

GROSSE KREISSTADT EMMENDINGEN		SITZUNGSVORLAGE 0128/19	
Amt: Fachbereich 3 / Kre		Datum: 29.10.2019	Az.:

Nr.	Gremium	TOP	Datum	Beratungsziel	Protokollverm.	Status	SB	Ja	Ne	Eh
1	Technischer Ausschuss		12.11.2019	Vorberatung		öffentlich				
2	Stadtrat		26.11.2019	Entscheidung		öffentlich				

Betreff:

Entwicklung Bereich Kaufhaus Kraus - Wehrle-Werk

Zuständigkeit nach Hauptsatzung:

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Entwicklung des betroffenen Bereiches entscheidet der Stadtrat nach Vorberatung im Technischen Ausschuss.

Begründung: öffentlich/nicht-öffentlich:

Die Beratungen erfolgen aufgrund des großen öffentlichen Interesses in öffentlicher Sitzung. Einzelne Belange Privater werden nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die im Sachverhalt beschriebenen Rahmenbedingungen als Grundlage für die weiteren Planungen im Bereich Kaufhaus-Kraus / Wehrle-Werk.

1. Anliefer- und Werksverkehr künftig nur über die Hochburgerstraße
2. Nicht nutzungsbezogene öffentliche Stellplätze dezentral unter Berücksichtigung der Verkehrswende (z.B. E-Ladesäulen)
3. Ausreichend und attraktive Fahrradabstellmöglichkeiten
4. Öffentliche Wegebeziehungen vom Marktplatz, der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße Richtung Firmenareal
5. Einrichtung von Grünzonen
6. Ausreichend Luft und Lichtzufuhr bei der Bebauung
7. Öffnung des verdolten Mühlbaches
8. Schaffen von Wohnraum

Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossenen Bedingungen in die Planungen der beteiligten Investoren und Planer mit einzubringen.

Verfasser:	Abteilung:	OB-Büro SK	FBI 1:	FBI 2:	FBI 3:	FBI 4:	Oberbürgermeister:
------------	------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------------------

Sachverhalt/Begründung:

Nachdem das Bebauungsplanverfahren „Theodor-Ludwig-Straße“ nach Rückzug des Investors ruht, gilt es die Interessen der Eigentümer und deren Entwicklungskonzepte zu koordinieren bzw. zusammenzufassen um eine gesamtstädtebaulich stimmige und zusammenhängende Lösung zu entwickeln.

Auf Basis der vorliegenden Planskizzen sind die beteiligten Planer zusammen mit der Stadt derzeit bemüht eine konsensfähige Lösung zu erarbeiten. Um die bisherigen Überlegungen in eine, auch aus Sicht der Stadt Emmendingen nachhaltige und tragfähige Gesamtplanung zu überführen, ist es notwendig, einige städtebauliche Rahmenbedingungen zu formulieren, zu definieren und festzuschreiben. Diese, im folgenden beschriebenen Vorgaben, sollen durch Beschluss des Stadtrates bestätigt werden und als verbindliche Planungsvorgaben für die weitere Planung dienen.

Die formulierten Rahmenbedingungen sollen, unabhängig von der letztendlich umgesetzten Planungsvariante, aufrechterhalten werden, soweit dem keine grundsätzlichen konzeptionellen Hindernisse, entgegenstehen.

Folgende Rahmenbedingungen werden vorgegeben:

- Die Anlieferung für Gewerbe- und Handelsnutzung, insbesondere für den Bereich des ehemaligen Kaufhaus-Kraus, hat über die Hochburgerstraße und den rückwärtigen Bereich des Areals zu erfolgen. Die verkehrsberuhigte Markgrafenstraße und die als Fußgängerzone gestaltete Theodor-Ludwig-Straße sind zum Schutz der Radfahrer und Fußgänger von Zulieferverkehr freizuhalten.
- Auch die Werkszufahrt zum Hallenkomplex der Wehrle-Werk-AG soll, um Verkehrsgefährdungen zu vermeiden, nicht mehr über die Fußgängerzone Theodor-Ludwig Straße geführt werden.

Hinweis: Diese Option mit Zufahrt auf die Hochburgerstraße besteht sowohl für den Werksverkehr als auch für den Anlieferverkehr nur, wenn das Parkhaus abgerissen und neugebaut wird. Nur dann kann die Zufahrt verlegt werden und die Werksausfahrt auf die Hochburgerstraße realisiert werden.

- Die für die Nutzungen auf dem zu überplanenden Bereich erforderlichen Stellplätze sind im Plangebiet selbst vorzusehen bzw. zu errichten. Darüberhinausgehender Bedarf an öffentlichen Stellplätzen kann dezentral in anderen Bereichen (z.B. Bahnhof, Schlosserstraße u.v.m.) gedeckt bzw. zusätzlich eingerichtet werden.
E-Ladestationen sind in das Parkierungskonzept mit einzubeziehen.

Hinweis: Überschlüssig ermittelt sind für die Einzelhandelsnutzung (KK) ca. 140 Stellplätze erforderlich. Der weitere nutzungsabhängige Stellplatzbedarf (Wohnen, Hotel usw.) ist Konzeptabhängig zu ermitteln.
Der zusätzliche Bedarf an öffentlichen Stellplätzen wird aktuell auf ca. 110 Stellplätze geschätzt. Diesen Stellplatzanteil hat die Stadt Emmendingen 1987 beim Bau des Parkhauses für die öffentliche Nutzung mitfinanziert.

- Im Plangebiet sind ausreichend Fahrradabstellmöglichkeiten (mind. 100) für den öffentlichen Bedarf vorzusehen. Diese Fahrradabstellplätze sollen nutzerfreundlich positioniert und wenn möglich überdacht konzipiert werden.
- Fußläufige öffentliche Wegebeziehungen zum Marktplatz, der Theodor-Ludwig-Straße und der Markgrafenstraße sind vorzusehen. Darüberhinausgehende Querverbindungen sind, konzeptabhängig, wünschenswert. Die Durchlässigkeit zu den vorhandenen innerstädtischen Plätzen und Achsen muss gewährleistet sein. Parallelzentren und Achsen sind weitestgehend zu vermeiden.
- Bei der Überplanung des Innenbereiches sind Grünzonen zu berücksichtigen, die in Verbindung mit ausreichender Lichtzufuhr und Durchlüftung des Areals mögliche Hitzeinseln entgegenwirken. Ein Grünkonzept und entsprechende Gutachten bzw. Fachplanungen zum Kleinklima werden deshalb grundsätzlich eingefordert.
- Die bei mehreren Öffentlichkeitsbeteiligungen und auch seitens des Bürgerforum immer wieder geforderte Öffnung des Mühlbaches wird als Forderung für die Überplanung mit aufgenommen. Die derzeitige Verdolung des Mühlbaches ist soweit möglich zu beseitigen. Der Mühlbach ist in diesen Bereichen offen zu führen und mit den erforderlichen Gewässerrandstreifen (5m) zu gestalten.

Hinweis: Eine Öffnung des Mühlbaches kann nur dann realisiert werden, wenn das Parkhaus abgerissen und neugebaut wird. Bei der Sanierung des Parkhauses im Bestand scheitert die Bachöffnung daran, dass die LKW's der Wehrle Werk AG nicht genug Platz haben um auf die Theodor-Ludwigstraße /Hochburgerstraße herauszufahren (Anlage 1).

- In den Informationsveranstaltungen und in den Anregungen des Bürgerforums kam auch vermehrt die Forderung nach Schaffung von Wohnraum im Plangebiet auf. Bei der Überplanung des Areals sollen deshalb zumindest in den oberen Geschossen Wohnungen geplant und angeboten werden.

Die Im Zuge der weiteren Planungen und der erforderlichen Bauleitplanung sind Ergänzungen und Veränderungen jederzeit möglich. Über diese haben dann im Verfahren die Gremien zu entscheiden.

Historie:

2009 Insolvenz der Krauss GbR

2011 Stadt tritt in das Erbbaurecht der Krauss GbR aufgrund der Insolvenz ein

2010 -2013 Objektgesellschaft Olymp Sigma will das Gebäude vom Insolvenzverwalter kaufen

27.03.2014 Objektgesellschaft Olymp Sigma ist nicht mehr Vertragspartner. Der Insolvenzverwalter nimmt Gespräche mit der Unmüssig Bauträgersgesellschaft auf (Abriss des Kaufhauses als Planungsgrundlage)

2014 Es finden Kaufgespräche mit Miteigentümern des Kaufhaus-Areals statt.

21.10.2014 Stadtrat fasst den Aufstellungsbeschluss „Bebauungsplan Theodor-Ludwig Straße“ in öffentlicher Sitzung

12.07.2014 Veranstaltung des Arbeitskreis Innenstadt

11.03.2015 Beim Wirtschaftsbankett werden die Planungen von der Firma Unmüssig vorgestellt.

2015 Verhandlungen mit der Grundstückseigentümerin und der Stadt

30.06.2016 Der "Arbeitskreis Innenstadt" (Gewerbetreffen) diskutiert die Planungen zum Kaufhaus Krauss

27.10.2016 Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan "Theodor-Ludwig-Straße"

27.06.2017 Grundsätzliche Billigung des Bebauungskonzeptes durch den Stadtrat

04.07.2017 "Arbeitskreis Innenstadt" (Gewerbetreffen): Grundsatzbilligung des Konzeptes "Neuer Markt"

24.05.2017 Verträge zwischen Grundstückseigentümern/Stadt und Investor werden protokolliert.

17.07.2017 "Arbeitskreis Innenstadt" (Gewerbetreffen): Neuer Markt, Zeitplan, Gestaltung

13.12.2017 Anträge auf Abbruchgenehmigungen des Parkhauses und des Kaufhauses werden gestellt

15.01.2018 Dritte Öffentlichkeitsbeteiligung Bebauungsplan "Theodor-Ludwig-Straße"

23.01.2018 Genehmigung temporärer Container für die Apotheke

25.01.2018 Arbeitskreis Innenstadt (Gewerbetreffen): Diskussion des Bebauungsplanentwurfs

07.02.2018 Der "Arbeitskreis Innenstadt" (Gewerbetreffen) diskutiert den Bebauungsplanentwurf

17.04.2018 Abbruchgenehmigungen erteilt für das Parkhaus und das Kaufhaus

14.06.2018 Auslegungsbeschlüsse Stadtrat

26.06.2018 Informationsstand auf dem Marktplatz

23.10.2018 Auslegungsbeschlüsse Stadtrat

17.12.2018 Eingang Bauantrag

B-Plan Theodor-Ludwig-Straße

Aufstellungsbeschluss	SV 0091/14	SR 21.10.2014
Billigung des Bebauungskonzeptes	SV 0793/17	SR 27.06.2017
Information über Gestaltung	SV 0914/17	SR 19.12.2017
Auslegungsbeschluss	SV 0945/18/1	SR 14.06.2018
Auslegungsbeschluss 2. Offenlage	SV 1034/18	SR 23.10.2018

Teilaufhebung der Gestaltungssatzung und Stellplatzsatzung

Aufstellungsbeschluss und Auslegungsbeschluss SV 0939/18 und SV 0936/18	SR 14.06.2018
--	---------------

Masterplan

Beschluss des Masterplanes SV 297/05	SR 27.09.2005
--------------------------------------	---------------

Bisherige Bürgerbeteiligung, chronologisch:

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden in drei Öffentlichkeitsbeteiligungen am 19.11.2014, am 27.10.2016 und am 15.01.2018 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt.

Übereinstimmung mit Zielen, Zielkonflikte und Nachhaltigkeit
(Abgleich mit Ergebnis Perspektivwerkstatt, spezielle Gutachten, Verkehr und Klima/Umweltschutz)

Die Rahmenbedingungen sollen sicherstellen, dass die Belange der Stadt und somit auch der Zieldefinitionen Perspektivwerkstatt, Klimaschutz, Verkehr und Umwelt in den weiteren Schritten Berücksichtigung finden.

Anlagen:

Lageplan Parkhaus Bestand mit Zufahrt

