



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0230/2014	21.11.2014

Betreff

Entwicklung des Neumarktes;
hier: Informationen zum Projektstand

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	25.11.2014
--------------------------------	------------

Kenntnisnahme(kein Beschluss)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt die Informationen zum Projektstand „Entwicklung des Neumarktes“ zur Kenntnis.

Sachdarstellung :

Aufbauend auf dem vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein in seiner Sitzung am 05.04.2011 beschlossenen städtebaulichen Grundkonzept zur Entwicklung des Neumarktes – Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Umgestaltung der Platzfläche und des Parkplatzes – sind die Planungen weiterverfolgt worden.

I. Rat 13.05.2014

Der Rat wurde in seiner Sitzung am 13.05.2014 von Seiten der Verwaltung und des Investors mit Planern und Architekten umfassend über den Projektstand „Entwicklung des Neumarktes“ und das weitere Vorgehen informiert.

Folgende Elemente waren Bestandteil des Sachstandsberichts:

1. Konzeptionelle Grundlagen

Die für den Neumarkt geplanten Hauptnutzungen Einzelhandel, Wohnen, Platzgestaltung und Parken finden sich im Leitbild der Stadt Emmerich am Rhein in den Kapiteln 1.1, 1.2, 1.3, 2.3 und 4.3.

Der Masterplan zur Weiterentwicklung der Emmericher Innenstadt enthält Grundaussagen zur Aufwertung des Neumarktes als großflächiger Handelsstandort mit Abriss des Gebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftskomplexes. In Zusammenhang mit der Entwicklung des Neumarktes sollen ungenutzte Flächenpotenziale beseitigt und die Innenstadt attraktiviert werden.

Entsprechend den Aussagen des Strukturkonzeptes für die Emmericher Innenstadt befindet sich der Neumarkt im „inneren Zentrumsbereich“, welcher vorrangig zu stärken und zu entwickeln ist. Die Platzfläche Neumarkt soll hochwertig gestaltet werden.

Das Integrierte Handlungskonzept unterteilt die Emmericher Innenstadt in verschiedene Zonen. Der Neumarkt liegt in der Zone 2 „Stadtgebiet Einkauf, Freizeit“ und soll mithilfe einer Einzelhandelsansiedlung neu strukturiert werden.

Im Rahmen des Emmericher Einzelhandelskonzeptes wird der Neumarkt als städtebaulicher Mittelpunkt des zentralen Versorgungsbereiches Emmericher Innenstadt definiert. Er ist wichtiges Gelenk zwischen Steinstraße und Kaßstraße. Ihm kommt als ehemaliger Einzelhandelsstandort, aktueller Standort des Wochenmarktes sowie bevorzugte Fläche für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung eine zentrale Rolle in der Emmericher Innenstadt zu.

2. Hochbauplanung und architektonische Gestaltung

Die Hochbauplanung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses umfasst vier Ebenen:

- Untergeschoss (UG) als Tiefgarage mit 80 öffentlichen und 50 privaten Pkw-Stellplätzen, Flächen für Haustechnik und Abstellflächen der Wohnungen,
- Erdgeschoss (EG) zur Errichtung eines Elektronikfachmarktes mit ca. 1.150 qm Verkaufsfläche (VK), Lebensmittelmarkt mit ca. 850 qm VK, Frische-Arena mit ca. 185 qm VK, weitere Ladenlokale mit insgesamt ca. 600 qm VK sowie eine Sozialeinrichtung (Pflegedienst und Beratungsstellen),

- Obergeschoss (1. OG) mit ca. 26 Wohneinheiten (WE), Dachgärten und Grünflächen,
- Obergeschoss (2. OG) und Dachgeschoss mit insgesamt ca. 25 – 30 WE.

Der architektonische Entwurf des Gebäudes nimmt die in der Umgebung vorhandenen trauf- und giebelständigen Gebäudestrukturen auf und passt die Dachformen des neuen Gebäudes entsprechend an. Im Obergeschoss soll eine begrünte Platzfläche entstehen, von der die Wohnungen zu erreichen sind.

3. Gestaltung der Platzfläche und des Parkplatzes

Im Rahmen der von Seiten der Stadt vorgesehenen Umgestaltung der Platzfläche sind verschiedene Nutzungsansprüche zu berücksichtigen. Der Platz dient als wichtiges verbindendes Element zwischen Steinstraße und Kaßstraße und soll Aufenthaltsqualität auch als Eingangszone für den Neubaukörper erhalten.

Ein zentral auf der Platzfläche vorgesehener Baumhain wertet den Platz in Verbindung mit großformatigen Betonplatten, einem Wasserspiel, Sitzgelegenheiten und Fahrradabstellmöglichkeiten auf. Wichtiges Element des Entwurfes sind gute fußläufige Wegebeziehungen in Verbindung mit einem Grün- und Beleuchtungskonzept.

Darüber hinaus ist der Wochenmarkt auf der Fläche zu organisieren. In Abstimmungsgesprächen zwischen Verwaltung und Marktbetreibern konnte ein Konsens bezüglich der künftigen Organisation der Marktstände erzielt werden. Ebenfalls zu bedenken sind die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche für Veranstaltungen. Auch hierzu haben Abstimmungstermine stattgefunden.

Für den Parkplatz Neumarkt ist ebenfalls eine neue Gestaltung mit Betonsteinpflaster, Baum- und Heckenstrukturen sowie fußläufigen Verbindungen vorgesehen. Die auf städtischen Flächen geplanten Stellplätze dienen der Erreichbarkeit der neuen Einzelhandelsflächen sowie des bestehenden Einzelhandels in der Emmericher Innenstadt.

4. Bauleitplanung

Die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt setzt die Schaffung von Planungsrecht durch Aufstellung von Bebauungsplänen voraus.

Für den Bereich Neumarkt befinden sich drei Bebauungspläne im Verfahren: Vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Fläche des Neubaukörpers, Bebauungsplan Neumarkt und Umgebung zur Sicherung der Platzfläche und der Fläche des Parkplatzes und Bebauungsplan Neumarkt/Kaßstraße mit dem Thema Passagen als Verknüpfung zwischen Neumarkt und Kaßstraße.

Gegenstand der Bauleitplanungen ist neben der Erarbeitung entsprechender Planzeichnungen mit textlichen Festsetzungen und Begründungen auch die Erstellung zahlreicher Fachgutachten: Verträglichkeitsanalyse Einzelhandel, Verkehrsgutachten, Schalltechnische Gutachten, Grünordnung, Baumgutachten, Artenschutzprüfung.

II. Bürgerinformation 05.06.2014

Die in der Ratssitzung am 13.05.2014 von Seiten der Verwaltung und des Investors mit Planern und Architekten erläuterten Präsentationen – Konzeptionelle Grundlagen, Hochbauplanung und architektonische Gestaltung, Gestaltung der Platzfläche und des

Parkplatzes sowie Bauleitplanung – wurden der Öffentlichkeit am 05.06.2014 in einer Bürgerinformation im PAN kunstforum vorgestellt.

Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emmerich am Rhein vom 21.05.2014 ist auf die Veranstaltung hingewiesen worden. Darüber hinaus wurden die Eigentümer der im Plangebiet und an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke schriftlich eingeladen.

Die von Seiten der ca. 50 teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger vorgebrachten Stellungnahmen wurden aufgenommen und sind bei der anstehenden Fortführung der Bauleitplanverfahren in die Abwägung einzustellen.

Auf Basis der Bebauungsplanentwürfe werden öffentliche Auslegungen der Bauleitplanungen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen, innerhalb derer Bürgerinnen und Bürger nochmals die Möglichkeit erhalten, Stellungnahmen zu den Planungen abzugeben.

III. Verhandlungen Eigentümer Deutsche Bank Gebäude

Zur Realisierung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt sind Abstandflächen auf dem Grundstück des Eigentümers des Deutsche Bank Gebäudes zu übernehmen. Darüber hinaus soll die Tiefgaragenzufahrt des Neubaus mit der Zufahrt zur Tiefgarage Deutsche Bank baulich zusammengelegt werden. Auch dazu waren Abstimmungen vorzunehmen.

Der Investor konnte hierüber mit dem Eigentümer eine grundsätzliche Einigung erzielen.

Dieser Sachverhalt wird in die laufenden Vertragsverhandlungen zum Eigentumswechsel einbezogen.

IV. Weiteres Vorgehen

Der Investor hat gegenüber Verwaltung und Politik zugesagt, das Vorhaben fortzuführen.

Die Ausarbeitung der dazu erforderlichen Planunterlagen soll von Vorhabenträgerseite zum Abschluss gebracht werden. Die Verwaltung geht davon aus, dass die Pläne im Laufe des 1. Quartals 2015 beratungsreif vorliegen.

Die Verwaltung wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung (ASE) die weiterentwickelten Planunterlagen zusammen mit dem Investor, Planern und Architekten vorstellen sowie zur Beratung und Beschlussfassung vorlegen und die Bauleitplanverfahren fortführen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1.1.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage zu Vorlage 05-16 0230