

# STADT EMMERICH AM RHEIN

DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich 5 -Stadtentwicklung-



## Entwicklung des Neumarktes

### Niederschrift

#### **Zeit**

05.06.2014, 18:10 Uhr - 19:40 Uhr

#### **Ort**

PAN, Multifunktionssaal, Agnetenstr. 2, 46446 Emmerich am Rhein

#### **Anwesende**

##### Investor:

Herr Schoofs (Schoofs Immobilien GmbH), Herr Prof. Schulz (Gernot Schulz Architektur), Herr Bäumer (Stadt.Quartier), Herr Hegemann (Planergruppe Oberhausen), Frau Waßmann (Schoofs Immobilien GmbH)

##### Verwaltung:

Herr Diks, Herr Dr. Wachs, Herr Kemkes, Frau Tapaß, Frau Reinartz (Protokoll)

##### Bürger:

Laut Anwesenheitsliste

Herr Kemkes begrüßt die Anwesenden und stellt die anschließend vortragenden Personen vor. Dies sind der Investor Herr Schoofs, der das geplante Nutzungskonzept vorstellt, Frau Tapaß, die stellvertretende Leiterin des Fachbereiches Stadtentwicklung, die die Entwicklung des Neumarktes seitens der Stadtverwaltung betreut, Herr Prof. Schulz, der für die Hochbauplanung zuständig ist, Herr Hegemann vom Büro Planergruppe Oberhausen, der für die Gestaltung der Freiflächen verantwortlich ist, und Herr Bäumer, der für die Umsetzung der Planungen in Baurecht zuständig ist. Herr Kemkes übergibt das Wort an Frau Tapaß.

Frau Tapaß ordnet die Planung für den Neumarkt in die konzeptionellen Grundlagen der Stadt Emmerich am Rhein ein. Mit dem Leitbild der Stadt Emmerich am Rhein geht die Planung konform. Der Masterplan sieht für den Bereich Neumarkt vor, die Brachfläche zu reaktivieren. Das Strukturkonzept und das integrierte Handlungskonzept stehen ebenfalls im Einklang mit der Planung. Dem Einzelhandelskonzept der Stadt Emmerich am Rhein zufolge liegt der Neumarkt im zentralen Versorgungsbereich und bietet Raum für die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsflächen. Somit fügt sich die Planung in die konzeptionellen Grundlagen der Stadt Emmerich am Rhein ein. Anschließend übergibt Frau Tapaß das Wort an Herrn Schoofs.

Herr Schoofs stellt zunächst das Nutzungskonzept vor. Er erläutert, dass die bisherige Problematik darin bestanden habe, dass sich kein Lebensmittelmarkt für eine bestimmte Zeit

vertraglich an den Standort binden wollte. Diese Problematik besteht nun nicht mehr, sodass man die Planung wieder aufgenommen hat.

Im Erdgeschoss sollen ein Lebensmittelmarkt, ein Elektrofachgeschäft, ein Frischemarkt und ein weiteres Ladenlokal untergebracht werden. In den Obergeschossen sind Wohnbauflächen im Umfang von 4000 m<sup>2</sup> geplant. Eine Tiefgarage bietet 130 Stellplätze, 80 davon sind für die Öffentlichkeit vorgesehen. Die restlichen 50 Stellplätze sollen privat von den künftigen Bewohnern der Wohnbereiche genutzt werden. Herr Schoofs bittet Herrn Prof. Schulz den derzeitigen Stand der Hochbauplanung vorzustellen.

Herr Prof. Schulz erläutert, dass es in der Umgebung sowohl trauf- als auch giebelständige Gebäude gibt. Bei der Planung werden die umgebenden Strukturen aufgenommen. Somit wird es verschiedene Formen von Dächern geben. Im Obergeschoss soll eine begrünte Platzfläche entstehen, von der aus die Zugänge zu den Wohnbereichen zu erreichen sind. Die Wohnbereiche sollen dreigeschossig errichtet werden. Insgesamt sollen drei Geschosse errichtet werden.

Herr Schoofs übernimmt wieder das Wort und erläutert anhand von Grundrissen die Planung. Er geht detaillierter auf das Konzept der begrünten Dachterrasse ein.

Anschließend hat Herr Hegemann von dem Büro Planergruppe Oberhausen das Wort. Dieser ordnet den Bereich Neumarkt zunächst anhand eines Luftbildes in die Innenstadt ein. Mittels verschiedener Pläne zeigt er die Verbindungen zwischen dem Bereich Neumarkt und der Kaßstraße. Die Platzfläche soll mittig einen Baumhain bekommen. Nach Abstimmungsgesprächen mit den Marktbetreibern hat man sich dazu entschlossen, die Bäume enger aneinander zu platzieren, sodass ausreichend Fläche für den Markt und für Veranstaltungen vorhanden ist. Anhand von Bildern aus anderen Städten werden die Planungen visualisiert. Das Büro Planergruppe Oberhausen stellt sich Vogel- und Zierkirschen zur Gestaltung der Freiflächen vor. Ein Wasserspiel soll die Platzfläche insbesondere im Sommer aufwerten. Das Büro wird zudem ein Beleuchtungskonzept erstellen. Herr Hegemann stellt hierzu die ersten Ideen vor. Insbesondere die Herstellung von sicheren Wegeverbindungen spielt bei der Erstellung des Beleuchtungskonzeptes eine Rolle. Die Gehwege sollen anhand von großformatigen Betonplatten gekennzeichnet werden.

Herr Bäumer vom Büro Stadt.Quartier erläutert, die vorliegenden Vorentwürfe der Bebauungspläne. Für den Bereich Neumarkt sind drei B-Pläne vorgesehen: Zum einen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Titel „Sondergebiet Neumarkt“, der den Bereich des Neubaukörpers des geplanten Wohn- und Geschäftshauses umfasst und eine hohe Regelungsdichte aufweist. Mithilfe von Baulinien, Baugrenzen und einer Grünflächenfestsetzung wird bezweckt, dass der Bereich in der Mitte der Wohnbereiche frei von Bebauung bleibt. Der zweite Bebauungsplan wird für den Bereich „Neumarkt und Umgebung“ aufgestellt. Dieser hat die Funktion, die Verkehrsfläche zu sichern und im westlichen Bereich des Neumarktes ein Mischgebiet festzusetzen. Der dritte Bebauungsplan „Neumarkt/ Kaßstraße“ setzt für eine Innenstadt typische Kerngebiete fest und beinhaltet das Thema Passagen als Verknüpfung zwischen Neumarkt und Kaßstraße.

Herr Bäumer gibt einen kurzen Überblick, über die derzeit in Erarbeitung befindlichen Gutachten. Dies sind ein Schallschutzgutachten, ein Verkehrsgutachten, ein Baumgutachten, eine Auswirkungsanalyse der Planung für das Themenfeld Einzelhandel in der Emmericher Innenstadt, der Artenschutz wird geprüft und ein Gutachten für das Themenfeld Grünordnung wird erarbeitet.

Anhand eines Zeitstrahles stellt Herr Bäumer das weitere Vorgehen vor. Die Anregungen aus der Bürgerinformation fließen in die Vorentwürfe der Bebauungspläne ein, anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, in der den Bürgern noch einmal die

Möglichkeit eingeräumt wird, Stellungnahmen zu der Planung abzugeben. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss der Bebauungsplanaufstellungsverfahren angepasst.

Herr Kemkes eröffnet die Fragerunde für die Anwesenden.

**1) Herr ■■■** fragt, warum an der Stelle ein Lebensmittelmarkt geplant sei. Er befürchtet, dass durch die Realisierung eines Lebensmittelmarktes am Neumarkt an anderer Stelle im Stadtgebiet ein Leerstand entstehen könnte.

Herr Kemkes erläutert, dass man sich am Neumarkt in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2011 ergab eine Analyse der Einzelhandelssituation in der Innenstadt, dass noch Bedarf für einen Lebensmittelmarkt bestehe. Man müsse bedenken, dass Menschen, die über kein Fahrzeug verfügen, ebenfalls die Gelegenheit gegeben werden müsse, sich zu versorgen. Somit würde mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der Innenstadt das Ziel verfolgt, das Angebot in dem zentralen Versorgungsbereich zu ergänzen.

**2) Frau ■■■** fragt, ob der Markt auf dem Geistmarkt bleiben kann. Sie empfindet die Umgebung an der Stelle passender als am Neumarkt.

Herr Kemkes erläutert, dass man seitens der Stadt die zentrale Lage des Neumarktes für den Markt favorisieren würde.

**3) Herr ■■■** erkundigt sich nach einem Schallschutz für die Anwohner gegenüber der geplanten Tiefgarageneinfahrt.

Herr Bäumer erläutert, dass derzeit ein Schallschutzgutachten erarbeitet wird. Es gibt Grenzwerte, die eingehalten werden müssen. Man versuche, bereits zum jetzigen Zeitpunkt die Planung so zu gestalten, dass die Geräuschemissionen möglichst gering gehalten werden. Dies zeige sich unter anderem daran, dass man die Anlieferung der Gewerbebetriebe innerhalb des Gebäudes plane. In dem Gutachten würden weitere Maßnahmen geprüft und anschließend ggf. im Bebauungsplan festgesetzt.

**4) Herr ■■■** fragt, ob man das Gutachten einsehen kann.

Herr Kemkes bejaht die Frage. Bei der öffentlichen Auslegung werden sämtliche erstellten Gutachten öffentlich ausgelegt.

**5) Frau ■■■** fragt, ob in der Planung öffentliche Toiletten vorgesehen seien.

Herr Kemkes erläutert, dass öffentliche Toiletten nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen seien. Man könne sich eher vorstellen, ähnlich wie an der Rheinpromenade das Konzept „nette Toilette“ zu verfolgen. Hierbei darf die Toilette der Gewerbebetriebe genutzt werden (ggf. gegen eine kleine Entschädigung). Die Anregung von Frau Kemkes wurde aufgenommen.

**6) Herr ■■■** teilt mit, dass er den Markt auf dem Geistmarkt ebenfalls besser verortet findet als auf dem Neumarkt. Zudem befürchtet er, dass sich die Parkmöglichkeiten für die

Anwohner rund um den Neumarkt verringern könnten. Er regt an, dass die derzeitige Anzahl an Parkplätzen, die sich auf dem Neumarkt befindet, erhalten bleiben soll.

Herr Kemkes erläutert, dass die geplante Tiefgarage den Stellplatzbedarf abdeckt. Man könne prüfen, ob man einen Teil der Parkplätze in der Tiefgarage ebenfalls für Anwohner mit einem Anwohnerparkausweis freigeben könnte.

**7) Herr ■■■** kritisiert die Idee der öffentlich zugänglichen Dachterrasse. Diese sei insbesondere in der Dunkelheit aufgrund der Höhe nicht einsehbar.

Herr Prof. Schulz berichtet von vergleichbaren Beispielen aus Münster und Köln, in denen das Konzept funktioniert. Durch das Beleuchtungskonzept sehe er keine Problematik in der Dunkelheit. Zudem sei die Fläche eine Erschließungsfläche für die Wohnbereiche, dadurch sei diese nicht nur belichtet, sondern auch belebt. Durch die Fenster der anschließenden Wohnungen entstehe eine halb öffentliche und halb private Atmosphäre. Dadurch hätte man ein Stück weit soziale Kontrolle.

**8) Herr ■■■** regt an, dass die Situation der Passage im Bereich dm verändert wird. Wenn man aus der Passage heraustritt, gelangt man direkt auf dem Parkplatz. Dies empfindet Herr Viertel aufgrund von Parkvorgängen insbesondere für Kinder als gefährlich.

Herr Kemkes führt aus, dass die Passage unverändert erhalten bleiben soll, da sie eine Hauptverbindung zwischen Neumarkt und Kaßstraße darstellt. Man könne die Passage ggf. aufhellen. Zunächst liegt die Konzentration jedoch auf der Planung und die anschließende Umsetzung des Neumarktes. Dabei sollen Gespräche mit dm, Deichmann und den Eigentümern geführt werden, um die privaten Parkplätze in die Umgestaltungsmaßnahme einzubeziehen.

**9) Herr ■■■** regt weiter an, dass die Visualisierungen der Hochbauplanungen sehr massiv, eintönig und dadurch traurig wirken. Er fragt, ob dies an den Plänen liegt oder ob man tatsächlich plant, ausschließlich ein Material zu verwenden.

Herr Prof. Schulz erläutert, dass als Hauptmaterial Klinker vorgesehen ist. Man möchte ein Hauptmaterial verwenden, damit das Gebäude als ein Komplex wahrgenommen wird. Dennoch werden andere Materialien wie Glas oder Metall ebenfalls verarbeitet. Zudem teilt er die Ansicht, dass die Verwendung eines Hauptmaterials traurig wirke, nicht.

**10) Frau ■■■** regt an, den uneinheitlichen Eindruck der rückwärtigen Bereiche der Kaßstraße zu optimieren.

Herr Kemkes erklärt, dass die Garagen zunächst erhalten bleiben müssen. Man erhofft sich durch die Umsetzung der Erneuerung des Neumarktes jedoch eine „Anschubwirkung“.

**11) Frau ■■■** findet die Planung von verschiedenfarbig blühenden Pflanzen ansprechend. Sie möchte allerdings darauf hinweisen, dass dies aufgrund des Früchteabwurfes sowohl für die unter den Pflanzen parkenden Autofahrer als auch für die Anwohner mit Unannehmlichkeiten verbunden sein wird.

Herr Kemkes gibt Frau Ratay Recht und teilt mit, dass sowohl die Optik als auch die Funktion bei der Auswahl der Pflanzen berücksichtigt wird.

**12) Herr [REDACTED]** fragt, ob im nordöstlichen Bereich des geplanten Gebäudekomplexes eine Platzfläche geplant sei. Er sieht dabei die Gefahr, dass Jugendliche sich die Fläche aneignen könnten.

Herr Prof. Schulz führt dazu aus, dass neben der kleinen Platzfläche die Sozialstation geplant ist. Die Beratung soll seiner Ansicht nach nicht ausschließlich hinter verschlossenen Türen stattfinden sondern ggf. auf der Platzfläche. Jugendliche gehören zum Stadtbild. Zudem weist er nochmals auf seinen vorher erläuterten Aspekt der Beleuchtung und Belegung hin, durch die eine soziale Kontrolle entstehen soll.

**13) Herr [REDACTED]** regt an, dass er den Markt ebenfalls auf dem Geistmarkt besser verortet findet. Zudem ist er der Ansicht, dass Emmerich bereits genug Plätze hat. Eine Antwort seitens der Stadtverwaltung hierzu erwartet er nicht, er möchte seine Anmerkungen lediglich im Protokoll aufgenommen haben.

**14) Herr [REDACTED]** weist darauf hin, dass bei der Auswahl des Bodenmaterials auf Rutschfestigkeit geachtet werden sollte.

Herr Kemkes erklärt, dass bei der Auswahl des Materials für den Boden eine moderne und zweckmäßige Auswahl getroffen wird.

**15) Herr [REDACTED]** regt an, dass anstelle eines Betonbodens die Materialien Klinker oder Naturstein Verwendung finden könnten.

Herr Hegemann erläutert, dass die großformatigen Betonplatten ausgewählt wurden, um die Gehwege zu kennzeichnen. Ansonsten sind kleinteiligere Formate vorgesehen. Die Materialauswahl, die das Büro Planergruppe Oberhausen für den jetzigen Planungsstand getroffen hat, erfolgte in Anlehnung an die Kaßstraße und an die Steinstraße. Zudem weist Herr Hegemann darauf hin, dass bei der Materialauswahl auch die Kosten zu berücksichtigen sind.

Da keine weiteren Wortmeldungen bestehen, beendet Herr Kemkes die Veranstaltung um 19:40 Uhr mit dem Hinweis, dass die Anregungen aufgenommen wurden und man sowohl in den nächsten Tagen als auch im nächsten Beteiligungsschritt, der Offenlage für die Dauer eines Monats, weiterhin die Möglichkeit hat, Anregungen abzugeben.

Emmerich am Rhein, 10.06.2014

Im Auftrag

Reinartz