



		Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 15 0307/2010	08.11.2010

Betreff

Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein mit vertiefender Betrachtung zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt;
hier: Zwischenergebnisse

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	23.11.2010
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Kenntnisnahme (kein Beschluss)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die vorgestellten Zwischenergebnisse zur Kenntnis und beschließt, die „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes mit vertiefender Betrachtung zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt“ auf dieser Basis weiter durchzuarbeiten.

Sachdarstellung :

Das Büro Junker und Kruse – Stadtforschung Planung aus Dortmund wurde Ende Juli 2010 mit der „Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein mit vertiefender Betrachtung zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt“ beauftragt.

I. Aufgabenstellung Einzelhandelsgutachten und vertiefende Betrachtung Neumarkt

Das sich derzeit in Erarbeitung befindende Einzelhandelsgutachten enthält im Wesentlichen folgende Bausteine:

I.a) Ausgangssituation und Zielsetzung

Die durchzuführende Bewertung der für den Neumarkt vorliegenden Konzepte ist eingebettet in die Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes.

Denn eine fachlich fundierte und langfristig ausgelegte Bewertung dieser für die Stadtentwicklung Emmerichs richtungsweisenden Entscheidung über die Entwicklungskonzeption Neumarkt gelingt nur unter Würdigung der gesamten Angebots- und Nachfragesituation sowie der siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Rahmenbedingungen in Emmerich und dies bezogen auf die Ist-Situation sowie die Entwicklungsperspektiven und Entwicklungserfordernisse.

Für die Erarbeitung der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes in Verbindung mit der Vertiefungsstudie Neumarkt stehen schwerpunktmäßig folgende Fragestellungen im Mittelpunkt der Untersuchung:

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in Emmerich im gesamten Stadtgebiet dar?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Emmerich auf?
- Wie stellen sich die aus Einzelhandelssicht relevanten städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Emmericher Einkaufsbereiche dar?
- Wie kann die wohnungsnaher Versorgung der Bürger nachhaltig gesichert werden?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Emmerich insgesamt formulieren?
- Welche potenziellen Standorte im Stadtgebiet eignen sich für – auch großflächige – Einzelhandelsnutzungen (sowohl unter absatzwirtschaftlichen als auch städtebaulichen Aspekten)?
- Wie sind die Planvorhaben im Bereich Neumarkt zu bewerten? Gibt es Optimierungsmöglichkeiten?
- Welche grundsätzlichen Strategien müssen ergriffen werden, um den Einkaufsstandort Emmerich zu stärken bzw. Defizite abzubauen?
- Welche grundsätzlichen Strategien müssen ergriffen werden, damit die zentralen Versorgungsbereiche auch künftig diese Funktion wahrnehmen kann?
- Welche grundsätzlichen Bau- und planungsrechtlichen Strategien sind zu der zukünftigen stadt- und regionalverträglichen Steuerung des Einzelhandels in Emmericher Stadt erforderlich (u.a. Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentsliste)?

- Welche Strategien müssen ergriffen werden, um die Inhalte und Ergebnisse der Untersuchungen zu transportieren (Kommunikationsstrategie)?

I.b) Methodisches Vorgehen

Folgende Bausteine werden erarbeitet:

- Erhebung und Bewertung der untersuchungsrelevanten Angebots- und Nachfragesituation in Emmerich und – ergänzend – in der Region
- Ermittlung der zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Emmerich und – ergänzend – in der Region
- Vertiefende Analyse zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt
- Darstellung und Diskussion der Ziele und Leitlinien für die zukünftige Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Emmerich (umsetzungsorientiert)
- Erarbeitung eines räumlich konkretisierten Einzelhandelskonzepts für Emmerich – Strategische Bausteine
- Umsetzung des Einzelhandelskonzepts – Grundsätze zur Einordnung und Bewertung zukünftiger Ansiedlungs-, Erweiterungs- und/oder Verlagerungsvorhaben
- Sensibilisierung der unterschiedlichen Akteure auf verschiedenen Ebenen (Kommunikationsprozess)

II. Beschreibung der Zwischenergebnisse

II.a) Einzelhandelserhebungen

Auf Basis der durchgeführten Bestandserhebungen des Einzelhandels können Grundaussagen zu folgenden Themen getroffen werden:

- Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Emmerich
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Branchen
- Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in der Region
- Kennwerte des Einzelhandels in Emmerich (Gesamtstadt und Innenstadt)
- Branchenspezifische Verkaufsflächen in Emmerich (Gesamtstadt und Innenstadt)
- Branchenspezifische Kennwerte in Emmerich (Gesamtstadt und Innenstadt)
- Verkaufsflächen nach Lagen in Emmerich (Gesamtstadt und Innenstadt)
- Kennwerte des Einzelhandels in Innenstädten im Vergleich

II.b) Bewertung der Konzepte Neumarkt

Verfahren

Für den Neumarkt liegen zwei Entwicklungskonzepte vor, welche im Rahmen einer vertiefenden Analyse von Seiten des Büros Junker & Kruse einer Bewertung unterzogen werden.

Um die beiden unterschiedlichen Lösungen auf eine rationale und transparente Grundlage zu stellen, sind die beiden Entwürfe städtebaulich, räumlich-funktional und hinsichtlich ihrer Wirkungen auf den Einzelhandel eingeordnet und vorbewertet worden.

Weiterhin hat im Rahmen von Gesprächen ein Informationsaustausch zwischen dem Gutachter/der Verwaltung und den jeweiligen Investoren stattgefunden. Im Nachgang dazu

wurde den Investoren ein Fragenkatalog im Hinblick auf Optimierungsmöglichkeiten des jeweiligen Konzeptes übersandt.

Nach Anpassung der Konzepte, ist eine zweite Gesprächsrunde mit den Investoren geplant.

Räumlich-funktionale Struktur des Hauptgeschäftsbereichs

Der Hauptgeschäftsbereich der Emmericher Innenstadt erstreckt sich L-förmig vom Kleinen Löwen bis zum Geistmarkt, im Wesentlichen über die Kaßstraße und die Steinstraße. Ergänzt wird und eine gewisse räumliche Tiefe erhält diese Struktur durch das zentral gelegene, inzwischen gut integrierte Rhein-Center. Insgesamt misst er eine Länge von über 900 m ist damit sehr langgestreckt.

Die 1a-Lage des Hauptgeschäftsbereiches ist in der Kaßstraße, etwa zwischen Franz-Wolters-Platz und Kirchstraße zu finden. In der Steinstraße ist der Einzelhandel bereits deutlich schwächer vertreten. Das Gelenk dieser Einkaufsstraßen wird durch die Straßen bzw. Plätze Alter Markt, Fischerort, Kirchstraße und Christoffelstraße gebildet. Obwohl diesem Bereich eine große Verteilerfunktion zukommt, ist hier, im Gegensatz zu den anderen Straßen, keine klare Wegeführung gegeben. Auch der Einzelhandel verteilt sich in diesem Abschnitt des Hauptgeschäftsbereichs eher dispers.

Der Vorhabenstandort liegt in unmittelbarer Nähe dieses Gelenks und beeinflusst daher auch die zukünftigen Perspektiven der Kaßstraße und der Steinstraße.

Zielvorstellungen der Stadt

In den vorliegenden Konzepten der Stadt Emmerich am Rhein werden zur Entwicklung der Innenstadt seit dem Jahr 2000 folgende Ziele formuliert:

Das Leitbild aus dem Jahr 2006 betont die Wichtigkeit eines attraktiven und kundengerechten Einkaufsangebotes.

Der Masterplan von 2000 zielt ab auf die Weiterentwicklung der traditionellen, urbanen und lebendigen Innenstadt, in der Dichte anzutreffen ist und Vielfalt herrscht. Neben städtebaulichen Aufwertungsmaßnahmen werden für den Einzelhandel u.a. folgende Ziele formuliert:

- Abbau der Verkaufsflächendefizite,
- Beseitigung ungenutzter Flächenpotenziale; konkret wird in diesem Zusammenhang der Leerstand am Neumarkt angesprochen.

Auch im Strukturkonzept 2003 wird der zu stärkende Hauptgeschäftsbereich in der Fußgängerzone Kaßstraße und in den Schwerpunkten Neumarkt und Rhein-Center gesehen.

Das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 beziffert die quantitativen Flächendefizite in der Innenstadt auf rund 3.000 qm. Dem Standort Neumarkt wird dabei eine hervorragende Eignung attestiert, diese abzubauen.

Bisher nicht explizit herausgearbeitet ist, welche Perspektiven für den bestehenden Einzelhandel gesehen werden. Hier gilt es Zielaussagen zu formulieren, die auf die Erweiterung bzw. Sicherung bestehender Lagen klärend wirkt.

Kurzbeschreibung der Konzepte

Der Anbieter **WELASA** schafft einen neuen Einzelhandelsbaustein in klassischen Wohn- und Geschäftshäusern. Es entstehen in zwei Gebäuden, eines zum Neuen Steinweg, ein anderes zum Neumarkt hin orientiert, knapp 3.000 qm neue Einzelhandelsfläche. Diese teilen sich fast gleichmäßig auf die Branchen Lebensmittel und Elektronik auf. Die Gebäude sind L-förmig zueinander gestellt und öffnen sich zu einem Parkplatz mit ca. 120 Stellplätzen sowie zu einer neuen Platzfläche, dem „neuen Neumarkt“. In den Obergeschossen werden 59 Wohnungen und Räume für die Caritas geschaffen, Bäume und weitere Grünelemente sorgen für eine begrünte Einbindung in die benachbarten städtischen Strukturen.

Der Anbieter **ITG** entwirft eine klassische, introvertierte Mall mit ca. 8.500 qm Verkaufsfläche (VK). Die Mall knüpft an zwei Punkten unmittelbar an die bestehenden Geschäftslagen in der Kaßstraße an. Hauptmieter in diesem Ensemble stammen aus den Branchen Lebensmittel, Elektronik und Textil. In einer Tiefgarage und auf einem Parkdeck entstehen insgesamt 440 Stellplätze.

Darstellung/Bewertung der Konzepte

Die Konzepte WELASA und ITG wurden entsprechend folgender Kriterien bewertet:

Bewertungsteil Städtebau

- Typ des Einzelhandelsbausteins
- Maßstäblichkeit, Architektur und soweit ablesbar Fassaden
- Beziehung der Baukörper zum Umfeld
- Öffnung und Durchlässigkeit der Baukörper
- Logik der Wegestruktur
- Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich
- Bereitstellung einer angemessenen Platzfläche (für den Wochenmarkt/Veranstaltungen)

Bewertungsteil Verkehr

- Erreichbarkeit
- Anlieferung
- Ruhender Verkehr

Bewertungsteil Nutzung

- Nutzungsangebote
- Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel
- Branchenmix und Verkaufsflächendimensionierung

Die Zwischenergebnisse werden von Seiten des Büros Junker & Kruse in der Sitzung im Rahmen einer Präsentation vorgestellt.

III. Projektplan

Ein Vorschlag bezüglich der Zusammensetzung der im Dezember erstmals tagenden projektbegleitenden Lenkungsgruppe wird in der ASE-Sitzung vorgestellt. Der Projektplan ist Anlage zur Vorlage.

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 und 2.3

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage zur Vorlage Nr. 05 - 15 0307-2010