



**Niederschrift
zur 11. Sitzung
des Ausschusses für Stadtentwicklung
am 15.02.2011
um 17:00 Uhr im Ratssaal**

T a g e s o r d n u n g

I. Öffentlich

- 1 Einwohnerfragestunde
- 2 05 -15 0375/2011 Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein mit vertiefender Betrachtung zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt;
hier: 1) Bericht zur 1. Projektbegleitenden Lenkungsgruppe
2) Vorstellung und Bewertung der Konzepte Neumarkt
3) Freigabe Konzepte zur Bürgerinformation
- 3 Mitteilungen und Anfragen
- 4 Einwohnerfragestunde

Anwesend sind:

Vorsitzender

Herr Albert Jansen

Die Mitglieder

Herr Dieter Baars

Herr Christian Beckschaefer

(für Mitglied Spiertz)

Herr Johannes Brink ten

Herr Botho Brouwer

Herr Rolf Diekman

(für Mitglied Jessner)

Frau Korinna Evers

Herr Michael Faulseit

Herr Peter Hinze

Herr Lukas Kaster

Herr Hermann Lang

Herr Guido Langer

Herr Wilhelm Lindemann

Herr Bernd Nellissen

Frau Birgit Offergeld

(für Mitglied Mölder)

Herr Kurt Reintjes

Hans-Jürgen Schagen

Frau Ute Sickelmann
 Frau Birgit Slood
 Herr Udo Tepas
 Herr Günter Wardthuysen

Gäste

Herr Berends	(zum Neumarkt-Konzept der ITG) (ITG Düsseldorf)
Herr Gubatz	(zum Neumarkt-Konzept der ITG) (Sales Promotions S.P. Ges. f. Werbung u. Verkaufsunterstützung Düsseldorf)
Herr Schoofs	(zum Neumarkt-Konzept WELASA) (Schoofs Immobilien GmbH, Kevelaer)
Herr Prof. Schulz	(zum Neumarkt-Konzept WELASA) Gernot Schulz Architektur GmbH, Köln)
Herr Welmans	(zum Neumarkt-Konzept WELASA) (WELASA, Emmerich am Rhein)
Herr Zweering	(zum Neumarkt-Konzept WELASA) (Gernot Schulz architektur GmbH, Köln)
Frau Krämer	(Fachliche Stellungnahme zu den Konzepten Neumarkt) (IHK, Duisburg)
Herr Junker	(Einzelhandelskonzept + Konzeptbewertung Neumarkt) (Junker & Kruse, Dortmund)
Herr Völker	(Einzelhandelskonzept + Konzeptbewertung Neumarkt) (Junker & Kruse, Dortmund)

Von der Verwaltung

Herr Johannes Diks	(Bürgermeister)
Herr Jochen Kemkes	
Frau Martina Lebbing	
Herr Ulrich Siebers	
Frau Ingrid Tepas	
Herr Dr. Stefan Wachs	(Erster Beigeordneter)

Vorsitzender Jansen eröffnet um 17.05 Uhr die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und begrüßt die geladenen Gäste, die Bürgerinnen und Bürger, die Verwaltung, die Presse und die Ausschussmitglieder.

Er stellt fest, dass die Einladung allen Ausschussmitgliedern rechtzeitig zugegangen ist und seitens der Ausschussmitglieder keine Änderungswünsche in der Tagesordnung vorgebracht werden.

Mitglied Beckschaefer bittet um Worterteilung, bevor der Tagesordnungspunkt 2 behandelt wird.

Vorsitzender Jansen erklärt nunmehr zum weiteren Vorgehen, dass zuerst das Konzept der ITG und danach das WELASA-Konzept vorgestellt wird. Im Anschluss daran erfolgt die fachliche Stellungnahme von Frau Krämer (IHK Duisburg) zu beiden Konzepten für den Neumarkt. Abschließend wird vom Büro Junker & Kruse die Konzeptbewertung Neumarkt erläutert.

Zu Beginn der Sitzung wurde jedem Ausschussmitglied eine Präsentation des jeweiligen Konzeptes Neumarkt und die Konzeptbewertung des Büros Junker & Kruse an die Hand gegeben, welche zusätzlich in CD-Form jeder Fraktion zur Verfügung gestellt wird.

I. Öffentlich

1. Einwohnerfragestunde

Zur Einwohnerfragestunde meldet sich keiner der Anwesenden zu Wort.

Nunmehr erteilt Vorsitzender Jansen Mitglied Beckschaefer das Wort. Mitglied Beckschaefer teilt mit, dass bekanntlich mittlerweile ein 3. Projektentwickler mit einem solventen Investor ein Konzept vorgelegt hat. Dies bedeutet eine einmalige Chance für Emmerich, zwischen 3 unterschiedlichen Konzepten für den Neumarkt zu wählen. Da von der Verwaltung geplant ist, das Konzept von Arch. Debiel erst in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 15.03.2011 vorzustellen, schlägt seine Fraktion vor, die Bürgerinformation erst nach der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung durchzuführen, damit dieses Konzept auch in die Bewertung des Büros Junker & Kruse einfließen kann. Seine Fraktion sieht es als notwendig an, den jetzigen Zeitplan entsprechend zu ändern. Er bittet die Ausschussmitglieder um entsprechende Stellungnahme.

Vorsitzender Jansen erklärt, dass in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.11.2010 alle Ausschussmitglieder dem Projektplan/Zeitplan zugestimmt haben. Er sieht keine Veranlassung zu einer Änderung.

Mitglied Beckschaefer führt aus, dass zum damaligen Zeitpunkt nicht bekannt war, dass ein 3. Projektentwickler tätig wird. Die Überlegungen zur Planung Neumarkt laufen nun bereits mehrere Jahre, so dass es nicht auf wenige Wochen mehr ankommen kann. Man sollte auch das 3. Konzept mit in die Planung Neumarkt einbeziehen. Es ist nicht sinnvoll eine Bürgerinformation durchzuführen, wenn das 3. Konzept nicht bewertet wird.

Für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen teilt Mitglied Sickelmann mit, dass man erwartet hatte, dass die Verwaltung auf das 3. Konzept eingeht. Wenn für das Verfahren keine Frist gesetzt wurde, wäre es nur fair, ein weiteres Konzept und alle weiteren Projektideen einzubeziehen. Vielleicht wäre es denkbar, dass das Büro Junker & Kruse bis zur Bürgerinformation am 23.02.2011 eine Beurteilung oder Einbeziehung des 3. Konzeptes vornimmt, um den Zeitplan einhalten zu können. Anderenfalls wäre zu überlegen, ob man dem Projektentwickler in der Bürgerinformation die Gelegenheit gibt, das Konzept vorzustellen.

Mitglied ten Brink bittet die Verwaltung um Stellungnahme, wie weiter verfahren werden soll.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erklärt, dass das 3. Konzept zur Umgestaltung Neumarkt am Montag, einen Tag vor der Sitzung, der Verwaltung zur Kenntnis vorgelegt wurde. Aufgrund der doch sehr kurzen Zeitspanne war eine entsprechende Abarbeitung durch die Verwaltung nicht möglich. Bis zur Bürgerinformation am 23.02.2011 wird dies auch nicht möglich sein, da erst intern in der Verwaltung das Konzept aufbereitet werden muss. Sollte der Ausschuss der Ansicht sein, dass ein weiterer Investor aufgenommen wird, würde die Verwaltung vorschlagen, dass die heutige Vorstellung wie geplant abläuft. Der 3. Investor wird

dann in einer internen Runde aufgenommen, um entsprechend weiter zu arbeiten. In einer weiteren Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung würde das Konzept erneut vorgestellt werden, so dass dann ein neu anzusetzender Termin zur Bürgerinformation mit allen 3 Konzepten durchgeführt werden könnte.

Mitglied Diekman kann sich dem Vorschlag der Verwaltung zur Verfahrensweise anschließen.

Mitglied Beckschaefer bedankt sich beim Ersten Beigeordneten Dr. Wachs und kann sich dem Vorschlag anschließen. Er bittet um Abstimmung über den vom Ersten Beigeordneten Dr. Wachs ausgeführten Verwaltungsvorschlag.

Vorsitzender Jansen bittet darum, dass Mitglied Beckschaefer diesen Antrag nochmals zur Abstimmung stellt, wenn man nach den Präsentationen an diesem Punkt angelangt ist.

2. Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Emmerich am Rhein mit vertiefender

Betrachtung zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt;

hier: 1) Bericht zur 1. Projektbegleitenden Lenkungsgruppe

2) Vorstellung und Bewertung der Konzepte Neumarkt

3) Freigabe Konzepte zur Bürgerinformation

Vorlage: 05 -15 0375/2011

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erklärt, dass das Kernthema der heutigen Sitzung die städtebauliche und stadtfunktionale Entwicklung des Neumarktes ist. Ziel ist es, die mehr als 10jährige städtebauliche Wunde zu schließen und eine lebendige und attraktive Innenstadt weiter zu bauen. Für die Realisierung sind natürlich Grundprinzipien vorausgesetzt. Der städtische Raum ist ein öffentlicher Raum, der in der Regel einer Mischnutzung unterworfen ist (Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit, Verkehr, Handel). Die positiven Impulse sind u. a. durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gekennzeichnet. Die Frage ist nunmehr, wie sich der Weg richtig für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben darstellt. Entsprechend des Votums aus der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.11.2010 und der Sitzung vom 19.01.2011 der „Projektbegleitenden Lenkungsgruppe“ hat sich die Verwaltung damit beschäftigt. Im Rahmen der „Projektbegleitenden Lenkungsgruppe“ wurden vom Büro Junker & Kruse zum einen Informationen zur Frage des Einzelhandelskonzeptes und zum zweiten zur Frage der Bewertung „Neumarkt“ gegeben. In einer weiteren Sitzung der Projektbegleitenden Lenkungsgruppe wird diesbezüglich weiter gearbeitet.

Vorsitzender Jansen erteilt das Wort nun an Herrn Berends von der ITG Düsseldorf.

Herr Berends erläutert das Projekt eingehend anhand einer Power-Point-Präsentation, welche die Ausschussmitglieder zu Beginn der Sitzung bereits in Schriftform an die Hand bekommen haben.

In Emmerich ist in den letzten 10 Jahren ein Umsatzverlust im Einzelhandel in einer Größe von 46 Mio. € zu verzeichnen. Sämtliche Werte und auch die Reduzierung der Zentralitätskennziffer bewegen sich in einem Raum von 20 % bis 25 %. Im Bereich der Zentralitätskennziffer hatte Emmerich am Rhein im Jahr 2001 noch 121 %, wobei dieser im Jahr 2009 nur noch bei 93,5 % lag. Eine negative Entwicklung ist also deutlich erkennbar, so dass Maßnahmen eingeleitet werden müssen, um die Attraktivität der Innenstadt weiter zu steigern. Mit der Emmericher Projektentwicklung zielt man nicht nur auf die Emmericher Bürger ab, son-

dern man muss aus dem Umfeld Kaufkraft heranziehen. Die ITG ist davon überzeugt, dass man dies mit einem richtigen Konzept erreichen kann. Er gibt das Wort nun an Herrn Gubbatz ab, der anhand verschiedener bereits umgesetzter Konzepte zeigt, dass man erfolgreich war.

Herr Gubbatz erklärt, dass die ITG Geschäftshäuser für den Einzelhandel baut. Es wird darauf geachtet, dass die Belange der Stadt und des Einzelhandels berücksichtigt werden. Nunmehr stellt er einige bereits von der ITG realisierte Beispiele vor. Hierzu zählen u. a. die Shopping-Arkaden in Bocholt. Zur Zeit der Errichtung hatte die Stadt Bocholt das Problem, dass sie zwar eine florierende Einkaufsstadt war, aber das Steigerungspotenzial zum Erliegen kam, da keine Flächen im kleinteiligen Einzelhandel an der Einkaufsstraße zur Verfügung standen. Somit hat man die Shopping-Arkaden geplant (mit Saturn, Peek & Cloppenburg, C & A). Mit der Maßnahme konnte man die Attraktivität auf das Umland steigern (Steigerung der Kennziffer von 122 auf 148,6). Auch in der Stadt Heidenheim wurden Schloss-Arkaden geplant und realisiert. Die Situation in der Stadt war ähnlich wie in Bocholt. Man hatte auch hier versäumt, in der Innenstadt großflächigen Einzelhandel anzusiedeln. Dies wurde durch die Ansiedlung der Schloss-Arkaden direkt an die Fußgängerzone realisiert (Media-Markt, H & M). Auch hier ist eine Steigerung der Kennziffer zu verzeichnen. Ein weiteres Beispiel wurde in der Stadt Coesfeld realisiert. Die Stadt Coesfeld hatte zwar das Glück, dass der innerstädtische Einzelhandel gut lief, allerdings fehlten große Fachmärkte. Diese sollten allerdings nicht in großer Entfernung von der Innenstadt, sondern in der Innenstadt angesiedelt werden. Die ITG hat ein großes Geschäftshaus in der Innenstadt errichtet (Kaufland, ALDI, Medimax). Auch hier wurde eine Steigerung der Kennziffer erreicht. In der Stadt Borken wurde der Vennehof realisiert. Der damalige Vennehof war 30 Jahre alt und nicht mehr für modernen Einzelhandel zu gebrauchen. Der Vennehof wurde revitalisiert und für 12 Mio. € zu einer modernen Einkaufsstätte umgebaut. Es gibt jedoch auch andere bedarfsgerechte Planungen. Die Stadt Stade hat ein ganz anders Problem. Dort wo sich die Fußgängerzonen treffen existiert ein wunderschönes Gebäude mit einer denkmalgeschützten Fassade, jedoch war die Rückseite nicht mehr zu gebrauchen. Lediglich kleinteilige Büros waren angesiedelt. Die ITG hat die gesamte Fassade stehen lassen und den anderen Bereich komplett entkernt. Entstanden ist somit eine Fläche für 2 große Filialen C & A und H & M. Trotz Erhalt der historischen Front und der gut eingepassten Eingangssituation betreiben diese beiden Filialen einen sehr guten Umsatz. Ein weiteres Beispiel ist der Kiliansplatz (Fußgängerzone) in Heilbronn. Der kleinteilige Einzelhandel funktionierte hervorragend, allerdings fehlten große Flächen für Filialisten wie C & A und New Yorker. Die ITG hat das Gebiet mit insgesamt 24 Eigentümern und 40 Mietern entwickelt. Entstanden ist ein Geschäftshaus mit einer Fläche von 12.000 qm, die von den Firmen Müller, New Yorker und C & A genutzt werden. Ähnlich wurde auch in der Stadt Worms und Wetter an der Ruhr die Realisierung vorgenommen. In Wetter an der Ruhr wurde eine neue Mitte geschaffen. In der Stadt Garbsen bei Hannover wurde die Shopping-Plaza errichtet. Die Aufgabe bestand darin, die Geschäfte im Erdgeschoss anzusiedeln, die Parkplätze im 1. OG unterzubringen (von außen nicht sichtbar) und einen Wohnpark (63 Wohneinheiten) zu realisieren.

Nunmehr stellt Herr Gubatz die Struktur der ITG vor, die bereits seit 1978 existiert. Die ITG übernimmt alle Aufgaben der Projektentwicklung bis zur Erstellung und Pflege des Objektes. D. h. es werden Standortanalysen, Planung und Vermietung, Kapitalbeschaffung und Errichtung des Objektes als Bauleiter, Betreuung und Pflege des Objektes, Werbung durchgeführt. Er arbeitet hauptsächlich bei der Sales Promotion S. P. Werbeagentur, die sich gemeinsam mit dem Stadtmarketing und dem innerstädtischen Handel nach Errichtung des Objektes darum kümmert, dass das Ganze funktioniert. Man arbeitet mit allen wichtigen Mietpartnern, wie die Großfilialisten, die in Emmerich am Rhein fehlen.

Zur Erläuterung der eigentlichen Planung übergibt Herr Gubatz das Wort nunmehr zurück an Herrn Berends.

Herr Berends erläutert nunmehr eingehend die Planung. Die vorgestellte Planung zielt nicht nur auf die Emmericher Bevölkerung ab, sondern man möchte mehr Kaufkraft aus dem Umfeld an die Stadt Emmerich am Rhein binden. Die Umsetzung des Konzeptes funktioniert nur dann, wenn man sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bewegt. Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter, eines Fachmarktes für Unterhaltungselektronik, eines Handels für „Junge Mode“, eines Textil-Vollsortimenters (kein Discounter), eines Kaufhauses, einiger Geschäfte mit innenstadtrelevanten Sortimenten (größtenteils Umsiedlung bestehender Geschäfte) und die Errichtung von ca. 450 PKW-Stellplätzen auf 2 Parkebenen. Nunmehr zeigt er anhand einer Folie den überplanten Bereich, wo in 2 Bereichen in den Bereich der Kaßstraße vorgedrungen wird, um den Neumarkt direkt an die Fußgängerzone anbinden zu können. Im Erdgeschoss befindet sich die Warenannahme und die Zu- und Abfahrt zu den Parkebenen. Im vorderen Bereich wird ein Fachmarkt und im hinteren Bereich ein Fachmarkt „Lebensmittelvollsortimenter“ angesiedelt. Das Objekt soll nach allen Seiten großzügig geöffnet werden; eine Öffnung in Richtung „Neuer Steinweg“, zur Kirchstraße hin und die Erweiterung der bestehenden Passage zur Kaßstraße sind geplant. Im vorderen Bereich zur Kaßstraße hin sind kleinere Geschäfte und 2 Textilbekleider geplant. In der Mitte des Planobjektes soll in offener Gestaltung ein Gastronomiebereich mit 250 qm realisiert werden. Innerhalb des Objektes sind Rolltreppen und Aufzüge zur Erreichbarkeit der verschiedenen Ebenen geplant. Bei den beiden Textilkaufhäusern ist ebenfalls jeweils eine Rolltreppe im inneren Bereich geplant. Im 1. Obergeschoss ist die Ansiedlung eines Elektro-Fachmarktes geplant. Ferner befindet sich im 1. Obergeschoss die Parkplatzebene mit 140 Stellplätzen, die fast ausschließlich für den Elektro-Fachmarkt vorgesehen sind. Hinzu kommen 2 Flächen für Textilbedarf. Ferner ist eine Tiefgarage mit 310 Stellplätzen geplant, die eine Anbindung zur bestehenden Tiefgarage zur Deutschen Bank erhält. Die Zu- und Abfahrt erfolgt unverändert über den Neuen Steinweg. Anhand einiger Beispiele verdeutlicht er, dass Tiefgaragen nicht immer einen dunklen und düsteren Charakter vermitteln müssen. Im 2. Obergeschoss in Richtung Neumarkt ist eine Fläche von ca. 820 qm für Büro/Praxis vorgesehen. Hierbei möchte man einen markanten Gebäudeteil schaffen, der von allen Seiten sofort erkennbar ist. Nunmehr folgt das Thema „Wochenmarkt“, der derzeit auf einer Fläche von 2.100 qm durchgeführt wird. Gegenüber der ersten Planung wurden die Verkaufsflächen um 500 qm reduziert, so dass die Anordnung des Marktes in einer besseren Art und Weise erfolgen kann (2.200 qm). Man erhält durch die überarbeitete Planung eine direkte Anbindung an die Kaßstraße. Durch die überarbeitete Planung ist der Wochenmarkt an der bisherigen Stelle nicht gefährdet.

Nunmehr geht er auf die verschiedenen Ansichten der überarbeiteten Planung ein. Die Ansicht vom Neumarkt in Richtung „Alter Markt“ soll markant in den Vordergrund treten. Im Erdgeschoss wird zurückversetzt gebaut, so dass hier der Platz für den Wochenmarkt erweitert wird. Im 1. Obergeschoss wird dieser Teil der Fläche entsprechend überbaut. Dadurch erreicht man eine Lockerung der Fassadengestaltung und erzielt gleichzeitig den Effekt, dass der Wochenmarkt unverändert stattfinden kann. Nunmehr geht er auf die Ansicht der Kaßstraße ein. Bei der geplanten Erweiterung der bestehenden Passage müssen noch entsprechende Gespräche mit den Eigentümern geführt werden. Geplant ist eine größere, hellere und freundlichere Passage. Hinsichtlich der Baumaterialien müssen ebenfalls noch entsprechende Gespräche mit der Stadt geführt werden. Hinsichtlich der Ansicht vom Neuen Steinweg ist erkennbar, dass sich dort die Warenannahme befindet, die hinter zu verschließenden Türen abgewickelt wird. Nunmehr werden noch verschiedene Ansichten aus verschiedenen Perspektiven gezeigt.

Vorsitzender Jansen erteilt nunmehr das Wort an die WELASA zur Vorstellung ihres Projektes.

Herr Schoofs teilt mit, dass sein Büro vom Standort Kleve mit insgesamt 30 Mitarbeitern an der Entwicklung, der Planung, der Errichtung, der Verwaltung und der Vermietung von Geschäftsvorhaben arbeitet. In NRW errichten sie Wohn- und Geschäftshäuser, Fachmärkte, Baumärkte und andere Bereiche, die ausschließlich dem Handel dienen.

Herr Welmans erläutert nunmehr die Ziele, die von Beginn an bei der Entwicklung des Projektes verfolgt wurden. Bevor mit der Planung begonnen wurde, hat man einige Prämissen aufgestellt, die einen sehr starken Einfluss auf das heutige Konzept hatten. Hierbei handelt es sich um folgende Prämissen:

- Man möchte keine Verwerfungen im Emmericher Einzelhandel. Mit der Planung wurde es vermieden, einen Verdrängungswettbewerb herbeizuführen.
- In Emmerich besteht ein Einzelhandelskonzept, welches der Rat vor längerer Zeit beschlossen hat. In der Planung wurde Wert darauf gelegt, dass man sich innerhalb dieses bestehenden Einzelhandelskonzeptes bewegt. Es muss noch abgearbeitet werden, ob die Überarbeitung des Einzelhandelskonzeptes mit der vorliegenden Planung übereinstimmt.
- Wichtig ist für die Planung gewesen, in der Innenstadt Wohnraum für alle Lebenslagen (Senioren, junge Familien, Alleinerziehende etc.) zu schaffen. Hier hat man sich am Leitbild der Stadt Emmerich am Rhein orientiert.
- Die Planung sollte nicht ausschließlich Einzelhandel beherbergen. Die Sorge war, dass bei solchen Immobilien, vor dem Hintergrund, dass bereits ein Center existiert, evtl. die Gefahr eines teilweisen Leerstandes besteht.

Herr Welmans übergibt nunmehr das Wort an Herrn Prof. Schulz, der die Planung eingehend anhand einer Power-Point-Präsentation darstellt.

Herr Prof. Schulz gibt zuerst einen kurzen Einblick in seine bereits getätigten Arbeiten. Er weist auf das Modell hin, welches sein Büro zur Veranschaulichung mitgebracht hat. Bei der Verbindung Neumarkt in Richtung Kaßstraße wurden bereits intensive Gespräche mit Eigentümern geführt. Bei den Grundstücken, wo Perspektiven zu sehen sind, wurden die Planungen weitergeführt. Mittelfristig ist geplant, dass die derzeit sehr heterogene Rückseite der Kaßstraße zukünftig die Vorderseite eines neuen Marktplatzes wird. Die bestehende Anbindung über die Kirchstraße und über die bestehende vorhandene Passarelle wird noch bestärkt, wenn der große Durchstich in absehbarer Zeit möglich gemacht wird. Die Nähe zum Rhein ist für die Planung ebenfalls ein sehr wichtiger Faktor gewesen. Ferner können die fußläufigen Beziehungen das Projekt in den Stadtraum integrieren. Es besteht die Möglichkeit, über den Marktplatz die Wege über das Gebäude zu nutzen. Oben findet man eine kleinstädtische Situation mit einem kleinen Platz vor, wo man dann in Richtung Neuer Steinweg die Ebene wieder verlassen kann. Auf dem im Erdgeschoss gewerblich genutzten Bereich erfolgt ein Aufbau durch 4 Gebäudegruppen, die ab dem 1. Obergeschoss dem Bereich Wohnen (von behindertengerechten bis zum qualitativ hochwertigen Wohnen) dienen. Darüber hinaus ist vorstellbar, dass sogenannte kleine Stadthäuser für junge Familien mit eigenem Gartenbereich angeboten werden.

Bezüglich der Dachgestaltung ist man so verfahren, dass diese in der Form fortgeführt wird, wie es der Stadtkern vorgibt. Das Zentrum ist bestimmt vom Wechsel zwischen traufständigen und giebelständigen Bauten. An Ecksituationen wechseln häufig die Dachformen.

Nunmehr geht er auf die rückseitige Bebauung der Kaßstraße ein. Hier soll sich eine Front entwickeln, in der die bestehenden Lücken geschlossen werden. Ferner soll am Eckpunkt zur Kirchstraße ein „Highlight“ entstehen.

Intensiv hat man sich der in der Planung damit beschäftigt, dass die jeweiligen Traufen und Giebel von vorhandener und geplanter Bebauung miteinander im Dialog stehen, da sie die gleichen Gebäudehöhen aufnehmen sollen. Im Modell ist erkennbar, dass sich in der Planung die Gebäudeform in den bestehenden Formen widerspiegelt und die Baugeschichte fortschreibt.

Die Planung sieht momentan im Erdgeschoss die Ansiedlung von Gewerbe vor. Es soll ein Lebensmittelmarkt (NETTO mit 1.000 qm Verkaufsfläche), eine Frischearena (Obst, Gemüse, Brot) und ein Elektrofachmarkt angesiedelt werden; dessen Eingänge befinden sich direkt am Marktplatz. Im rückwärtigen Bereich ist die Einrichtung einer Caritas-Begegnungsstätte mit Sozialstation geplant. Der Bereich, wo Anlieferung und Zufahrt geplant sind, wird überbaut, damit die Anwohner nicht auf einen Hofcharakter schauen. Das Angebot der Parkplätze erfolgt sowohl oberirdisch mit ca. 90 Stellplätzen als auch unterirdisch in der Tiefgarage mit 172 Stellplätzen. Die Einbindung des Wochenmarktes erfolgt am gleichen Ort wie bisher.

Bezüglich des Erdgeschosses war es dem Projektentwickler und Planer sehr wichtig, dass es eine neutrale Fläche bleibt. Bei einem zukünftigen etwaigen Leerstand könnte man in der Form entgegen wirken, indem man die Fläche je nach Bedarf und Nutzung unterteilen kann.

Der Bereich in Richtung Kirchstraße ist geplant mit einem größeren Bekleidungs-geschäft und weiteren kleinen Geschäfte. Der großzügige Durchgang, welcher unbedingt 2-geschossig werden soll, lässt die Großzügigkeit in Richtung Marktplatz entstehen. Die bestehende Passage soll aufgewertet werden, um sie als Anbindung zur Einkaufsgalerie attraktiver gestalten zu können. Im 1. Obergeschoss sind Wohnungen verschiedener Größen und kleinere Stadthäuser mit privaten Gärten geplant. Die Wohnungen im nächsten Geschoss erhalten Loggien. Zusammenfassend ist zu sagen, dass eine Verkaufsfläche von 4.000 qm und eine Wohnungsfläche von ca. 4.600 qm geplant sind. Nunmehr zeigt er verschiedene Perspektiven und Modellimpressionen und beendet damit die Vorstellung des Konzeptes der WELASA.

Herr Welmans gibt noch ergänzende Erläuterungen zu den geplanten Wohnungen. Es sollen ca. 50 Wohnungen entstehen, die sich in Eigentums- und Mietwohnungen unterteilen. Die Größe der Mietwohnungen beläuft sich von 50 qm bis hin zu 80 qm. Seitens des Caritas-Verbandes hat die WELASA die schriftliche Zusage, dass sie dort die Funktion des „Betreuten Wohnens“ (Hausnotruf, Vermittlung sozialer Dienste, Dienstleistungen, hausmeisterliche Hilfen etc., ergänzende Wahlleistungen wie Essensangebot, Alltagsbegleitung, Hauswirtschaft, Wäschedienst, häusliche Pflege etc.) übernimmt. Diese Wohnungen werden alle barrierefrei und mit Aufzügen geplant. Bei der Realisierung sollen alle technischen Möglichkeiten wie auch die der regenerativen Energien genutzt werden, um die sogenannte „2. Miete“ auf einem sehr niedrigen Niveau zu halten. Abschließend teilt er mit, dass die Realisierung des neuen Passagengebäudes von den Eigentümern abhängig ist. Alle 3 betroffenen Eigentümer haben die Gesprächsbereitschaft in jüngster Zeit in persönlichen Gesprächen signalisiert.

Nunmehr geht Herr Schoofs auf die Realisierung des Projektes ein. Sein Büro entwickelt solche Projekte ausschließlich in Einzelausschreibungen in den Städten. Insgesamt wird eine Baurechtsgrundlage zur Realisierung benötigt, wonach ein Kaufvertrag mit den Haupteigentümern und der Stadtparkasse geschlossen wird. Man geht davon aus, dass innerhalb 1 Jahres nach abschließender Zustimmung im Rat im April 2012 die Baugenehmigung erteilt ist. Parallel würde die Vorbereitung zur Realisierung des Projektes erfolgen, so dass in der Zeit von April 2012 bis April 2013 das Objekt fertig gestellt wird. Die Höhe des Investitionsvolumens beläuft sich auf ca. 14 Mio. €; hierin ist die zusätzlich zu realisierende Passage noch nicht berücksichtigt. Während des Bebauungsplanverfahrens ist man bemüht, den Sachstand mit den Eigentümern weiter voranzutreiben,

mit der Zielsetzung, möglichst zeitgleich die Umsetzung der Inhalte durchzuführen. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung wurden mit dem Vollsortimenter „NETTO“ Gespräche geführt. Eine schriftliche Bestätigung liegt vor, dass NETTO bereit ist, einen Mietvertrag zu unterzeichnen.

Für den Bereich des Elektrofachmarktes steht der Kontakt mit der Firma Medimax. Diese hatte sich grundsätzlich bereit erklärt nach Emmerich zu kommen. Für den Bereich der Frischearena sind Gespräche mit ortsansässigen Anbietern geführt worden.

Für die notwendige Finanzierung geht man davon aus, dass diese über die ortsansässigen Banken erfolgt.

Vorsitzender Jansen bedankt sich bei den beiden vortragenden Parteien für die Vorstellung ihrer Konzepte und erteilt nunmehr Frau Krämer von der IHK Duisburg zur Abgabe der fachlichen Stellungnahme das Wort.

Frau Krämer bedankt sich für die Einladung und frühzeitige Einbindung in den Prozess. Die Ansiedlung des relativ großen geplanten Einzelhandelsbausteins läuft nie konfliktfrei ab. Zum einen steht dort der Grundstückseigentümer, der sein Grundstück möglichst gewinnbringend verkaufen will. Zum anderen gibt es da dann noch den Investor, der ebenfalls mit dem Grundstück Geld verdienen möchte. Ferner gibt es dann noch die Stadt, die Politik und den Einzelhandel vor Ort. Der Einzelhandel hat großes Interesse daran, die Attraktivität des Standortes beizubehalten bzw. zu verbessern. Verständlicherweise gibt es dort auch die Angst vor Wettbewerb, weil man nicht weiß, was einen erwartet. Nichts desto trotz möchte der örtliche Einzelhandel die gleichen Wettbewerbsbedingungen haben. Hinzu kommt sicherlich der Konfliktpunkt, dass man über die Verkaufsflächengröße diskutiert. Hintergrund hierbei ist aber, dass die Projektentwickler und Investoren immer bestimmte Mindestgrößen brauchen, die im Laufe des Verhandlungsprozesses für beide Seiten auf die unterste Schmerzgrenze angepasst werden. Hier in Emmerich beläuft sich diese Schmerzgrenze auf mehrere Tausend qm, die nicht ohne Folgen bleiben wird. Mittlerweile gibt es in fast allen Städten ein Überangebot an Einzelhandel. Die Kaufkraft eines Jeden ist begrenzt und wird erfahrungsgemäß auch in den nächsten Jahren, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels, noch abnehmen. Ob und Wie oder in welchem Maße man die Auswirkungen, die von dem Projekt ausgehen, in Kauf nehmen möchte, muss man intensiv mit allen Beteiligten (Politik, Verwaltung, Bürger, Einzelhändler) diskutieren und abwägen. Die Entscheidung beeinflusst sowohl die Stadtentwicklung als auch die Einzelhandelsentwicklung in den nächsten Jahrzehnten. Das Risiko, was passiert, wenn man falsch entschieden hat, bleibt immer. Ferner ist in den Diskussionen immer die Gefahr, dass man sich zu sehr in Details verstrickt.

Man muss sich bei solchen Projekten klar machen, welche grundsätzlichen Stadtentwicklungsziele in der Stadt und an dem Standort verfolgt werden. Die Stadt Emmerich am Rhein befindet sich in der glücklichen Lage, dass sich 2, möglicherweise 3, Investoren gefunden haben, was allerdings nicht die Regel ist. Es werden Ziele der Stadtentwicklung vorgegeben und dann wird geprüft, wie diese Projekte in die Ziele hineinpassen. Daher sollte man unabhängig von Einzelprojekten die Diskussion führen, welche Nutzungen sollen auf dem Neumarkt stattfinden und welche Ideen der Stadtentwicklung sollen verfolgt werden. Danach sollte überprüft werden, ob diese Konzepte in die Vorstellungen hineinpassen oder evtl. angepasst werden müssen. Bei der konkreten Diskussion über die beiden Konzepte sind 5 spezielle Punkte zu betrachten.

- Ist der Standort ein geeigneter Ort für Einzelhandel? Diese Frage kann man mit Ja beantworten. Er liegt mitten in der Stadt und bietet großes Potenzial.
- Wie fügt sich das Vorhaben städtebaulich ein? Wie wird es in die gewachsenen Lagen integriert?
- Gibt es Synergieeffekte mit dem vorhandenen Einzelhandel? Wird das Konzept vielleicht eher ein Fremdkörper, der sich nicht richtig einfügt oder wird er integraler Bestandteil der gewachsenen Stadtstruktur, die sich in den letzten Jahrzehnten entwickelt hat.
- Welche Verkaufsflächengröße ist geplant? Wie viel Verkaufsfläche ist in Emmerich schon vorhanden und wie viel kommt hinzu? Wie ist das Größenverhältnis? Dies gibt ganz klare Aussagen über die städtebaulichen und räumlichen Auswirkungen in einer Stadt.
- Die wichtigste Frage ist allerdings, ob das Konzept zu Emmerich passt. Nimmt es das Profil, welches Emmerich hat, auf? Nimmt es den individuellen Charme Emmerichs auf? Klar muss nämlich sein, dass sich eine Stadt nicht über ein Standardkonzept, was in jeder anderen Stadt stehen könnte, profilieren kann. Dadurch lockt man keinen Kundenstamm nach Emmerich. Es muss sich um etwas „Besonderes“ und „Spezifisches“ handeln, was die Kunden nach Emmerich zieht.

Nunmehr gibt sie eine grobe erste Bewertung der beiden Konzepte ab. Der Standort „Neumarkt“ ist als absolut positiv zu sehen und bietet der Stadt eine große Chance, großflächigen Einzelhandel als Ergänzung zum bereits vorhandenen Bestand anzubieten.

Das Konzept der ITG bietet die große Chance, dass es aufgrund der Verkaufsflächengröße und der Sortimentsstruktur die Attraktivität und Ausstrahlungskraft der Stadt steigern wird. Die Wahrnehmung nach außen wird durch ein großes Konzept auch höher sein als durch ein kleines Konzept. Die aktuell verloren gegangene Kaufkraft kann wieder stärker gebunden werden. In der Größenordnung von 9.000 qm ist allerdings auch eine große Gefahr zu sehen. Diese Verkaufsflächengröße macht das Vorhaben sehr unabhängig und autark, so dass das Konzept nicht richtig auf Synergieeffekte in der Umgebung angewiesen ist. Es werden alle Branchen angeboten, die für eine Innenstadt wichtig sind. Von daher stellt sich die Frage, warum der Kunde noch in die übrige „alte gewachsene“ Innenstadt von Emmerich gehen wird. Dies ist sicherlich ein Risiko, worüber man sich Gedanken machen muss. Ferner führt die Größenordnung von 9.000 qm Verkaufsfläche zwangsläufig zu einer Umsatzumverteilung innerhalb der Emmericher Innenstadt. Wahrscheinlich werden neue Kunden gewonnen, jedoch werden sie nicht so viel Kaufkraft mitbringen, dass der komplette neue Umsatz dort generiert wird. Folge dieser evtl. zu großen Verkaufsfläche könnte sein, dass sich das Leerstandsproblem weiter verschärft. Insgesamt muss man sich fragen, ob das Konzept der ITG die Stadt Emmerich nach vorne bringen wird oder ob eher die Gefahr besteht, dass die gewachsenen Lagen wie z. B. in der Kaßstraße weiter auseinanderbrechen. Auch die Frage, ob die städtebauliche und architektonische Konzeption zu Emmerich passt, muss betrachtet werden.

Das Konzept WELASA hat ihrer Meinung nach den Charme, dass es sowohl Einzelhandelsnutzung als auch Wohnnutzung anbietet. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels könnte man es als Zukunftsmodell sehen. Zum anderen hat es den Charme, dass die Verkaufsfläche geringer ausfällt und somit auch die Auswirkungen geringer ausfallen werden. Die gewachsenen Lagen in Emmerich werden nicht so stark gefährdet. Allerdings wird ein Konzept mit rd. 4.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche nie die Ausstrahlung erreichen, wie es beim großen Konzept der Fall ist. Man muss sich definitiv fragen, ob das Konzept ausreicht, um die Kunden wieder nach Emmerich zu holen. Das gleiche gilt für die

Sortimente. Der Bereich der Bekleidung ist in beiden Konzepten berücksichtigt und ihrer Meinung nach sehr wichtig, da dies das Leitsortiment der Innenstädte ist. Sie ist aber durchaus der Ansicht, dass der Bereich Textil noch weiter ausgebaut werden sollte. Attraktiv bei dem Konzept ist die Fläche für den Wochenmarkt. Die 2-stufige Entwicklung des Konzeptes vermittelt den Eindruck von schrittweiser Stadtentwicklung und guter Einbindung des Vorhabens in die bestehende Situation. Dies stellt allerdings auch einen Schwachpunkt und eine Gefahr dar, da diese 2. Stufe enorm wichtig ist. Ohne die Verbindung zur Kaßstraße wird der Baustein auf dem Neumarkt wieder abgehängt sein.

Vorsitzender Jansen bedankt sich auch bei Frau Krämer für diese Bewertung und erteilt nunmehr das Wort an das Büro Junker & Kruse.

Mitglied Beckschaefer bittet darum, den Vortrag von Frau Krämer kurzfristig an die Hand zu bekommen. Frau Krämer sagt dies zu (siehe Anlage).

Herr Völker vom Büro Junker & Kruse stellt nunmehr die grundlegenden Analyseergebnisse der bisherigen Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes als Rückblick kurz vor, die bereits in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.11.2010 vorgestellt wurden. Der erste Teil des Untersuchungsaufbaus, die Angebots- und Nachfrageanalyse ist abgeschlossen und man befindet sich nun in der Phase der Berechnung der konkreten Verkaufsflächenspielräume und der Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie für Emmerich.

Nunmehr geht er auf die wichtigsten Grundlagen der Einzelhandelszahlen ein. Emmerich hat 31.200 Einwohner. Bis Ende 2010 wurde eine Verkaufsfläche von 54.330 qm festgestellt, was eine Verkaufsflächenausstattung von 1,74 qm pro Einwohner ergibt. Dies liegt zwar über dem Bundesdurchschnitt von 1,4, ist aber im Vergleich mit anderen Kommunen gleicher Größenordnung leicht unterdurchschnittlich. Interessanter ist die Verteilung der Verkaufsfläche auf die einzelnen Sortimente. Im Zeitraum von 2004 bis 2010 ist die Zahl der Verkaufsfläche von 46.800 qm auf 54.330 qm gestiegen, jedoch bei einem gleichzeitigen Rückgang der Anzahl der Einzelhandelsbetriebe von 264 auf 222. Dieser Trend ist allgemein im Einzelhandel festzustellen. In Emmerich ist die Verkaufsflächenerweiterung größtenteils auf die Umsiedlung OBI zurückzuführen. Bei der Einschätzung der Verkaufsflächen nach den unterschiedlichen Lagen wird in zentrale, integrierte und nicht integrierte Lage unterschieden. Erkennbar ist, dass Emmerich einen erfreulichen Wert von 30 % in der zentralen Lage aufweist. Andere Städte ähnlicher Größenordnung haben durchaus geringere Werte vorzuweisen. Es gibt zwei räumliche Konzentrationen der Angebotssituation, zum einen der zentrale Bereich im Stadtkern und zum anderen der zentrale Bereich in Elten. Der Bereich Elten verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 2.200 qm im zentralen Versorgungsbereich. Der zentrale Bereich von Emmerich verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 14.000 qm. Die Leerstandssituation in Emmerich ist als leicht problematisch zu betrachten. Im gesamtstädtischen Gebiet hat man 53 Leerstände mit einer Verkaufsfläche von 11.200 qm festgestellt (beinhaltet auch ehemals OBI). Dies ergibt eine rechnerische Leerstandsquote von 19 % auf die Anzahl der Betriebe und 20 % auf den Anteil der Gesamtverkaufsfläche. Davon sind 38 Leerstände in der Innenstadt zu verzeichnen, was eine Leerstandsquote von 31 % auf die Anzahl der Betriebe und 29 % auf den Anteil der Gesamtverkaufsfläche ergibt. Für die Steinstraße kann man definitiv von einer Leerstandsproblematik sprechen. Vermehrt zu Leerständen kommt es auch in der Kaßstraße.

Hinsichtlich der Kennwerte des Einzelhandels in der Emmericher Innenstadt im Vergleich zu anderen Städten ist festzuhalten, dass Emmerich über eine gute Ausstattungssituation verfügt. Die Bereiche Nahrungs- u. Genussmittel sowie Bekleidung und Textilien sind die 2 großen wichtigen und tragenden Säulen in der Emmericher Innenstadt.

Bei der Nutzungsstruktur führt er aus, dass Emmerich über eine relativ hohe Ein-

zelhandelsdichte entlang der Kaßstraße und Steinstraße verfügt. Im Bereich Neumarkt und Alter Markt ist die Situation - auch städtebaulich - etwas diffuser. Die Gelenkfunktion ist auch was die Einzelhandelsdichte angeht nicht klar definiert. Durch die Entwicklung am Neumarkt besteht die Chance, einen positiven Einfluss auf die Bereiche zu nehmen.

Nunmehr geht er kurz auf die Nachfrageanalyse ein. Emmerich verfügt über insgesamt 147 Mio. € Kaufkraftniveau; dies entspricht einer Kaufkraftkennziffer von 95,54. Im regionalen Vergleich ist dies ein leicht überdurchschnittlicher Wert, liegt aber unter dem Bundesdurchschnitt von 100.

Nunmehr übergibt Herr Völker das Wort an Herrn Junker, der das Ergebnis der Bewertung der beiden Konzepte vorstellt.

Herr Junker teilt mit, dass sein Büro aus heutiger Sicht ein klares stadtplanerisches Votum abgeben wird. Er macht nochmals deutlich, dass die Entscheidung nicht unter dem Aspekt der Projektentwicklung sondern unter dem Aspekt der Stadtentwicklung getroffen werden muss. Die Bewertung orientiert sich an dem wichtigen Punkt „Integration“ (= Einfügen in ein größeres Ganzes) in Bezug auf die städtebauliche und absatzwirtschaftliche Seite. Die Entwicklung der beiden Projekte läuft schon eine geraume Zeit und es wurden intensive Arbeitsgespräche geführt. Größere Veränderungen erfolgten beim dem Konzept WELASA, wo die Baukörper besser orientiert sind, wo eine Erweiterung der Verkaufsflächen vorgenommen wurde und wo an dem Konzept der Wohnnutzung weitergearbeitet wurde. Die Veränderungen bei dem Konzept der ITG liegen in leichten Reduzierungen der Verkaufsflächen und der Verschiebung des Baukörpers.

Nunmehr geht er auf die Bewertungsmatrix in den verschiedenen Kriterien „Städtebau“, „Verkehr“, „Verkaufsfläche“, „Einzelhandel“, „Wohnen“ und „Machbarkeit“ ein. Als erstes wurde das Kriterium „Städtebau“ bewertet. Die Maßstäblichkeit, Architektur und Fassaden werden beim Konzept der ITG so umgesetzt, dass ein großer Baublock integriert werden soll. Das Konzept der WELASA ist in Bezug auf die Architektur, Einfügung, Maßstäblichkeit positiver zu bewerten. Die Beziehung des Baukörpers zum Umfeld ist beim Konzept der ITG negativ einzustufen, da die Entwicklung von innen heraus geplant ist. Für das Konzept der WELASA ist hier ein Plus zu vergeben; es sind klare Bezüge zum Neuen Steinweg vorhanden, die städtebauliche Integration ist gut, die Durchlässigkeit des Areals ist gegeben. Bei der Öffnung und Durchlässigkeit des Baukörpers ist beim Konzept der ITG positiv zu bewerten, dass die Wege rund um das Gebäude vorhanden sind, jedoch die Qualität der Wegebeziehung verbesserungsfähig ist. Das Konzept der WELASA ist auch hier positiv zu bewerten; der Baukörper zeigt zu allen Seiten städtische Gebäudefronten und öffnet sich zur Stadt.

Hinsichtlich der inneren Wegestruktur ist bei beiden Konzepten ein positives Votum abzugeben. Die Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich ist beim Konzept der WELASA vorsichtiger zu betrachten, da die Anbindung über die Kirchstraße erfolgt und erst in der 2. Stufe über eine neue Passage erfolgen soll. Hinsichtlich der Bereitstellung von Platzflächen sieht man beim Konzept der ITG, dass diese sich bemüht. Es entsteht eine breite Straßenfläche, die in einen eher unattraktiven Weg mündet. Das Konzept der WELASA ist da positiv zu sehen, da die Flächen für den Wochenmarkt und Veranstaltungen gut dimensioniert sind und die Raumkanten klar ausgebildet sind. Die Grüngestaltung/-verbindung ist beim Konzept der WELASA gut gelöst.

Beim Kriterium „Verkehr“ wird für das Konzept der ITG vorsichtig angemerkt, dass die geplanten 450 Stellplätze ausschließlich dem Objekt dienen sollen, während beim Konzept der WELASA die Stellplätze, vor allen Dingen die oberirdischen, den Wohnungen zu Gute kommen.

Nunmehr geht er auf die Veränderung der Kennwerte des Einzelhandels. Das Konzept der ITG sieht eine Verkaufsfläche von 9.200 qm und das Konzept der WELASA eine Verkaufsfläche von 3.300 qm vor. Im Bereich der Nahrungs- und

Genussmittel ist beim Konzept der ITG ein Zuwachs von 2.300 qm und beim Konzept der WELASA ein Zuwachs von 1.350 qm geplant. Der Bereich der Textilien erfährt beim Konzept der ITG einen Zuwachs von 2.750 qm und beim Konzept der WELASA 400 qm. Im Bereich Elektro/Multimedia plant die ITG eine Vergrößerung von 2.000 qm und die WELASA 1.430 qm. Der sonstige Verkaufsfächenzuwachs (derzeit noch unbestimmte Kategorien) bei der ITG liegt bei 2.150 qm und bei der WELASA bei 120 qm. Die Zentralität erhöht sich in beiden Konzepten von 0,90 auf 1,17 bei der ITG und auf 1,02 bei der WELASA. Studien zeigen, dass die Zentralität in den ersten Jahren nach Eröffnung deutlich ansteigt, sich allerdings in den Folgejahren wieder einpendelt.

Bei der Dimensionierung/Umverteilung/Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel liegt die Umsatzumverteilung bei der ITG bei 27,5 Mio. € und bei der WELASA bei 12 Mio. €.

Dies führt zu Umsatzumverteilungen im Bereich Bekleidung/Textilien bis zu 84 %, im Bereich Multimedia bis zu 100 % beim Konzept der ITG. Beim Konzept der WELASA führt dies zu einer Umsatzumverteilung im Bereich Multimedia bis zu 89 % und im Bereich Bekleidung/Textilien bis zu 9 %.

Beim Bereich „Wohnen“ ist natürlich klar, dass das Konzept der „WELASA“ als sehr positiv zu bewerten ist. Beim Konzept der ITG ist dieser Bereich nicht geplant. Zu einer lebenden Innenstadt gehört immer ein Mix aus Kultur, Gastronomie, Wohnen und Handel. Emmerich muss sich nur dazu äußern, ob dies in der Form gewünscht ist.

Bei der Machbarkeit sind die Punkte Flexibilität des Gesamtkonzeptes und Realisierungschancen, Umsetzungszeitraum zu bewerten. Das Konzept der ITG hat, wenn es nach einigen Jahren zu Schwierigkeiten in der Nutzung kommt, keine Zweitnutzung, d. h. es ist nicht umbaufähig. Beim Konzept der WELASA hingegen ist durch die variablen Baublockgrößen die Möglichkeit gegeben, dass flexibel auf Veränderungen eingegangen werden kann. Ein weiterer großer Pluspunkt ist der, dass die Baukörper auch dann errichtet werden können, wenn man an die Passagen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht herankommt.

Sein Fazit sieht so aus, dass, wenn man auf das Größenwachstum Wert legt man das Konzept der ITG wählen muss. Das Konzept der WELASA ist behutsamer ausgerichtet und baut die Stadt weiter. Aus Sicht seines Büros ist das Konzept der WELASA die bessere Lösung.

Die Bewertungsübersicht gibt somit ganz klare Aussagen über die beiden Konzepte:

	ITG	WELASA
Bereich Städtebau		
Maßstäblichkeit, Architektur, Fassaden	neutral	positiv
Beziehung Baukörper zum Umfeld	negativ	positiv
Öffnung und Durchlässigkeit des Baukörpers	neutral	positiv
Innere Wegestruktur	positiv	positiv
Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich	positiv	neutral
Bereitstellung von Platzflächen	negativ	positiv
Grüngestaltung/-verbindung	negativ	positiv
Bereich Verkehr		
Parkplätze	neutral	positiv
Verknüpfung Parken mit der Innenstadt	neutral	positiv
Bereich Einzelhandel		
Verkaufsfächenausstattung/Zentralität	positiv	positiv
Auswirkungen auf den vorhandenen Einzelhandel	negativ	positiv

Wohnen

Angebot an barrierefreien Wohnungen	negativ	positiv
-------------------------------------	---------	---------

Machbarkeit

Flexibilität des Gesamtkonzeptes	negativ	positiv
----------------------------------	---------	---------

Realisierungschancen, Umsetzungszeitraum	neutral	positiv
--	---------	---------

Vorsitzender Jansen bedankt sich bei Herrn Junker für den Vortrag und eröffnet nunmehr die Diskussion.

Mitglied Beckschaefer stellt den Antrag, den Beschlussvorschlag zu Punkt 3) wie folgt zu ändern:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die vorgestellten Konzepte zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt zur Präsentation im Rahmen einer Bürgerinformation nach der Entscheidung über den 3. Projektentwickler zu planen und freizugeben.

Auf Anfrage von Mitglied Schagen hinsichtlich Bauzeit, Investitionsvolumen und Umsetzbarkeit des Projektes WELASA antwortet Herr Schoofs, dass, wenn das Verfahren wie geplant abläuft, der Baubeginn für Ende April 2012 vorgesehen ist und eine Bauzeit von einem Jahr bis zur kompletten Fertigstellung angesetzt ist. Für die Realisierung der Passage ist man bemüht, eine Einigung mit den Eigentümern zu erzielen, so dass die Realisierung der Passage zeitgleich erfolgen würde. Das gleiche gilt für die bestehende Passage, wo man ebenfalls bemüht ist, mit den Eigentümern eine Einigung zu erzielen.

Mitglied ten Brink spricht an, dass lt. Aussagen zu wenig Textilflächen vorhanden sind und fragt an, ob dies noch untersucht wird. Herr Junker empfiehlt dringend, über eine Vergrößerung im Bereich Textil/Bekleidung nachzudenken. Seiner Ansicht nach kann die Stadt Emmerich noch einen stärkern Schub in diesem Bereich gebrauchen.

Mitglied Nellissen fragt an, wie viel Zeit die Baumaßnahme beim Konzept der ITG benötigt wird. Die Frage an den Projektentwickler WELASA geht dahin, ob bei der einzigen Schwachstelle „Anbindung an die 1a-Lage“ noch Überlegungen angestellt werden. Abschließend fragt er an, ob durch die Synergieeffekte noch mehr Leerstände zu erwarten sind.

Herr Berends von der ITG teilt mit, dass die Bauzeit ca. 15 Monate betragen wird. Hinsichtlich der Synergieeffekte teilt er mit, dass dieser etwas schwieriger zu beantworten ist. Auf der einen Seite wurde analysiert, wie der bestehende Einzelhandel zu bewerten ist. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der kleinflächige Einzelhandel gut und hervorragend funktioniert, sich allerdings von der Lage verschlechtert, weil die klassische Großfläche fehlt. In dem Konzept der ITG wurde ganz klar gesagt, dass neben Lebensmittel und Unterhaltungselektronik Wert darauf gelegt wird, 2 Kaufhäuser anzusiedeln. Er weist darauf hin, dass eine Verkaufsfläche von insgesamt 8.500 qm geplant ist. Nicht berücksichtigt ist, dass 1.200 qm bestehende Verkaufsfläche vernichtet wird und somit nur noch ein Plus von 7.300 qm hat. Der Leerstand des Gebäudes Neumarkt hatte eine Verkaufsfläche von ca. 3.000 qm, so dass die zu errichtende Mehrfläche nur 4.300 qm groß ist.

Herr Schoofs teilt zum Konzept der WELASA mit, dass im Bereich der Passage eine Modelfläche vorgesehen ist und bereits intensive Kontakte zu verschiedenen Anbietern hergestellt wurden. Das Konzept ist allerdings erst dann umsetzbar, wenn mit den Eigentümern die entsprechenden Vereinbarungen getroffen sind. Man weiß, dass dies ein sehr wichtiger Punkt ist, diese Verbindung zur Funktionsfähigkeit des neuen Centers zu erreichen. Ergänzend zum Bereich „Bekleidung/Textil“ führt er aus, dass in Emmerich bereits ein Angebot, aber auch Leer-

stände vorhanden sind. Im Zuge der Realisierung des Projektes wäre es sicherlich vorstellbar und auch zu prüfen, mit möglichen Eigentümern über eine solche Erweiterung zu sprechen.

Nunmehr geht Herr Junker auf die Umsatzumverteilung im Einzelhandel ein. Man ist sich sicher, dass die berechneten hohen Umsatzumverteilungen zu massiven Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft führen werden.

Mitglied Sickelmann spricht ganz klare Worte zur Umsatzumverteilung: Center da und Einzelhandel tot. Ferner stellt sie die Frage, ob nicht beide Konzepte hinsichtlich der Größenordnung zusammen betrachtet werden müssen. Bei der ITG ist die Anbindung so geschaffen, dass man mit dem vorhandenen Rheincenter einen Komplex vorweist, der durch den Netto aufgewertet würde. Der Schwachpunkt bei dem Konzept WELASA, dass die Anbindung an die Kaßstraße momentan nicht sichergestellt ist, ist ebenfalls zu betrachten. Ihrer Meinung nach stellt sich die Frage, ob man nicht beides zusammen betrachtet, um eine Größenordnung zu bekommen, die aus städtebaulicher Sicht attraktiv ist.

Ferner stellt sie die Frage an die Verwaltung, ob für die Bürgerbeteiligung der Vortrag des Büros Junker & Kruse in die Bürgerinformation einfließt, damit die Bürger die Betrachtung nachvollziehen können. Auch teilt sie mit, dass sie es nicht begrüßt, wenn die Bürgerinformation verschoben wird; vielmehr würde sie eine weitere Bürgerinformation für sinnvoll halten.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs antwortet, dass aus Sicht der Verwaltung eine weitere Bürgerinformation nicht sinnvoll ist, da dies eine Ungleichbehandlung der verschiedenen Konzepte bedeutet. Wenn gewünscht, sollten alle 3 Konzepte gleichzeitig in einer Bürgerinformation mit der Darstellung der tiefgreifenden städtebaulichen und stadtstrukturellen Erkenntnis vorgestellt werden.

Herr Junker teilt weiter mit, dass die Projekte aus Sicht der Stadtentwicklung zu betrachten sind. Eine solche Planung soll nicht für sich alleine stehen, sondern vielmehr noch weitere Investitionen auslösen. Die Stadt Emmerich am Rhein muss durch die Realisierung des Projektes einen Schub erfahren.

Vorsitzender Jansen hält fest, dass bei beiden Konzepten die Planung zur Anbindung an die Kaßstraße derzeit noch nicht garantiert ist, da die Klärung der Eigentumsverhältnisse noch abschließend erfolgen muss.

Mitglied Sloot spricht die mögliche Entwicklung anderer Standorte an. Sie fragt das Büro Junker & Kruse, ob bei der Befragung innerhalb der Emmericher Kaufmannschaft nachgefragt wurde, ob im Rahmen des Generationswechsels und dementsprechender Geschäftsübergaben eine Möglichkeit besteht, dass im Nachhinein bei den evtl. kleineren Flächen eine gute Struktur auf den gegebenen Verkaufsflächen evtl. im anderen Sortiment weiterentwickelt werden kann. Herr Junker antwortet, dass in dem Bewertungsverfahren diese Gespräche bewusst nicht geführt wurden; dies wäre eine Angelegenheit für den Investor.

Auf Anfrage von Mitglied Nellisen, wer beim Konzept der ITG der Lebensmittel ist, antwortet Herr Berends, dass zum derzeitigen Zeitpunkt dazu noch keine Aussage gemacht werden kann.

Mitglied Schagen teilt mit, dass seiner Meinung nach der Lebensmittelmarkt und der Elektrofachmarkt allein keine Kundschaft anlocken wird. Wichtiger ist das Angebot im Bereich Bekleidung/Textil im mittleren Preissektor.

Bevor Vorsitzender Jansen über den Antrag von Mitglied Beckschaefer, den Beschlussvorschlag zu 3) abzuändern, abstimmen lässt, melden sich noch einige Ausschussmitglieder zu Wort.

Mitglied Faulseit spricht sich gegen eine Verschiebung der Bürgerinformation aus. Der Zeitpunkt, auch nunmehr ein 3. Bewerber sich einbringt, ist in seinen Augen fragwürdig anzusehen und stellt auch eine Wettbewerbsverzerrung dar.

Mitglied Beckschaefer wirft ein, dass der Neumarkt nunmehr 10 Jahre liegt. Eine Verschiebung von 6 oder 8 Wochen kann da kein Hinderungsgrund sein.

Mitglied Diekman vertritt die Auffassung, dass die Planung „Neumarkt“ so wichtig ist, dass die Bürgerinformation verschoben werden sollte.

Mitglied Sickelmann empfindet es als schwierig, über den Antrag von Mitglied Beckschaefer zu entscheiden. Natürlich sollen keine Entwürfe oder Ideen vorenthalten werden, aber sie schließt sich dennoch der Meinung von Mitglied Faulseit an. Vielleicht wäre darüber nachzudenken, eine entsprechende Zeit zur Abgabe festzulegen. Sie regt an, bis zur Sitzung des Rates abzuprüfen, ob rechtlich alles richtig läuft.

Vorsitzender Jansen teilt mit, dass der Fachausschuss nicht vertagen sollte, da man automatisch die Verantwortung an den Rat übergibt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung ist zuständig und der entsprechende Antrag ist gestellt.

Nunmehr erfolgt die Abstimmung über den Antrag von Mitglied Beckschaefer.

Zu 3)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die vorgestellten Konzepte zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt zur Präsentation im Rahmen einer Bürgerinformation nach der Entscheidung über den 3. Projektentwickler zu planen und freizugeben.

Beratungsergebnis: 9 Stimmen Dafür, 10 Stimmen Dagegen, 2 Enthaltungen

Somit ist der Antrag von Mitglied Beckschaefer abgelehnt.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erklärt, dass seitens des Ausschusses ein Antrag gestellt werden muss, nach Verwaltungsvorlage abzustimmen. Ergänzend führt er aus, dass man sich in keinem offiziellen Wettbewerbsverfahren oder ausgelobten Verfahren befindet. Man befindet sich in einem informellen Verfahren, wo wesentliche Eckpunkte festgehalten sind. Der Projektplan war jedem Beteiligten seit der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 23.11.2010 bekannt.

Mitglied ten Brink stellt den entsprechenden Antrag, so dass Vorsitzender Jansen über den Beschluss nach Vorlage abstimmen lässt.

Mitglied Diekman teilt für seine Fraktion mit, dass man dagegen stimmt. Die Chancengleichheit besteht auch darin, dass man den 3. Projektentwickler zulässt.

Zu 1)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Bericht zur 1. Projektbegleitenden Lenkungsgruppe zur Kenntnis.

Zu 2)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die vorgestellten Konzepte zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt mit Bewertung zur Kenntnis.

Die Punkte 1) und 2) werden vom Ausschuss für Stadtentwicklung zur Kenntnis genommen.

Zu 3)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beschließt, die vorgestellten Konzepte zur Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsbausteins auf dem Neumarkt mit Bewertung zur Präsentation im Rahmen einer Bürgerinformation am 23.02.2011 freizugeben.

Abstimmungsergebnis:

zu Pkt. 3: 10 Stimmen dafür, 9 Stimmen dagegen, 2 Enthaltungen

3. Mitteilungen und Anfragen**Anfragen**

Baufortschritt und Baumbestand „Spiele-Sation“ Ostermayerstraße;
hier: Anfrage von Mitglied Sickelmann

Mitglied Sickelmann fragt an, warum sich der Baufortschritt der Spiele-Sation an der Ostermayerstraße so verzögert. Es wurde ein erheblicher Anteil der Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt. Nunmehr sind weitere 2 Bäume gefällt worden und die noch vorhandenen Bäume sind so eng in Beton eingefasst, dass sie auch gefällt werden müssen. Sie bittet die Verwaltung um Stellungnahme, welcher Ausgleich geleistet wurde. Offensichtlich wurde mehrfach gegen die Baumschutzsatzung verstoßen.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs erklärt, dass entsprechende Informationen in der Sitzung des Rates zur Kenntnis gegeben wird. Hinsichtlich des Baufortschritts kann er leider auch keine Aussage machen.

4. Einwohnerfragestunde

Einzelhandelskonzept;
hier: Anfrage von Frau Hildegard Husung

Frau Husung fragt an, ob es eine Abgabefrist zur Einreichung der Konzepte gegeben hat. Wenn dem nicht so sein sollte, dann fragt sie, warum der 3. Projektentwickler nicht zugelassen wird und die Bürgerinformation ohne den 3. Entwurf stattfinden soll.

Erster Dr. Wachs erklärt, dass das Verfahren öffentlich betrieben wurde und 2 Investoren vorstellig geworden sind. Seit Mitte Oktober haben kontinuierlich Gespräche mit beiden Investoren stattgefunden. Der Termin zur heutigen Sitzung ist langfristig im Voraus geplant worden. Erst in den letzten 1 ½ Wochen, nachdem eine Trennung im Innenverhältnis erfolgte, hat sich ein 3. Investor gefunden; nachdem der große Teil bereits gelaufen ist. Die Annahme, dass keine Termine gesetzt wurden, ist demnach nicht richtig.

Frau Husung ist als Bürger mit der Vorgehensweise nicht einverstanden und kündigt an, dass sie in der Bürgerinformation zu beiden Konzepten Stellung beziehen wird. Allerdings wird Jedem die Chance genommen, das 3. Projekt kennen zu lernen.

Erster Beigeordneter Dr. Wachs stellt klar, dass auch keine anderen weiteren Konzepte vorgestellt werden. Der Ausschuss hat den Zeitplan beschlossen und die Verwaltung handelt danach.

Vorsitzender Jansen bedankt sich bei allen Anwesenden und schließt um 19.45 Uhr die öffentliche Sitzung.

Vorsitzender

Schriftführerin

46446 Emmerich am Rhein, den 24. Februar 2011

Albert Jansen
Vorsitzender

Nicole Hoffmann
Schriftführerin