Aufgrund der umgebenden Nutzungsstrukturen scheidet eine intensive rein gewerbliche Folgenutzung der vorhandenen baulichen Anlagen aus.

Ziel der Planung ist es, einen Standort für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten zu schaffen, der durch die Einbeziehung von Teilen der historischen Bausubstanz zu einem Quartier mit unverwechselbarer Identität entwickelt werden kann. Wesentlicher Baustein in dieser Strategie ist die Erhaltung und Umnutzung der alten Taufabrik im Westen des Plangebietes, die als Ort für Arbeit, Kultur und Wohnen umgenutzt werden soll und das Plangebiet von den westliche angrenzenden gewerblich genutzten Bereichen – gestalterisch minderer – Qualität abschirmt.

Die übrigen Flächen sollen für innerstädtische, verdichtete Wohnbebauung genutzt werden. Es sollen vorzugsweise Wohnnutzungen mit besonderer thematischer Ausrichtung – wie etwa generationsübergreifendes Wohnen in barrierefreier Bauweise – entwickelt werden. Eine weitere Option besteht in der Entwicklung eines energetisch optimierten Quartiers, für das im Sinne der von der Landesregierung NRW ins Leben gerufenen Initiative für klimaschonende Siedlungen die Energieeffizienz der Gebäude und die Nutzung erneuerbarer Energien im Vordergrund steht.

## **2.3 Die Alte Taufabrik**

Mit ihrer einfachen, klar strukturierten Ziegelfassade und den Doppelgiebeln zur Wassenbergstraße ist die Alte Taufabrik ein gutes Beispiel für die Industriearchitektur des ausgehenden 19. Jahrhunderts und ein den Charakter des Plangebietes – insbesondere auch zur Wassenbergstraße – prägendes Gebäude.

Im Inneren besitzt die Taufabrik einen offenen Grundriss, der lediglich durch eine zentral verlaufende Stützenreihe unterteilt wird und somit gute Möglichkeiten für eine flexible Umnutzung bietet.

Das städtebauliche Konzept sieht den Erhalt und die Umnutzung dieser Halle für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen/Büro) oder auch Wohnnutzungen (Loft) vor. Gleichzeitig bietet die Alte Taufabrik ein gutes Ambiente für kulturelle oder künstlerische Nutzungen.

Die Sanierung der Fabrik sollte mit einfachen Mitteln erfolgen und den vorhandenen Charakter mit seinen nutzungsbedingten Alterungsspuren erhalten.

Eine erste Analyse möglicher Nutzungsszenarien zeigt, dass beispielhaft vier Abschnitte mit einer flexiblen Aufteilung in Nutzungseinheiten von ca. 200 – 400 qm bis 800 qm geschaffen werden können.

## **2.4 Innerstädtisches Wohnen**

Im Sinne der Ergänzung vorhandener Strukturen nimmt die geplante Bebauung die vorhandene Flucht des Mühlenweges und der Wassenbergstraße auf. Entsprechend des

vorhandenen Charakters der angrenzenden Bebauung ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Reihenhäusern oder Doppelhäusern vorgesehen.

Im Inneren sind die Bebauungsstrukturen orthogonal zur Alten Taufabrik ausgerichtet, wodurch sich eine klare Südausrichtung der Gebäude ergibt, die eine gute Nutzung passiv-solarer Potenziale ermöglicht.

Mit Parzellentiefen von durchschnittlich 25-25 m wird eine der innerstädtischen Lage angemessene Dichte erreicht, die gleichzeitig die Möglichkeit der Anordnung unterschiedlicher Bebauungsformen zulässt.

Im Zentrum des Gebietes befindet sich ein Quartiersplatz, der Treffpunkt und Kommunikationsort für die Bewohner darstellt und multifunktional gestaltet werden soll.

Den räumlichen Abschluss zur Taufabrik bilden zwei II - III geschossige Baukörper, die in ihrer baulichen Dimension zwischen Wohnbebauung und Taufabrik vermitteln und Potenzial z. B. für seniorenrechtliches Wohnen oder auch – insbesondere an der Wassenbergstraße – für Dienstleistungsnutzungen bieten.

## **2.5 Die Erschließung**

Die im Westen des Plangebietes derzeit vorhandene Betriebszufahrt zur Wassenbergstraße soll als Haupterschließung des Plangebietes genutzt werden, die im Norden an den Mühlenweg angebunden wird.

Begleitend zu dieser Haupterschließung ist die Anordnung von Stellplätzen unterteilt durch Baumpflanzungen für die innerhalb der ehemaligen Taufabrik geplanten Nutzungen vorgesehen. Der Haupteingang der Taufabrik wird durch eine Platzsituation akzentuiert. Für die Gestaltung dieser Bereiche soll auf vorhandene Materialien, z. B. den ursprünglichen Pflasterbelag des Geländes, zurückgegriffen werden.

Ausgehend von der Haupterschließung werden die im östlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Wohngebäude erschlossen. Um hier eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erzeugen, sollen diese Flächen als Mischverkehrsflächen niveaugleich gestaltet werden. Begleitend zum Straßenraum sind auch hier Baumpflanzungen vorgesehen.

## **III. Verfahren**

Auf Basis der Städtebaulichen Rahmenplanung „Katjes Quartier“ werden die notwendigen Bauleitplanverfahren zu Schaffung von Planungsrecht durchgeführt:

- **Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emmerich am Rhein – Umwandlung einer gewerblichen Baufläche Wassenbergstraße/Katjes in eine gemischte Baufläche und Wohnbaufläche im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB und**
- **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. E 8/6 – Wassenbergstraße/Katjes –**

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

- Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.
- Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes, Kapitel 1.2

In Vertretung

Dr. Wachs  
Erster Beigeordneter