



		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0167/2010	24.03.2010

Betreff

Gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept;

hier: 1. Erneuerung des Grundsatzbeschlusses vom 13.09.2005

2. Ratseingabe R. Schmeing Bauträger GmbH vom 22.10.2001 (Nr. 15/2009)

3. Ratseingabe Emmericher Elektrohändler vom 12.11.2009 (Nr. 17/2009)

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	24.03.2010
Rat	24.03.2010

Beschlussvorschlag :

Zu 1) Bestätigung des Grundsatzbeschlusses vom 13.09.2005

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein bestätigt auf der Grundlage des Beschlusses vom 13.09.2005 die „Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelssteuerung“ als räumlich-funktionales Grundkonzept für künftige Entscheidungen zu Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Emmerich am Rhein.

Für die im Einzelhandelskonzept definierten Entwicklungsstandorte 1 und 2 gilt:

Standort 1 – Neumarkt

Das Versorgungszentrum mit dem Rhein-Center, dem potentiellen Neuansiedlungsstandort Neumarkt und seinen Leerständen soll entwickelt werden.

Auf der Fläche Neumarkt soll durch Abriss und Neubebauung (großflächiger) Einzelhandel realisiert werden.

Nach Unterzeichnung entsprechender Durchführungsverträge zu einem Entwicklungskonzept Neumarkt ist eine Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen.

Standort 2 – Bahnhofstraße/Mennonitenstraße

Der Standort 2 – Bahnhofstraße/Mennonitenstraße steht als nicht integrierter Standort nicht für eine Entwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel zur Verfügung.

Auf Basis des späterhin fortzuschreibenden Einzelhandelskonzeptes sind die – über den Status quo hinausgehenden – Entwicklungsmöglichkeiten des außerhalb des

Versorgungszentrums Innenstadt liegenden Standortes 2 –
Bahnhofstraße/Mennonitenstraße zu prüfen.

Das vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossene Einzelhandelskonzept versteht sich als freiwillige Selbstbindung an ein städtebauliches Entwicklungskonzept i.S. der Vorschriften des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB), welches bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sowie bei der bauordnungs- und planungsrechtlichen Beurteilung von Baugesuchen verbindlich zu berücksichtigen ist.

Zu 2) Ratseingabe R. Schmeing Bauträger GmbH vom 22.10.2009 (Nr. 15/2009)

Vor dem Hintergrund der Ausführungen zu 1) lehnt der Rat der Stadt Emmerich am Rhein die Eingabe der R. Schmeing Bauträger GmbH vom 22.10.2009 (Nr. 15/2009) zur planungsrechtlichen Öffnung des Standortes Bahnhofstraße/Mennonitenstraße in Emmerich am Rhein für Lebensmitteleinzelhandel ab.

Zu 3) Ratseingabe Emmericher Elektrohändler vom 12.11.2009 (Nr. 17/2009)

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein nimmt die Eingabe der Emmericher Elektrohändler zur Kenntnis. Auf die Begründung zu 3) und die Begründung sowie Beratung mit Beschlussfassung zu 1) wird verwiesen.

Sachdarstellung :

Zu 1) Bestätigung des Grundsatzbeschlusses vom 13.09.2005

1. Ratsbeschlüsse zu Städtebaulichen Konzepten mit Aussagen zum Thema „Einzelhandel“

1.1 Städtebauliche Konzepte vor Beschluss zum Einzelhandelskonzept

Vor Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes sind vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein bereits Städtebauliche Konzepte und Planungen mit Grundaussagen zum Thema Einzelhandel beschlossen worden. Diese wurden zu Bestandteilen des Einzelhandelskonzeptes.

- **Masterplan 2000**
- **Integriertes Handlungskonzept 2000 – 2010**
- **Strukturkonzept 2003**

Eine wichtige im **Masterplan** verankerte Maßnahme ist die Aufwertung des Neumarktes, um diese städtebaulich-funktionale „Wunde“ in der Innenstadt zu schließen und die zentrale Fläche einer Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel zuzuführen.

Das **integrierte Handlungskonzept** definiert die Straßenzüge und Plätze in der Innenstadt, die im Zeitraum 2000 – 2010 eine Aufwertung durch Umgestaltung – auch zur Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt – erfahren sollen.

Das **Strukturkonzept** legt einen „inneren Zentrumsbereich“ für die Innenstadt von Emmerich um die Kaßstraße, den Neumarkt und das Rhein-Center fest. Dieser „innere Zentrumsbereich“ ist – insbesondere für Einzelhandel – zu entwickeln.

Die Grundaussagen der vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossenen Städtebaulichen Konzepte sind Teil des Einzelhandelskonzeptes. Das Einzelhandelskonzept konkretisiert diese im Sinne von Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelssteuerung in der Stadt Emmerich am Rhein.

1.2 Einzelhandelskonzept

1.2.1 Ziele

Mit dem Einzelhandelskonzept werden die **Ziele** der **Einzelhandelsentwicklung** in **Emmerich** wie folgt konkretisiert:

- Sicherung und Stärkung der Zentralität Emmerichs und der Funktionsfähigkeit der Emmericher Innenstadt
- Attraktivierung des Mittelzentrums Emmerich
- Konzentration von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Versorgungszentrum Innenstadt
- außerhalb des Versorgungszentrums Innenstadt sollen im Rahmen der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale unter Berücksichtigung von Randsortimenten und der städtebaulichen Verträglichkeit (insbesondere Immissionsschutz, Verkehrsanbindung, Stadtstrukturen) grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten angesiedelt werden
- das Einzelhandelskonzept konkretisiert dazu potenzielle Standorte für Ansiedlungen, Verlagerungen oder Erweiterungen von insbesondere großflächigem Einzelhandel

- Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit für ansässige und anzusiedelnde Einzelhandelsbetriebe

1.2.2 Entwicklungskonzept Versorgungszentrum Innenstadt

Der Erhaltung und Erneuerung der Innenstadt als Einzelhandelsschwerpunkt des Mittelzentrums Emmerich am Rhein ist eine Schlüsselrolle für die künftige Entwicklung der Einkaufsstadt beizumessen.

Im Rahmen einer Strategie für eine nachhaltige Entwicklung des „Entwicklungsbereiches Innenstadt“ (s. Anlage: Karte 7, GMA-Gutachten) gelten folgende Grundsätze:

Das **Versorgungszentrum** umfasst im wesentlichen den derzeit mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben besetzten Bereich der Innenstadt und lässt eine sinnvolle räumliche Konzentration der Versorgungseinrichtungen zu.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die räumliche Ausdehnung des innerstädtischen Geschäftsbesatzes gegenwärtig die in einer Mittelstadt als zumutbar einzuschätzenden Fußwegdistanzen überschreitet. Umso wichtiger erscheint eine Konzentration des Einzelhandels im „inneren Zentrumsbereich“ (vgl. Strukturkonzept) durch Erhalt und Ergänzung des Geschäftsbesatzes.

Das Versorgungszentrum mit dem Rhein-Center, dem potentiellen Neuansiedlungsstandort Neumarkt und seinen Leerständen soll entwickelt werden.

Das **GMA-Gutachten** konkretisiert die **Entwicklungsmöglichkeiten am Standort 1 – Neumarkt** wie folgt:

In einer Mittelpunktlage des innerstädtischen Versorgungszentrums befindet sich die seit einigen Jahren ungenutzte Alt-Immobilie des Rewe-SB-Marktes am Standort Neumarkt. Das im Zuge der Betriebsverlagerung in das Rhein-Center freigesetzte Gebäude ist unmittelbar der Hauptgeschäftszone Kaßstraße sowie der Geschäftsnebenlage Alter Markt/Steinstraße zugeordnet, so dass es sich um ein „Schlüsselgrundstück“ für die künftige Innenstadtentwicklung handelt.

Der Planstandort besitzt aus gewerbeplanerischer Sicht grundsätzlich günstige Voraussetzungen für eine Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion, so dass die Möglichkeiten einer großflächigen Einzelhandelsnutzung ausgeschöpft werden sollten.

In *Szenario A – Abriss/Neubebauung für großflächigen Einzelhandel* wird im GMA-Gutachten die strukturelle Wirkung dieser Entwicklungsmaßnahme beschrieben:

Nach Durchführung des geplanten Gebäudeabrisses der Rewe-Altimmobilie könnte an einem zentral gelegenen Standort der Stadtmitte eine Ansiedlungsfläche für mittelgroße bzw. einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb angeboten werden, dessen Kundenfrequenz den benachbarten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zu Gute käme. Ungeachtet der mit dem Gebäudeabriss korrespondierenden Realisierungskosten würde eine solche Lösung zu einer deutlichen Stärkung der Emmericher Innenstadt beitragen und die bestehende funktionale Lücke zwischen den Geschäftsbereichen Kaßstraße und Alter Markt/Steinstraße wieder schließen.

Als mögliche, innenstadtprägende Sortimente sind neben dem Lebensmittelsortiment insbesondere die hochwertigen Sortimente Bekleidung/Schuhe/Sport und Elektrowaren/Unterhaltungselektronik zu benennen.

Der neue Gebäudekomplex wäre vom Neuen Steinweg aus sichtbar und könnte bei Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsnutzungen eine Magnetfunktion für die Emmericher Innenstadt übernehmen.

Mit Rücksicht auf die Größe der Grundstücksfläche erscheint es erforderlich, zusätzlich zu dem begrenzten Angebot ebenerdiger Stellplätze baulich integrierte Parkmöglichkeiten in Form einer Tiefgarage oder eines Parkdecks anzubieten.

Der **Ergänzungsbereich des Versorgungszentrums** zählt entsprechend den Definitionen des „Integrierten Handlungskonzeptes“, des „Strukturkonzeptes“ und des „Entwicklungsbereiches Innenstadt“ nicht zum unmittelbaren Zentrumsbereich der Emmericher Innenstadt und ist städtebaulich nicht integriert.

Innerhalb dieses „Ergänzungsbereiches des Versorgungszentrums“ befindet sich der Standort Mennonitenstraße, welcher sich zwar geographisch in Zentrumsnähe befindet, städtebaulich und fußläufig aber nicht in das Versorgungszentrum Innenstadt integriert ist. Die Fußgängerzone Kaßstraße hat ihren Endpunkt im Bereich des Kleinen Löwen. Dieser bildet als nicht befahrbarer Platz das östliche Eingangstor zum fußläufigen Bereich der Innenstadt. Eine Blickbeziehung zwischen der Fußgängerzone Kaßstraße und dem Standort Mennonitenstraße besteht ebenfalls nicht.

Außerdem ist der Einzelhandelsbesatz in der Mennonitenstraße als so gering zu bewerten, dass eine funktionale Anbindung an die Fußgängerzone Kaßstraße nicht gegeben ist. Die Kaßstraße selbst fällt in ihrem Nordbereich in Bezug auf den vorhandenen Einzelhandelsbesatz bereits deutlich ab. Der Abschnitt zwischen Kleiner Löwe und Franz-Wolters-Platz ist durch Dienstleister und gastronomische Betriebe geprägt.

Die Lagegunst des Standortes Mennonitenstraße bezieht sich vorwiegend auf die unmittelbare Anbindung an die B 8 und damit die Erreichbarkeit durch den Motorisierten Individualverkehr (MIV).

Der Standort Mennonitenstraße nimmt aus den o.g. Gründen eine Sonderstellung ein, so dass für diese Fläche eine Ansiedlung von nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen ist.

Nach Umsetzung des vorgenannten Primärziels zur Entwicklung des Versorgungszentrums Innenstadt, können gegebenenfalls im Rahmen von Einzelfallprüfungen das Innenstadtangebot abrundende und ergänzende Sortimente zugelassen werden.

1.2.3 Verhältnis zwischen Einzelhandelsgutachten und Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelsgutachten der GMA Köln (Mai 2005) hat eine Datengrundlage geschaffen, indem die Einzelhandelslandschaft der Stadt Emmerich am Rhein im Detail untersucht wurde. Weiterhin enthält das Gutachten Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung.

Im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 21.06.2005 erfolgte eine Kenntnisnahme des Gesamtgutachtens der GMA Köln und eine Beauftragung der Verwaltung zur Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes auf dessen Grundlage.

Der Ratsbeschluss vom 13.09.2005 zum Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein ist als eine Umsetzungsleitlinie („Ansiedlungsregeln“) des Einzelhandelsgutachtens der GMA Köln von Mai 2005 zu sehen.

Durch den Ratsbeschluss vom 13.09.2005 (Einzelhandelskonzept – Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelssteuerung in der Stadt Emmerich am Rhein) wird das Einzelhandelskonzept zu einem Städtebaulichen Konzept i.S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, welches bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sowie bei der bauordnungs- und planungsrechtlichen Beurteilung von Baugesuchen verbindlich zu berücksichtigen ist.

1.2.4 Datenbasis GMA-Gutachten 2005 im Verhältnis zum Stand März 2010

Die im GMA-Gutachten erhobene Datengrundlage und die daraus abgeleiteten strukturellen und funktionalen Grundsätze haben sich seit dem Jahr 2005 im Wesentlichen nicht verändert.

Im Zentrum Emmerichs haben einige Geschäfte ihren Standort verlagert, vorwiegend in den „inneren Zentrumsbereich“. Die Aufgabe des extra-Marktes in der Kaßstraße hat zu einer Reduzierung der Verkaufsfläche im Bereich Lebensmittel geführt. Durch die baulichen Veränderungen des „Rhein-Centers“ wurde der „innere Zentrumsbereich“ gestärkt, so dass für diesen insgesamt ein positiver Entwicklungstrend aus den letzten Jahren deutlich wird.

Die Voraussetzungen für die Entwicklung der im Jahr 2005 definierten Standorte 1 – Neumarkt und 2 – Bahnhofstraße/Mennonitenstraße sind im Wesentlichen unverändert. Ziel ist weiterhin die Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und die Entwicklung integrierter Lagen auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung.

Zur Abrundung und weiteren Stabilisierung des „inneren Zentrumsbereichs“ ist es Aufgabe der Stadtentwicklung, den Standort 1 – Neumarkt auf Basis eines tragfähigen Städtebaulichen Konzeptes zu entwickeln.

2. Bauliche und planerische Umsetzung der Städtebaulichen Konzepte

Die in den Städtebaulichen Konzepten vorgesehenen Maßnahmen zur Aufwertung und strukturellen Stärkung der Innenstadt sind weitestgehend umgesetzt. Rheinpromenade, Alter Markt, Fußgängerzone Kaßstraße, Steinstraße, Tempelstraße, Oelstraße, Nonnenplatz und weitere angrenzende innerstädtische Straßen wurden seit 2004 umgestaltet.

Die Umstrukturierung und Öffnung des Rhein-Centers zur Kaßstraße als Resultat der Aufwertungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes im Umfeld des Rhein-Centers stellt einen wichtigen Baustein der Entwicklung der Emmericher Innenstadt dar.

Unter Anwendung des Einzelhandelskonzeptes wurden der Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein und der Bebauungsplan Nr. E 17/1 – Hafenstraße – dahingehend geändert, dass für den im Ergänzungsbereich des Versorgungszentrums liegenden Standort 2 – Bahnhofstraße/Mennonitenstraße ein Sondergebiet „Einzelhandel mit Wohnungen“ festgesetzt wurde.

In diesem Sondergebiet ist die Ansiedlung von nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Emmericher Sortimentsliste zulässig.

3. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK)

Die anhängende Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer (IHK) Duisburg vom 12.03.2010 bestätigt – als Ergebnis einer umfassenden Begehung der Emmericher Innenstadt – die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes und bewertet die tatsächliche städtebauliche und funktionale Situation im Versorgungszentrum Innenstadt mit den Entwicklungsstandorten 1 – Neumarkt und 2 – Bahnhofstraße/Mennonitenstraße.

4. Ergebnis

Die vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschlossenen **Städtebaulichen Konzepte** wurden seit 2004 konsequent umgesetzt.

Insbesondere das Einzelhandelskonzept, welches die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Emmerich am Rhein in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung und –steuerung festlegt, wurde bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben im Bereich Einzelhandel stetig verfolgt. Diese stringente Anwendung ist Voraussetzung für eine dauerhafte Wirksamkeit des Einzelhandelskonzeptes und eine daraus resultierende nachhaltige Stadtentwicklung.

Ein noch zu realisierendes Projekt als wesentlicher Baustein der Aufwertung der Emmericher Innenstadt ist – aufgrund seiner zentralen Lage im Innenstadtgefüge und seiner Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Einzelhandel – die strukturelle Umgestaltung des **Standortes 1 – Neumarkt**.

Dazu ist auf Basis dieses Grundsatzbeschlusses ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dieses wird dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Unter Berücksichtigung der im Einzelhandelskonzept verankerten Grundsätze und Ziele ist eine veränderte Entwicklung mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten am **Standort 2 – Bahnhofstraße/Mennonitenstraße** abzulehnen.

Folgende Schritte sind nacheinander durchzuführen:

Die Entwicklung des Neumarktes mit dem Ansiedlungsziel (großflächiger) Einzelhandel ist zu betreiben.

Grundsatzbeschluss zum Entwicklungskonzept Neumarkt.

Nach Unterzeichnung der Durchführungsverträge zu einem zu erarbeitenden und zu verabschiedenden Entwicklungskonzept Neumarkt ist aufgrund des dann veränderten Sachverhaltes eine Aktualisierung des gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes vorzunehmen.

Zu 2) Ratseingabe R. Schmeing Bauträger GmbH vom 22.10.2009 (Nr. 15/2009)

s. Ausführungen zu 1)

Zu 3) Ratseingabe Emmericher Elektrohändler vom 12.11.2009 (Nr. 17/2009)

1) Ansiedlung eines Elektrogroßmarktes innerhalb des Versorgungszentrums Innenstadt

Das Versorgungszentrum Innenstadt umfasst im wesentlichen den derzeit mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben besetzten Bereich der Innenstadt.

Innerhalb des Versorgungszentrums Innenstadt – zu diesem zählt auch das Rhein-Center – bestehen keine Sortimentsbegrenzungen, d.h. im Versorgungszentrum Innenstadt ist ein Elektrogroßmarkt grundsätzlich zulässig.

Für den Bereich des Rhein-Centers ist zu berücksichtigen, dass sich eine Ansiedlung eines Elektrogroßmarktes an den Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes zu orientieren hat und nur in Verbindung mit verschiedenen Bauleitplanungen möglich wäre.

2) Ansiedlung eines Elektrogroßmarktes außerhalb des Versorgungszentrums Innenstadt

Außerhalb des Versorgungszentrums Innenstadt sind nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Emmericher Sortimentsliste zulässig. Die Ansiedlung eines Elektrogroßmarktes außerhalb des Versorgungszentrums Innenstadt ist demnach grundsätzlich nicht möglich.

s. auch Ausführungen zu 1)

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes in Kapitel 2.3.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter