

Anlage zu Vorlage Nr. : 05 - 151164/2014

Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet Steinstraße - Antrag Nr. XV/2011
der Ratsmitglieder Lorenz und Sickelmann

Stadt Emmerich am Rhein

Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet

Steinstraße

Dokumentation



Inhalt

1.	Einleitung	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Aufgabenstellung / Zielsetzung	4
1.3	Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen	5
1.4	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	8
2.	Rahmenbedingungen	10
2.1	Profil der Stadt Emmerich am Rhein	10
2.2	Das Untersuchungsgebiet	12
2.3	Planungsrechtliche Situation	14
3.	Bestandsanalyse	16
3.1	Nutzungen	16
3.2	Baualter	18
3.3	Eigentümerstruktur & Parzellenzuschnitte	20
3.4	Freiflächen	22
	Exkurs: Beispielhafte Neuordnung	
	Stellplatzbereich Gasthausdurchgang	24
3.5	Ladenlokal- & Wohnungsgrundrisse	26
4.	Zusammenfassende Bewertung	28
5.	Handlungsempfehlungen	30
5.1	Handlungsfelder & Zonen	30
5.2	Ziele, Instrumente & Maßnahmen	32
5.3	Hintergrundinformationen zu Instrumenten	38
	Quellenverzeichnis	40
	Impressum	41

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Emmerich am Rhein hat in der Vergangenheit viele Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen in der Innenstadt umgesetzt, die aus dem Masterplan zur Weiterentwicklung der Emmericher Innenstadt und dem Integrierten Handlungskonzept abgeleitet wurden. Im Bereich der Steinstraße gibt es jedoch trotz dieser Maßnahmen weiterhin die Problematik leer stehender Ladenlokale und vernachlässigter Bausubstanz einzelner Gebäude. Dies hat nicht nur negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Straßenzuges, sondern auch auf die Attraktivität als Handels- und Wohnstandort.

Ein erster Schritt für eine Aufwertung des Bereiches wurde bereits gemacht: im Jahr 2009 wurde die Neugestaltung des öffentlichen Raumes abgeschlossen. Ein neuer Straßenbelag und moderne Beleuchtungs- und Möblierungselemente werten den Bereich auf, die oben beschriebenen Probleme können dennoch nicht vollständig gelöst werden.

1.2 Aufgabenstellung / Zielsetzung

Zielsetzung ist deshalb, die Probleme nachhaltig zu reduzieren bzw. zu beheben und so neue städtebauliche Qualitäten für die Steinstraße zu schaffen. Hierfür muss der Verfall der Bausubstanz gestoppt und der Leerstand reduziert werden. Die Aktivierung der Eigentümer wird für eine solche Entwicklung von besonderer Bedeutung sein.

Für die Stadt Emmerich am Rhein galt es nun zu prüfen, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff. BauGB ein geeignetes Instrument zur Behebung der Missstände darstellen kann.

1.3 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Eine Grundvoraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt darin, dass es sich um eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme handelt, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Sanierungsnotwendigkeit darf sich somit nicht nur auf Einzelobjekte beziehen.

Zunächst gilt es festzustellen, ob in dem Untersuchungsgebiet gravierende städtebauliche Missstände vorliegen. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn das Gebiet nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht oder die Sicherheit der dort wohnenden und arbeitenden Bevölkerung gefährdet ist. Hierbei sind auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist zu beurteilen, ob das Gebiet in der Erfüllung seiner ihm nach Lage und Funktion obliegenden Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist. Somit können städtebauliche Missstände in den Bereichen Substanzschwächen und / oder Funktionsschwächen vorliegen.

Im Baugesetzbuch sind in § 136 verschiedene Aspekte benannt, die bei der Beurteilung von städtebaulichen Missständen zu berücksichtigen sind. Im Bereich der Substanzschwächen zählen hierzu unter anderem folgende Aspekte, die sich auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit auswirken können:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung
- Bauliche Beschaffenheit
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Vorhandene Erschließung
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen [z.B. Lärm, Verunreinigungen, Erschütterungen]
- Energetische Beschaffenheit.

Die Funktionsfähigkeit wird bewertet in Bezug auf:

- den fließenden und ruhenden Verkehr
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter besonderer Berücksichtigung der Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- die infrastrukturelle Erschließung, die Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und Anlagen des Gemeinbedarfs [unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben im Verflechtungsbereich].

Zur Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind durch die Gemeinde verschiedene Aufgaben zu erfüllen, die in § 140 BauGB benannt sind:

- Vorbereitende Untersuchungen
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- Städtebauliche Planung [u.a. Bauleitplanung oder Rahmenplanung, soweit für die Sanierung erforderlich]
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung
- Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans
- Einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme umfasst Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen, die „nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind“ [§ 146 BauGB].

Zu den Ordnungsmaßnahmen zählen:

- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Sonstige Maßnahmen, die für die Durchführung der Baumaßnahmen notwendig sind.

Zu den Baumaßnahmen zählen:

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung und Ersatzbauten
- Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Verlagerung oder Änderung von Betrieben
- Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen der dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung
- Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 [ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz], soweit diese auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt als Sanierungssatzung, wobei das Gebiet zu bezeichnen ist. In dem Beschluss ist auch die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist sollte 15 Jahre nicht überschreiten, kann aber bei Bedarf durch Beschluss verlängert werden [§ 142 BauGB].

Durch die Gemeinde ist ein Kosten- und Finanzierungsplan zu erstellen, der mit anderen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen ist. In der Kostenübersicht sind hierbei die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die der Gemeinde voraussichtlich entstehen. In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten darzulegen.

Die Durchführung eines Sanierungsverfahrens kann auf zwei Verfahrensarten erfolgen, wobei die Wahl des Verfahrens objektiv zu erfolgen hat und nicht im Ermessen der Gemeinde liegt.

Das förmliche, umfassende Sanierungsverfahren findet Anwendung, wenn durch die Sanierungsmaßnahme erhebliche Verbesserungen im Gebiet erreicht werden. In diesem Fall sind nach Durchführung der Maßnahme von den Eigentümern für die Bodenwertsteigerungen Ausgleichsbeiträge an die Gemeinde zu zahlen [§ 154 BauGB].

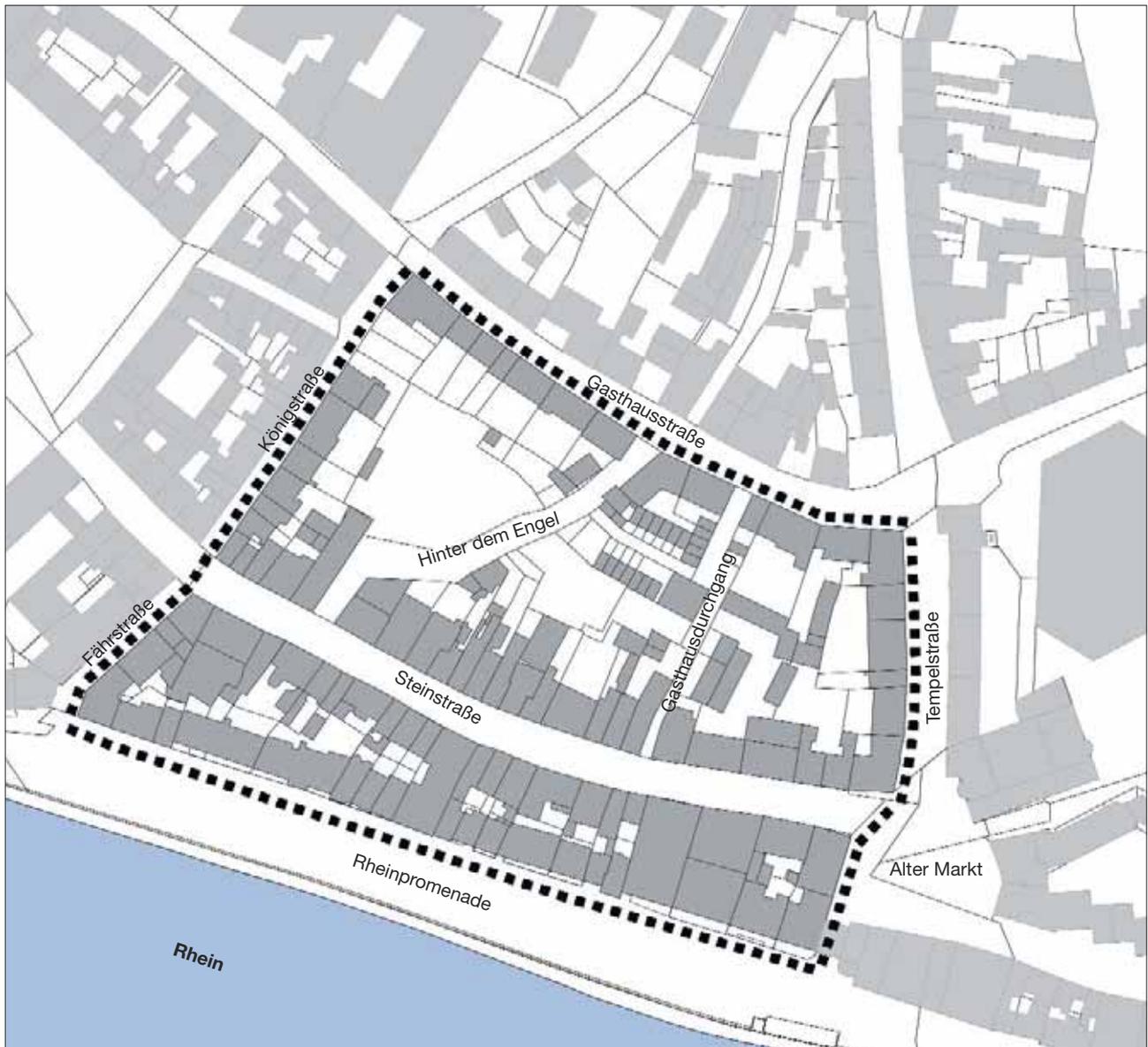
Das vereinfachte Verfahren dagegen kann dann angewendet werden, wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

Die Gemeinde kann einen Sanierungsträger beauftragen, der die Erfüllung der Aufgaben übernimmt, die im Zuge der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung anfallen [§§ 157 - 161 BauGB].

Auch der Beschluss der Aufhebung der Sanierungssatzung ergeht als Satzung und ist ortsüblich bekannt zu machen. „Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn

1. die Sanierung durchgeführt ist oder
2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.“ [§ 162 BauGB]

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



0 10 20 40m

1.4 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Grenze des Betrachtungsbereichs der Vorbereitenden Untersuchung wird wie folgt gebildet:

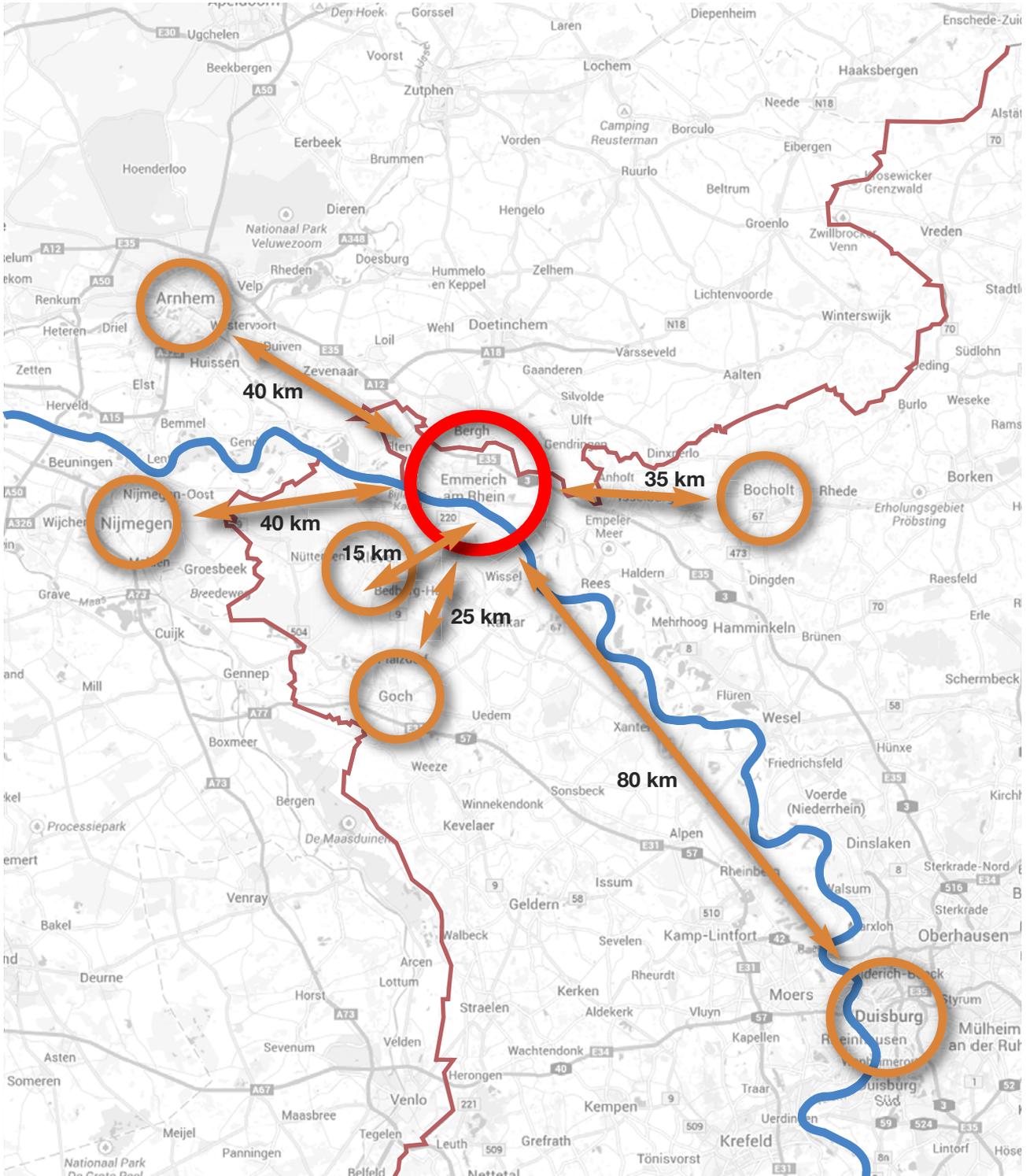
- im Westen durch die Fähr- sowie die Königstraße
- im Norden durch die Gasthausstraße
- im Osten durch die Tempelstraße und den Alten Markt
- im Süden durch die Rheinpromenade

Um die Ist-Situation beurteilen zu können, war zunächst eine Funktionsbestimmung der Steinstraße notwendig. Unter Berücksichtigung der vorhandenen innerstädtischen Konzepte erfolgte daher eine Einordnung des Untersuchungsgebietes in den Gesamtkontext der Innenstadt.

Um vorhandene Missstände in der Steinstraße aufzunehmen und zu bewerten, wurde eine detaillierte Analyse der betroffenen Baublöcke durchgeführt [Nutzungen, Leerstände, Baualter, (äußerlich beurteilbarer) Zustand der Bausubstanz, Nutzung der Blockinnenbereiche, Eigentumsverhältnisse, etc.]. Für ausgewählte Beispielobjekte wurden die Grundrisse analysiert und bewertet, um so vertiefende Kenntnisse über die vorhandene Bausubstanz zu erhalten.

Die Rahmenbedingungen und die Ergebnisse der Bestandsanalyse werden in den folgenden Kapiteln erläutert.

Lage im Raum - großräumig



2. Rahmenbedingungen

2.1 Profil der Stadt Emmerich am Rhein

Emmerich am Rhein liegt im Norden des Kreises Kleve in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt am Niederrhein grenzt im Norden und Westen direkt an die Staatsgrenze der Niederlande, im Süden fungiert der Rhein als natürliche Grenze zu den benachbarten Städten Kleve und Kalkar. Im Osten grenzt die Stadt Rees an.

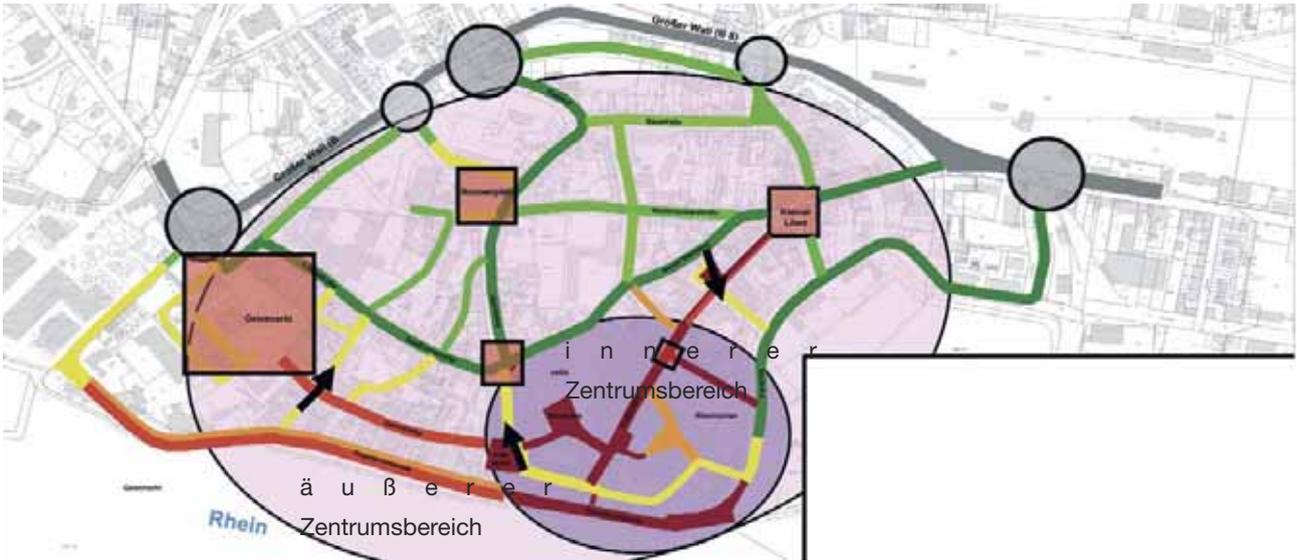
Am 30. Juni 2012 lebten 31.404 Einwohner in der Stadt Emmerich am Rhein, davon 18.637 im Ortsteil Emmerich, der den Siedlungsschwerpunkt bildet [vgl. Kommunales Rechenzentrum Niederrhein über Website Stadt Emmerich am Rhein]. Insgesamt erstreckt sich die Stadt Emmerich am Rhein über eine Fläche von rund 80 km², der Siedlungskörper der Kernstadt liegt halbkreisförmig am nördlichen Rheinufer.

Die räumliche Nähe zu den Niederlanden führt zu intensiven Austauschbeziehungen, die sich sowohl auf den Arbeitsmarkt [Ein- und Auspendler] als auch auf den Versorgungsbereich auswirken [vgl. Einzelhandelskonzept, 2011].

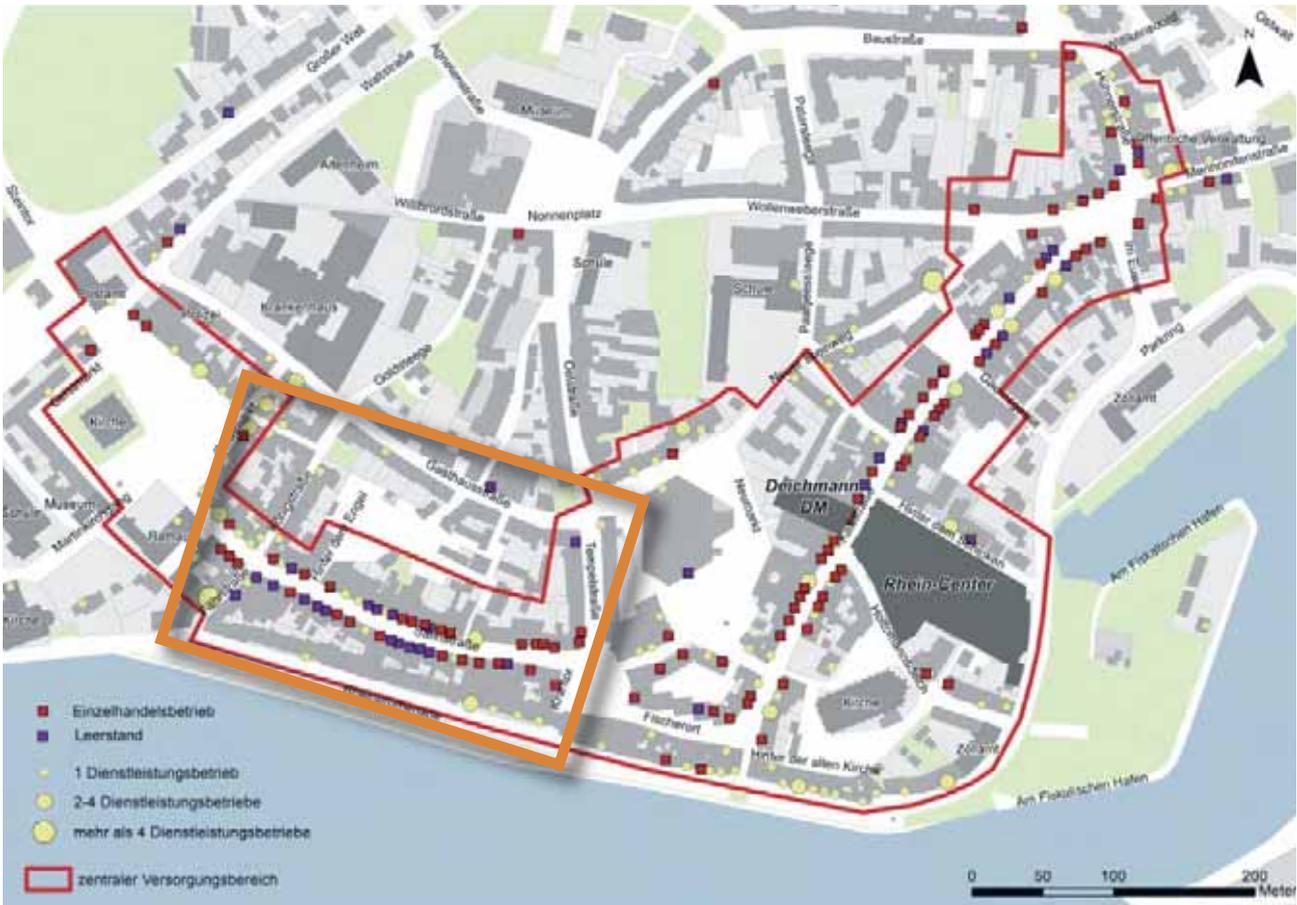
Die Stadt Emmerich am Rhein ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum eingestuft und liegt in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur. Auf deutscher Seite grenzen - mit Ausnahme der Stadt Kleve - nur Grundzentren unmittelbar an die Stadt an. Für diese Unterzentren kommt Emmerich am Rhein entsprechend ein [Teil-]Versorgungsauftrag zu, den es auch zukünftig zu erfüllen gilt. Neben dem Mittelzentrum Kleve sind auf deutscher Seite als potenzielle Konkurrenzstandorte Goch und Bochohl zu nennen, auf niederländischer Seite sind es vor allem die Städte Nijmegen und Arnhem. Die Stadt Duisburg als nächstgelegenes Oberzentrum ist in etwa 45 Minuten Pkw-Fahrzeit erreichbar. Generell kann die Lage der Stadt Emmerich am Rhein als verkehrsgünstig eingestuft werden, da sie über zwei direkte Anschlüsse zur Bundesautobahn 3 verfügt. Darüber hinaus ist die Stadt über die Bundesstraßen 8 und 220 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Auch ein Anschluss an das Schienennetz ist gegeben. So sind beispielsweise die Städte Oberhausen, Duisburg, Düsseldorf und Köln direkt erreichbar.

Strukturkonzept



Untersuchungsgebiet mit Eintragung des zentralen Versorgungsbereiches



2.2 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt zentral in der Innenstadt von Emmerich am Rhein. In einem Strukturkonzept der Stadtverwaltung wurde die Innenstadt in einen inneren und einen äußeren Zentrumsbereich unterteilt, wobei sich das Untersuchungsgebiet in dem äußeren Zentrumsbereich befindet. In dem inneren Zentrumsbereich stellt die östlich des Untersuchungsgebietes gelegene Kaßstraße die Hauptlage des Geschäftszentrums dar. Westlich des Untersuchungsgebietes liegt der Geistmarkt, der in dem Strukturkonzept als Entrée-Bereich definiert ist. Vor allem die Steinstraße bildet hier also das Verbindungsglied zwischen dem Entrée-Bereich Geistmarkt und dem inneren Zentrumsbereich.

In dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein [Junker und Kruse, 2011, Dortmund] wurde der zentrale Versorgungsbereich abgegrenzt. Innerhalb dieser Abgrenzung befinden sich auch Teile des Untersuchungsgebietes. Hierzu zählen die Gebäude

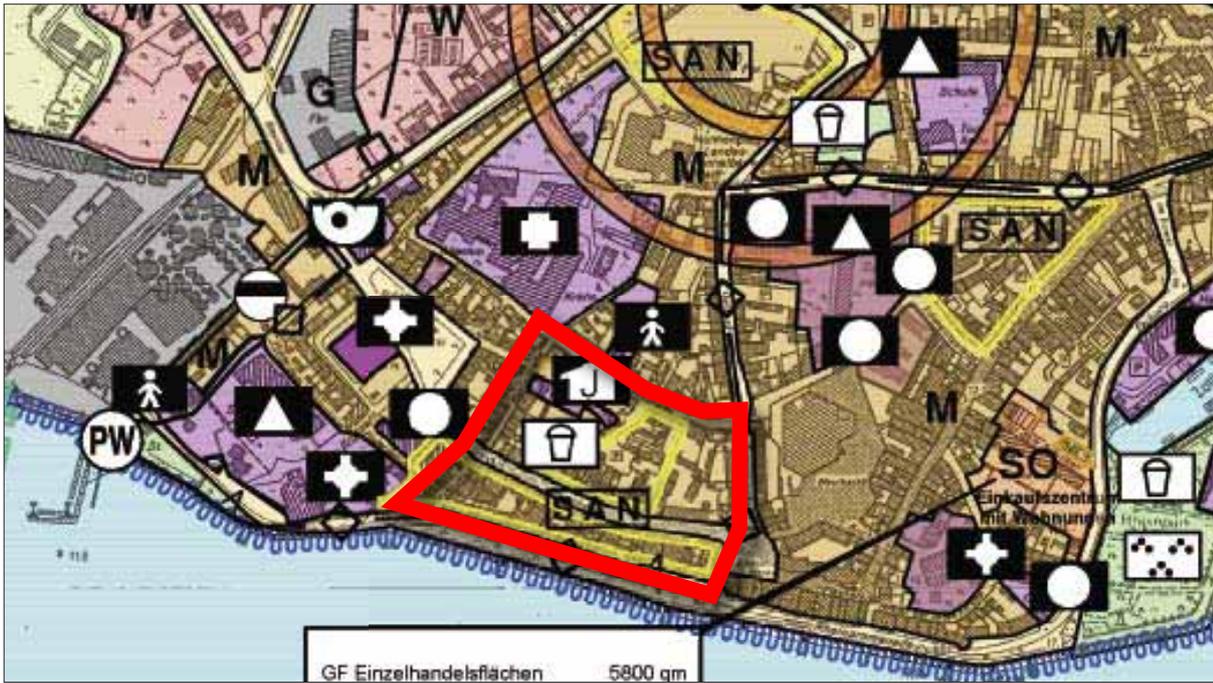
- beiderseits der Steinstraße.
- entlang der Rheinpromenade.
- an der Tempelstraße.

Die Steinstraße wurde in dem Einzelhandelskonzept jedoch nur als Nebenlage eingestuft, da die Einzelhandelsdichte und die Passantenfrequenz im Bereich der Kaßstraße deutlich höher liegen.

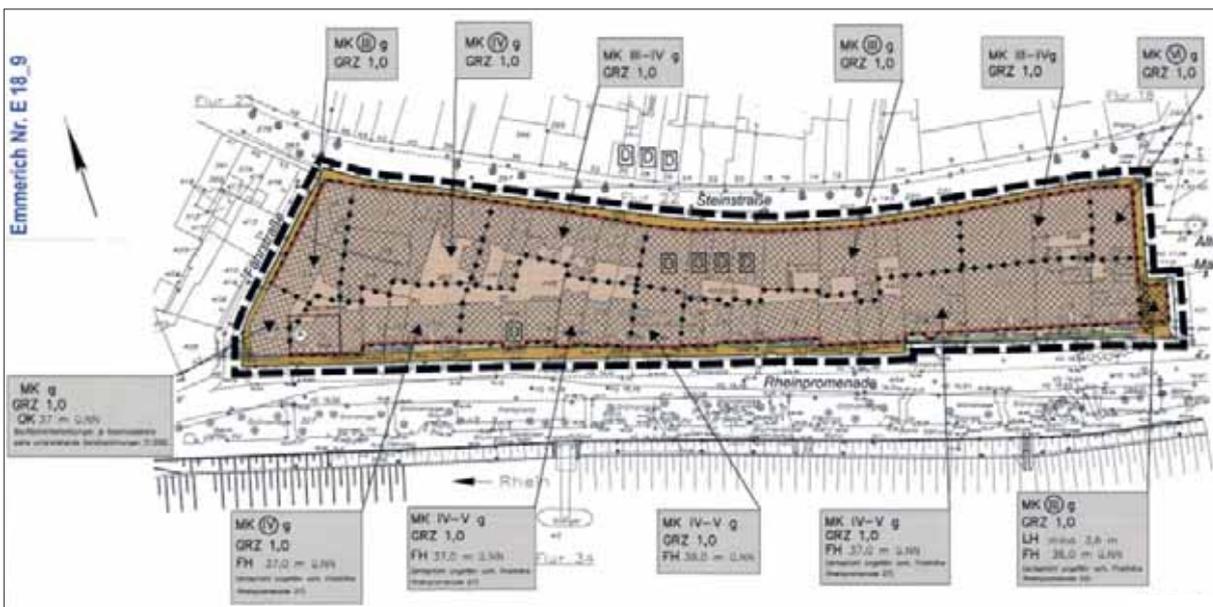
Diese Einstufung korrespondiert auch mit der Aussage in dem Masterplan 2000, in dem die Steinstraße als 1b-Lage bezeichnet wurde.

Das Integrierte Handlungskonzept der Stadt Emmerich am Rhein, in dem die Innenstadtentwicklung im Zeitraum zwischen 2000 und 2010 aufgezeigt wird, definiert drei Zonen innerhalb der Innenstadt [Zone 1 - Einwohnerbezogenes Stadtgebiet; Zone 2 - Stadtgebiet Einkauf, Freizeit; Zone 3 - Stadtgebiet Kultur, Dienstleistung]. Das Untersuchungsgebiet liegt dabei innerhalb der Zone 2.

Auszug aus Flächennutzungsplan; Abgrenzung des Untersuchungsgebietes in rot



Auszug aus Bebauungsplan Nr. E 18/9



2.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emmerich am Rhein aus dem Jahr 1979 ist das Untersuchungsgebiet als Mischfläche dargestellt. Im Nordwesten des Untersuchungsgebietes sind eine Fläche für den Gemeinbedarf [Jugendheim] und ein Spielplatz eingetragen. Beide Einrichtungen sind heute nicht mehr vorhanden.

Darüber hinaus sind in dem Flächennutzungsplan Teile des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiete gekennzeichnet.

In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen, wie zum Beispiel Kirchen, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung und ein Krankenhaus.

Bebauungsplan

Für den Bereich zwischen Fährstraße, Steinstraße, Alter Markt und Rheinpromenade besteht der seit Dezember 2003 rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. E 18/9 - Rheinpromenade/Steinstraße -“. Das gesamte Gebiet ist darin als Kerngebiet ausgewiesen. Ebenfalls für das gesamte Bebauungsplangebiet ist eine geschlossene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist in Richtung aller angrenzenden Straßen mit einer Baulinie begrenzt.

Hinsichtlich der Firsthöhe und der Zahl der Vollgeschosse variieren die Teilbereiche des Bebauungsplanes.

Die übrigen Bereiche des Untersuchungsgebietes sind nicht durch Bebauungspläne geregelt, hier gilt der § 34 BauGB.

Verteilung der Nutzungen in der Erdgeschosszone, Stand November 2013



- | | | | |
|--|--|--|---|
|  Handel |  Gastronomie |  Kultur |  Leerstand |
|  Dienstleistung |  Gemeinbedarf |  Wohnen | |

3. Bestandsanalyse

3.1 Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet verfügt – gemäß seiner Innenstadtlage – über vielfältige Nutzungen in den Erdgeschosszonen, wobei jedoch Schwerpunkträume für verschiedene Nutzungen auszumachen sind. So befinden sich die Einzelhandelnutzungen nahezu ausschließlich auf der Steinstraße, darüber hinaus gibt es hier verschiedene Dienstleistungsunternehmen sowie Gastronomie- und Gemeinbedarfseinrichtungen. In den übrigen Straßen des Untersuchungsgebietes überwiegt die Wohnfunktion. Vereinzelt sind in diesen Bereichen auch Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen angesiedelt.

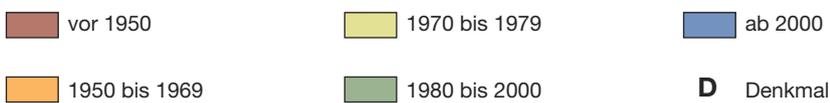
Leerstehende Ladenlokale finden sich im Untersuchungsgebiet lediglich auf der Steinstraße. Hier waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme [November 2013] acht Leerstände und diverse Räumungsverkäufe festzustellen.

Das Einzelhandelskonzept formuliert verschiedene Ziele, von denen einige auch auf den Untersuchungsbereich anzuwenden sind. So werden als vorrangige Ziele für den zentralen Versorgungsbereich der Erhalt, der Ausbau und die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und Versorgungsqualität benannt. Auch die Sicherung und Stärkung der Funktionsvielfalt wird als wichtige Zielsetzung formuliert. Zur Stärkung der Steinstraße wird in dem Einzelhandelskonzept konkret eine stärkere Profilbildung empfohlen, die zum Beispiel durch eine verbesserte Ausnutzung des touristischen Potenzials erreicht werden kann. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Trading-down-Tendenzen entgegengewirkt werden sollte, indem beispielsweise Leerstände gestalterisch aufgewertet oder Zwischennutzungen initiiert werden.

Die Leerstände auf der Steinstraße können als Funktionsschwäche des Untersuchungsgebietes gewertet werden, da die Versorgungsfunktion hier eingeschränkt ist. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Steinstraße im Einzelhandelskonzept lediglich als Nebenlage eingestuft wurde. Der Schwerpunkt des Einzelhandels wird eher auf der Kaßstraße und zukünftig am Neumarkt gesehen. Die Steinstraße ist somit vielmehr als Ergänzung, nicht aber als Konkurrenz zur Kaßstraße zu sehen. Zukünftig werden auf der Steinstraße also voraussichtlich eher Dienstleistungs- und Wohnnutzungen angesiedelt sein. Die vorhandene Bebauung kann diese Funktionen erfüllen. Positiv zu bewerten ist, dass einige Leerstände derzeit durch Zwischennutzungen belegt sind.

Im Untersuchungsgebiet sind keine störenden Nutzungen angesiedelt, so dass keine Substanzschwäche im Bezug auf die Einwirkungen von Betrieben und Einrichtungen festgestellt werden kann.

Baualtersklassen - geschätzt



3.2 Baualter

Aufgrund der sehr starken Kriegsschäden sind in dem Untersuchungsgebiet nur noch wenige Gebäude aus der Vorkriegszeit erhalten. Unter Denkmalschutz stehen folgende Gebäude bzw. Fassaden:

- Steinstraße 15
- Steinstraße 17
- Steinstraße 19
- Steinstraße 21 [Fassade]
- Steinstraße 26
- Steinstraße 28
- Steinstraße 30
- Steinstraße 33

Bei der Steinstraße 33 handelt es sich um ein einzeln stehendes Denkmal, die übrigen liegen in zwei „Gruppen“ aneinander angrenzend:

- Steinstraße 15, 17, 19 und 21
- Steinstraße 26, 28, 30

Neben diesen Denkmälern ist vereinzelt weitere historische Bausubstanz vorhanden. Der Erhaltungszustand der Denkmäler und der sonstigen historischen Bausubstanz variiert sehr stark. So sind frisch sanierte Gebäude ebenso vorzufinden wie deutlich vernachlässigte Bausubstanz. Negativ fällt hier insbesondere das Gebäude in der Steinstraße 13 auf, das im Jahr 2004 durch einen Brand zerstört wurde, seitdem leer steht und weiter verfällt.

Ebenfalls bedingt durch die Kriegsschäden wurde der größte Anteil der Gebäude in den 1950er und 1960er Jahren errichtet. Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet Gebäude aus allen Bauepochen vorhanden. Aktuell wird an der Rheinpromenade ein Neubau mit sechs Eigentumswohnungen errichtet.

Bei der baulichen Beschaffenheit einiger historischer Gebäude sind teilweise Mängel festzustellen. Bei den Gebäuden aus den 1950er bis 1970er Jahren ist davon auszugehen, dass diese hinsichtlich ihrer energetischen Beschaffenheit nicht den heutigen Standards entsprechen. Hierbei handelt es sich jedoch um kein spezifisches Problem des Untersuchungsgebietes, so dass hier kein erhöhter Handlungsdruck festzustellen ist.

Eigentümerstruktur



0 10 20 40m

- | | | |
|-----------------------|----------------------|---|
| Einzeleigentümer | städtisches Eigentum | Gebäudebestand |
| Gemeinschaftseigentum | keine Angabe | aneinander angrenzende Grundstücke im gleichen Eigentum |

3.3 Eigentümerstruktur & Parzellenzuschnitte

Die Parzellenzuschnitte im Untersuchungsgebiet sind – historisch bedingt – häufig sehr schmal. Viele Grundstücke befinden sich in Gemeinschaftseigentum, wobei hierunter auch Ehepartner oder mehrere Familienmitglieder erfasst sind. Das Untersuchungsgebiet ist durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur geprägt. Lediglich im Bereich zwischen Gasthausdurchgang, Gasthausstraße, Tempelstraße und Steinstraße befinden sich größere Flächen im Besitz einer einzelnen Eigentümergemeinschaft.

Aus den oben benannten Aspekten kann sich eine Funktionsschwäche ableiten lassen. Durch die schmalen Parzellenzuschnitte ergeben sich oft auch kleine Wohnungs- und Ladenlokalgrößen, wodurch die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes möglicherweise eingeschränkt wird, da die Flächen für Einzelhandelsnutzungen zu klein sind. Erschwert wird diese Situation dadurch, dass nebeneinander liegende Grundstücke meist unterschiedlichen Eigentümern gehören. Daraus können sich eventuell Schwierigkeiten ergeben, da zum Beispiel bei einer geplanten Zusammenlegung von Erdgeschosszonen mehrere Eigentümer einzubeziehen und deren Vorstellungen aufeinander abzustimmen wären. Es ist jedoch auch bei diesem Aspekt zu berücksichtigen, dass die Funktion der Steinstraße zukünftig stärker in der Aufnahme von Dienstleistungs- und Wohnnutzungen zu sehen ist.

Freiflächen



0 10 20 40m

Grünfläche

Rhein

Bestandsgebäude

Versiegelte Fläche

Baum

Nebengebäude / Garage

3.4 Freiflächen

Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet sind stark versiegelt. Vor allem die großen Innenbereiche zwischen der Steinstraße und der Gasthausstraße sind deutlich von ruhendem Verkehr geprägt und erhalten einen Hinterhofcharakter, da sich hier Parkplatzflächen und Garagenhöfe befinden. Lediglich der Parkplatz „Hinter dem Engel“ ist durch einige Bäume und Grünflächen gestaltet. Im Gasthausdurchgang wird dagegen der Eindruck einer Hinterhofsituation verstärkt, da hier die Asphaltdecke beschädigt ist und wie ein Flickwerk wirkt.

Die Nord-Süd-Fußwegeverbindungen zwischen der Steinstraße und der Gasthausstraße sind durch diese Hinterhofsituationen wenig attraktiv.

Die öffentlichen Räume der Einkaufsstraße Steinstraße und der Rheinpromenade sind dagegen positiv zu bewerten. Sie wurden in den vergangenen Jahren neu gestaltet und verfügen über Grünelemente und Sitzgelegenheiten.

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet haben oft nur kleine private Freiflächen, die häufig ebenfalls versiegelt sind und als Stellplatzflächen genutzt werden.

Die Innenhofbereiche zwischen der Steinstraße und der Rheinpromenade sind von außen nicht einseh- oder begehbar. Die Auswertung von Luftbildern lässt jedoch vermuten, dass auch hier ein Großteil der sehr kleinen Freiflächen versiegelt ist.

Das Untersuchungsgebiet erfüllt die Funktion der Aufnahme des fließenden und ruhenden Verkehrs sehr gut, lediglich in der Gestaltung der Räume, die den ruhenden Verkehr aufnehmen, ist ein Handlungsbedarf festzustellen. In dem Untersuchungsgebiet gibt es keine öffentlichen Grünflächen, die Rheinpromenade ist jedoch sehr grün gestaltet und auch im Straßenraum im Bereich der Steinstraße sind Bäume und Sitzgelegenheiten vorhanden. Entsprechend ist der Mangel an öffentlichen Grünflächen nicht als Funktionsschwäche zu werten.

Im Bezug auf die Ausstattung mit privaten Grünflächen besteht im Untersuchungsgebiet Verbesserungspotenzial. Hierbei handelt es sich jedoch um private Freiräume, die oft nicht einmal öffentlich einsehbar sind. Die Behebung dieses Mangels liegt nur in soweit im öffentlichen Interesse, als hiervon die gesunden Wohnverhältnisse berührt werden. Somit hat dieser Aspekt nur bedingt Einfluss auf die Entscheidung bezüglich der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Heutige Situation - Fläche ist geprägt durch Garagen



Beispiel für die Neuordnung und Begrünung des Innenhofbereiches



Exkurs

Beispielhafte Neuordnung Stellplatzbereich Gasthausdurchgang

Der Innenhofbereich zwischen der Straße „Hinter dem Engel“ und der Bebauung an der Tempelstraße dient in erster Linie der Aufnahme des ruhenden Verkehrs und soll diese Funktion auch zukünftig weiter erfüllen. Heute ist dieser Raum jedoch stark geprägt durch die Garagenhöfe und die relativ ungeordneten Stellplatzflächen.

Beispielhaft ist in nebenstehender Zeichnung dargestellt, wie eine Neuordnung des Stellplatzbereiches – verbunden mit einer Begrünung – zu einem offeneren Gesamteindruck des Raumes beitragen kann, ohne dass die Funktion verloren geht. Die Störwirkung der massiven Garagen wird reduziert, indem diese teilweise durch offene Stellplätze ersetzt werden. So entsteht ein größerer Freiraum, der durch Fußgänger und Radfahrer besser eingesehen werden kann.

Die Stellplätze werden strukturiert angelegt und bieten dabei Platz für die Anpflanzung von Bäumen, so dass der Eindruck der starken Versiegelung gemindert wird.

Bei dieser exemplarischen Neuordnung würde sich die Zahl der Stellplätze insgesamt leicht erhöhen, auch wenn die Anzahl der Garagen reduziert wird.

3.5 Ladenlokal- & Wohnungsgrundrisse

Exemplarisch wurden einige Grundrisse von Gebäuden im Untersuchungsgebiet analysiert, um mögliche Probleme hinsichtlich der Wohnungs- und Ladenlokalzuschnitte aufzuzeigen. Hierbei wurde vor allem die historische Bausubstanz in den Fokus genommen, da hier – bedingt durch die schmalen Grundstückszuschnitte – die größten Probleme für eine zukünftige Vermarktung zu erwarten sind.

Um auch Möglichkeiten der Zusammenlegung von Erdgeschosszonen zu überprüfen, wurden bewusst mehrere aneinandergrenzende Gebäude betrachtet. Im Einzelnen sind dies:

- Steinstraße 13, 15 und Rheinpromenade 32
- Steinstraße 20, 22, 24, 26, 28 und 30
- Steinstraße 31, 33 und 35

Ladenlokale

Bezüglich der Geschäftseinheiten wurden die Ladenlokalgröße und Erweiterungsmöglichkeiten [rückwärtig liegende Büroräume etc.] ebenso ermittelt wie die barrierefreie Zugangsmöglichkeit.

Als Fazit kann aus dieser Analyse gezogen werden, dass die Ladenlokale teilweise sehr klein sind und nur selten über Erweiterungsmöglichkeiten verfügen. Die Ansiedlung neuer Einzelhandelsgeschäfte ist in diesen kleinen Ladenlokalen zukünftig nicht zu erwarten. Eine Zusammenlegung der Erdgeschosszonen wäre in den untersuchten Situationen nur unter großem Aufwand möglich [verschiedene Eigentümer, unterschiedliche Raum- und Gebäudetiefen, innenliegende Treppenhäuser, etc.]. Attraktive Ladenlokale würden dabei kaum entstehen, so dass Aufwand und Ergebnis in keinem angemessenen Verhältnis zueinander stehen würden.

Wohnungen

Für die in den Obergeschossen liegenden Wohnungen wurden – soweit Grundrisse zur Verfügung standen – die Wohnungsgrößen, die Anzahl der Zimmer und die Verfügbarkeit eines Balkons oder Gartens geprüft. Da aufgrund des demografischen Wandels die Barrierefreiheit von Wohnungen einen immer stärkeren Stellenwert einnehmen wird, wurden als Indikatoren auch die Größe des Badezimmers und die Erschließung untersucht.

Die Wohnungen verfügen meist über zwei Zimmer und sind relativ klein. Da die meisten Wohnungen über innen liegende, schmale Treppenhäuser erschlossen werden, ist hier keine barrierefreie Umgestaltung möglich.

Auf eine zukünftige Vermarktung negativ auswirken könnten sich die geringen privaten Freiräume. Zwar verfügen relativ viele Wohnungen über Balkone, diese sind aber häufig zu den Innenhöfen ausgerichtet. Dadurch ist die Lage zwar ruhig, aufgrund der engen Bebauung ist aber davon auszugehen, dass diese Balkone nur schlecht belichtet sind.

Bei den historischen Gebäuden im Untersuchungsgebiet können somit Substanzschwächen festgestellt werden, die sich vor allem auf die Aspekte „Belichtung, Besonnung und Belüftung“ sowie auf die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes beziehen. Dies ist aber keine spezifische Problematik des Untersuchungsgebietes, sondern ist in der Form in vielen Altbaubeständen vorzufinden. Zudem ist das Untersuchungsgebiet insgesamt stärker durch Gebäude aus den 1950er bis 1970er Jahren als durch historische Bebauung geprägt. Da in diesen nicht genauer untersuchten Gebäuden im Zuge der Bestandsanalyse keine gravierenden Leerstände festgestellt werden konnten, sind hier voraussichtlich keine verstärkten Problemlagen zu erwarten.

Zusammenfassung der Stärken und Schwächen



Schwächen:

- ⊘ Leerstand
- ≡ Vernachlässigte Bausubstanz

- |||| Schmale Grundstückszuschnitte
- Versiegelte „Hinterhof“-Fläche

- ⌘ Unattraktive Wegeverbindung

Stärken:

- D Denkmal
- Gestalteter öffentlicher Raum

4. Zusammenfassende Bewertung

Zusammenfassend lassen sich somit für das Quartier Steinstraße folgende Stärken und Schwächen identifizieren:

Die Qualität der Wohnungen scheint [nach Analyse der ausgewählten Grundrisse] nicht überdurchschnittlich schlecht, da die Situation so auch in anderen Innenstadträumen vorzufinden ist. Zudem wurden nur Grundrisse von historischen Gebäuden genauer betrachtet, da diese Wohnungszuschnitte voraussichtlich [verglichen mit Gebäuden aus der Zeit zwischen 1950 und heute] am wenigsten den zukünftigen Ansprüchen an Wohnraum gerecht werden.

Der Zuschnitt der Ladenlokale ist für Einzelhandelsnutzungen eher schwierig, die Steinstraße wird im Einzelhandelskonzept aber auch nur als Nebenlage definiert. Zukünftig werden auf der Steinstraße daher voraussichtlich eher Dienstleistungs- und Wohnnutzungen angesiedelt sein. Die vorhandene Bebauung kann diese Funktionen erfüllen.

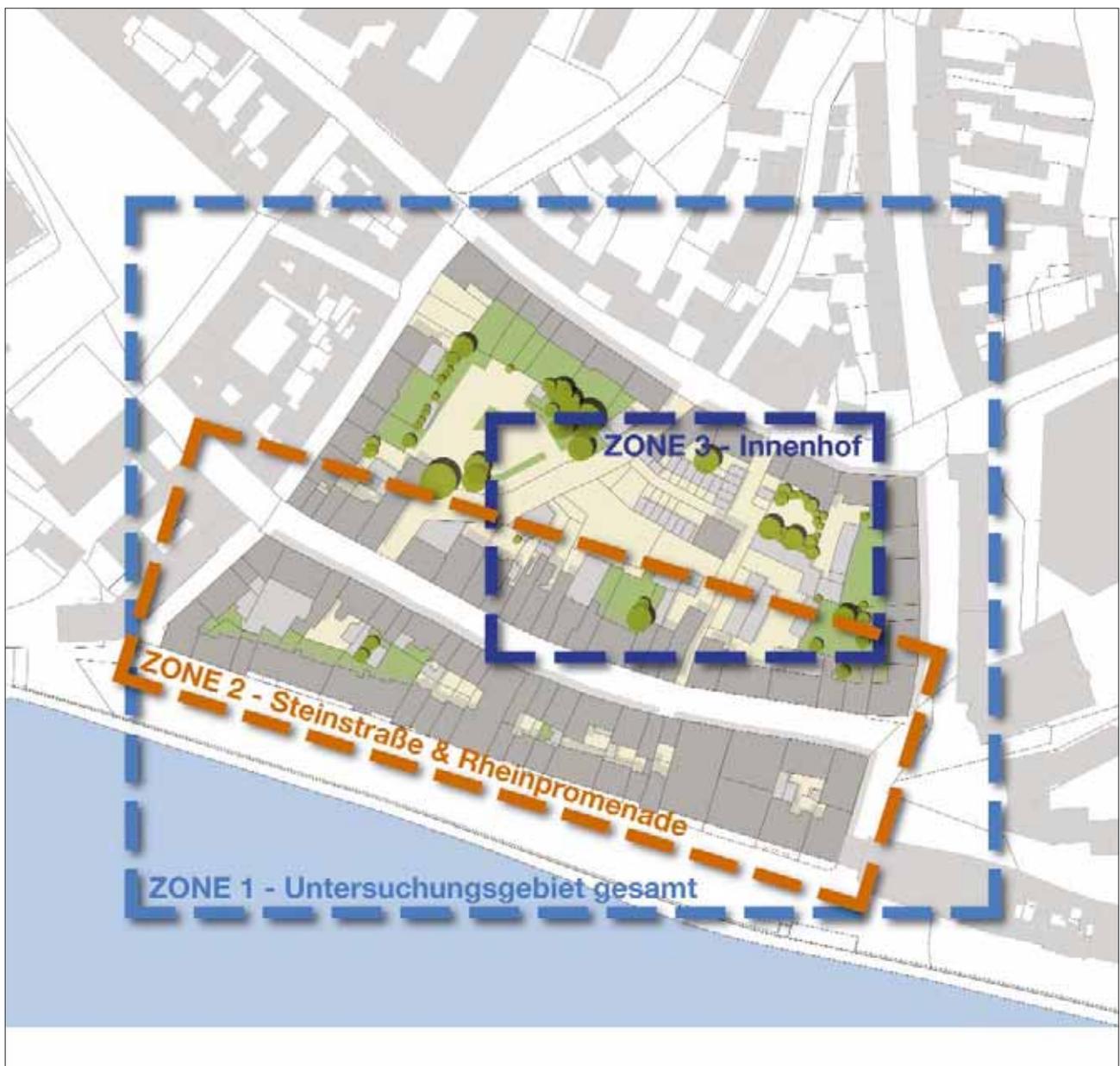
Bei den Innenhofbereichen [vor allem im Bereich zwischen „Hinter dem Engel“ und der Bebauung an der Tempelstraße] bestehen zwar gestalterische Defizite, die Funktion – Aufnahme des ruhenden Verkehrs – wird jedoch erfüllt.

Positiv hervorzuheben sind die attraktive Lage am Rhein und die hohe Gestaltqualität des öffentlichen Raumes sowohl in der Steinstraße, als auch auf der Rheinpromenade. Auch die Denkmäler stellen grundsätzlich eine Stärke des Untersuchungsgebietes dar, variieren in ihrem Erhaltungszustand jedoch deutlich. Eine Vernachlässigung dieser historischen Bausubstanz wirkt sich negativ auf die wahrgenommene Qualität des Stadtraumes aus.

Werden die analysierten Schwächen mit der Funktion des Untersuchungsraumes abgeglichen, so zeigt sich also, dass der Raum in seiner Funktionserfüllung nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird daher nicht als richtiges Mittel für die Behebung der vorliegenden Schwächen eingestuft. Der mit der Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verbundene Verwaltungsaufwand wird für den zu erwartenden Nutzen als zu hoch beurteilt.

Daher wird empfohlen, ein Integriertes Handlungskonzept für die gesamte Innenstadt zu erarbeiten und hierbei das Untersuchungsgebiet als einen Vertiefungsbereich zu betrachten. Im folgenden Kapitel werden bereits Handlungsempfehlungen mit möglichen Zielsetzungen, Instrumenten und Maßnahmen zur Umsetzung gegeben. Diese gilt es im Integrierten Handlungskonzept im Gesamtkontext zu überprüfen und zu konkretisieren.

3 Zonen mit Handlungsbedarfen



5. Handlungsempfehlungen

5.1 Handlungsfelder & Zonen

Die Lage des Untersuchungsgebietes stellt eine Stärke, aber auch eine Verpflichtung dar. Zwischen dem Entreé-Bereich Geistmarkt und dem Geschäftszentrum Kaßstraße und darüber hinaus direkt am Rhein gelegen, kommt der Steinstraße und dem Umfeld eine besondere Bedeutung zu.

Im Zuge der Bestandsanalyse wurde deutlich, dass für das Untersuchungsgebiet drei Handlungsfelder benannt werden können, die eng miteinander verknüpft sind. Mit allen drei Handlungsfeldern wird das Ziel verfolgt, die Steinstraße als Verbindungsglied zwischen dem Geistmarkt und der Kaßstraße zu stärken.

Die drei Handlungsfelder lauten entsprechend:

- A** Gestalterische Aufwertung Steinstraße
- B** Funktionale Profilbildung / Aufwertung Steinstraße
- C** Attraktive Wegeverbindungen zum Rhein

Auch wenn die Bezeichnung der ersten beiden Handlungsfelder explizit die Steinstraße beinhaltet ist zu berücksichtigen, dass die Handlungsbedarfe und später auch die resultierenden Ergebnisse immer auch das Umfeld betreffen.

In Kapitel 5.2 werden den Handlungsfeldern Zielsetzungen und Instrumente bzw. Maßnahmen zur Umsetzung zugeordnet. Dabei wird deutlich, dass sich diese auf drei verschiedene Maßstabsebenen beziehen lassen, die im Folgenden als „Zonen“ bezeichnet werden. Auf eine konkretere räumliche Verortung der Instrumente und Maßnahmen wurde bewusst verzichtet, da sie sich größtenteils auf die gesamte Zone und nicht auf einzelne Punkte beziehen.

- Zone 1** umfasst das gesamte Untersuchungsgebiet.
- Zone 2** beinhaltet die Bebauung beidseitig der Steinstraße und entlang der Rheinpromenade.
- Zone 3** nimmt den Innenhof zwischen der Straße „Hinter dem Engel“ und der Bebauung entlang der Tempelstraße in den Fokus.

Handlungsfeld (A) - Gestalterische Aufwertung Steinstraße

Ziel	Instrument / Maßnahme	Betrifft Zone ...
Sicherung der Architektur-/ Gestaltqualität	Gestaltungsbeirat [erhalten bzw. wieder einführen]	(2)
	Fassaden- & Hofflächenprogramm	(1)
	Beratungsangebot für bauliche & gestalterische Maßnahmen im Bestand	(1)
Verbesserung der Außendarstellung des Einzelhandels	Fassadenprogramm	(2)
	Verfügungsfond zur Aufwertung von Werbeanlagen	(2)
Wahrnehmbarkeit der Leerstände reduzieren	Zwischennutzungen zur Belebung	(2)
	Gestaltung Schaufenster	(2)
	Leerstandsmanagement	(2) ggf. Ausweitung auf (1)

Zone 1 - Untersuchungsgebiet gesamt
 Zone 2 - Steinstraße & Rheinpromenade
 Zone 3 - Innenhof

5.2 Ziele, Instrumente & Maßnahmen

Handlungsfeld **(A)** - Gestalterische Aufwertung Steinstraße

Die gestalterische Aufwertung – vor allem der Steinstraße – ist eine wichtige Rahmenbedingung für einen zukunftsfähigen Stadtraum. Trading-down-Tendenzen müssen vermieden werden, um auch das Hauptgeschäftszentrum Kaßstraße nicht zu schwächen.

Der öffentliche Raum wurde in den vergangenen Jahren bereits aufgewertet, so dass in diesem Bereich kein Handlungsbedarf festzustellen ist. Die gestalterische Aufwertung bezieht sich daher nur auf die Bebauung, die ebenfalls starken Einfluss auf die Aufenthaltsqualität auf der Steinstraße und der Rheinpromenade hat. Eine Verbesserung der Situation kann hier nur unter aktiver Einbeziehung der Eigentümer und Gewerbetreibenden erreicht werden.

Ein Ziel sollte darin bestehen, die Architektur- und Gestaltqualität zu sichern. Hierfür würde es sich anbieten, den **Gestaltungsbeirat** der Stadt Emmerich am Rhein wieder zu aktivieren. Mit Hilfe eines **Fassaden- und Hofflächenprogramms** sollen außerdem private Investitionen angeregt werden, indem finanzielle Zuwendungen gewährt werden. Diese können für die Gestaltung und Wiederherrichtung von Fassaden sowie zur Begrünung und Gestaltung von Hofflächen eingesetzt werden. Ein **Beratungsangebot für bauliche und gestalterische Maßnahmen im Bestand** sollte für alle Eigentümer im Untersuchungsgebiet etabliert werden.

Das Fassadenprogramm kann auch der Zielsetzung dienen, die Außendarstellung des Einzelhandels zu verbessern, indem zum Beispiel überformte Erdgeschosszonen zurückgebaut werden. Gegebenenfalls wäre auch ein **Verfügungsfond** zur Aufwertung von Werbeanlagen ein Instrument, mit der private Investitionen angestoßen werden könnten.

Eine Zielsetzung, die sich sowohl auf die gestalterische als auch auf die funktionale Aufwertung [Handlungsfeld B] bezieht, ist die Reduktion [der Wahrnehmbarkeit] der Leerstände auf der Steinstraße. Zugeklebte Schaufensterfronten wirken sich negativ auf den Stadtraum aus. Durch **Zwischennutzungen** kann zur Belebung der Ladenlokale beigetragen werden. Alternativ wäre eine **Gestaltung der Schaufenster** eine Zwischenlösung. Dabei ist darauf zu achten, dass der dahinter liegende Geschäftsraum weiterhin wahrgenommen werden kann, um eine Neuvermietung zu fördern. Oberstes Ziel ist jedoch, die Ladenlokale durch ein **Leerstandsmanagement** einer neuen, dauerhaften Nutzung zuzuführen.

Handlungsfeld (B) - Funktionale Profilbildung / Aufwertung Steinstraße

Ziel	Instrument / Maßnahme	Betrifft Zone ...
Stärkere Profilbildung	„Ideen-Frühstück“ mit Gewerbetreibenden, Wirtschaftsförderung, Eigentümern und Bewohnern; regelmäßige Durchführung [in einem leer stehenden Ladenlokal ?]	(2)
Förderung von Dienstleistungs- / Freizeit- / Kulturnutzungen, die sich „nach außen“ öffnen	Leerstandsmanagement	(2) ggf. Ausweitung auf (1)
	Bewerbung der Standortqualitäten [Zielgruppe ansprechen, die von Laufkundschaft profitiert und nur geringe Flächenbedarfe hat]	(2)
Förderung der Wohnfunktion	Modellprojekt „Wohnen im Altbau“ [Instandsetzung historischer Bausubstanz]	(2)
	Barrierefreies Wohnen Neubau Steinstraße 13 [private Maßnahme]	(2)
Aufwertung des Wohnumfeldes	Fassaden- & Hofflächenprogramm	(1)

Zone 1 - Untersuchungsgebiet gesamt
 Zone 2 - Steinstraße & Rheinpromenade
 Zone 3 - Innenhof

Handlungsfeld **B** - Funktionale Profilbildung / Aufwertung Steinstraße

Bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 wurde für die Steinstraße eine deutlichere Profilbildung empfohlen, um eine Stärkung des Teilraumes zu erreichen. In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, die Nutzer der Steinstraße in die Entwicklung des zukünftigen Profils einzubinden. Denkbar wäre z.B. die Einrichtung eines regelmäßig stattfindenden „**Ideen-Frühstücks**“, bei dem sich Gewerbetreibende, Eigentümer, Bewohner und die Wirtschaftsförderung austauschen können. Wird dieses Treffen in einem leer stehenden Ladenlokal durchgeführt, so findet gleichzeitig eine Belebung von Leerständen statt.

Es sollten in den Erdgeschosszonen entlang der Steinstraße solche Nutzungen gefördert werden, die sich „nach außen“ öffnen, anders als z.B. Arztpraxen, bei denen die Fenster häufig durch Jalousien verschlossen werden. Das **Leerstandsmanagement** sollte hier steuernd eingreifen. Eine offensive **Bewerbung der Standortqualitäten** bei Zielgruppen, die von Laufkundschaft profitieren und nur relativ geringe Flächenbedarfe haben, ist von besonderer Bedeutung.

Gegebenenfalls wäre zu prüfen, ob eine Immobilien- und Standortgemeinschaft ein geeignetes Instrument darstellt, um eine Aufwertung der Steinstraße zu erreichen. Hierbei würden Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende gemeinsam Maßnahmen zur Aufwertung des Geschäftsbereiches entwickeln und diese dann gemeinschaftlich umsetzen und finanzieren.

Die Steinstraße soll zukünftig nicht nur verstärkt Dienstleistungs-, Freizeit- und Kulturnutzungen aufnehmen, sondern auch der Wohnfunktion dienen. Mit einem geplanten Neubau im Bereich der Steinstraße 13, in dem **barrierefreie Wohnungen** entstehen sollen, wird dieser Aspekt in naher Zukunft bereits gestärkt. Darüber hinaus könnte die Instandsetzung eines historischen Gebäudes als **Modellprojekt** für das Thema „**Wohnen im Altbau**“ durchgeführt werden und als positives Vorbild für weitere, privat durchgeführte Sanierungsmaßnahmen dienen.

Mit Hilfe des bereits im Handlungsfeld A erläuterten **Fassaden- und Hofflächenprogramms** kann das Wohnumfeld aufgewertet und damit die Attraktivität als Wohnstandort gesteigert werden. Besonders wichtig scheint in diesem Zusammenhang die Neuordnung und Begrünung der häufig sehr engen Innenhofbereiche zwischen Steinstraße und Rheinpromenade. Auch die Neugestaltung des Innenhofbereiches zwischen „Hinter dem Engel“ und der Tempelstraße könnte – im Bereich der privaten Grundstücke – durch dieses Programm gefördert werden.

Handlungsfeld C - Attraktive Wegeverbindungen zum Rhein

Ziel	Instrument / Maßnahme	Betrifft Zone ...
Aufwertung der Nord-Süd-Wegeverbindungen für Bewohner und Besucher	Neuordnung und Begrünung Stellplatzbereiche zwischen „Hinter dem Engel“ und Bebauung „Tempelstraße“	3
	Hofflächenprogramm	1
	Oberflächensanierung Gasthausdurchgang	3

Handlungsfeld **C** - Attraktive Wegeverbindungen zum Rhein

Die direkten Zugänge von der Steinstraße zur Rheinpromenade [Fährstraße und Durchgang am Alten Markt] sind bereits heute gut gestaltet, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht. Bei den Zugängen „aus zweiter Reihe“ dagegen besteht ein Verbesserungspotenzial.

Soll die Rheinpromenade auch der Naherholung der Bewohner der Innenstadt dienen, so ist es gerade für Fußgänger und Radfahrer wichtig, dass die Promenade auf direkten, attraktiven Wegeverbindungen erreicht werden kann. Die Straße „Hinter dem Engel“ und der „Gasthausdurchgang“ bieten sich für direkte Wegeverbindungen von Norden nach Süden an. Heute sind diese Wege jedoch von einer Hinterhof-Atmosphäre geprägt, die durch Garagenhöfe und beschädigte Oberflächen hervorgerufen wird.

Ziel sollte es sein, diese Wegeverbindungen aufzuwerten. Eine Maßnahme hierzu wäre die **Neuordnung und Begrünung der Stellplatzbereiche** zwischen der Straße „Hinter dem Engel“ und der Bebauung an der Tempelstraße [s. Exkurs S. 32/33]. Eine finanzielle Unterstützung von privaten Investitionen durch das **Hofflächenprogramm** kann ein geeignetes Instrument zur Förderung der Umsetzung dieser Maßnahme darstellen, da sich viele Flächen in diesem Bereich in Privatbesitz befinden.

Falls diese Maßnahme nicht umsetzbar ist, sollte zumindest eine **Oberflächen-sanierung** im Bereich des Gasthausdurchgangs durchgeführt werden.

5.3 Hintergrundinformationen zu Instrumenten

Fassaden- und Hofflächenprogramm

Mit Hilfe des Fassaden- und Hofflächenprogramms sollen private Eigentümer durch eine Anreizfinanzierung dazu motiviert werden, vernachlässigte oder nicht ortsbildgerecht gestaltete Fassaden im Ortskern zu sanieren. Auch die Neugestaltung und Begrünung von Hofflächen kann durch das Programm gefördert werden. Dafür können Städtebaufördermittel nach Nr. 11.2 „Profilierung und Standortaufwertung“ [Hof- und Hausflächen] in Betracht gezogen werden [Beantragung von Städtebaufördermitteln auf Basis eines Integrierten Handlungskonzeptes]. Hiernach werden Fassadenflächen zu 50% durch Bund-Land- und Gemeindemittel gefördert, wobei die Höchstgrenze der zuwendungsfähigen Kosten bei 60 € pro Quadratmeter umgestalteter Fläche liegt.

Verfügungsfonds

Verfügungsfonds gem. Nr. 14 Städtebauförderrichtlinie dienen zur Mitfinanzierung von privaten Maßnahmen. Ziel ist es, sie als Anreizinstrument zur Aktivierung von privatem Engagement zu nutzen. Verfügungsfonds können bei einer Bewilligung der Gesamtmaßnahme zu 50 % durch Bund-Land- und Gemeindemittel gefördert werden [Beantragung von Städtebaufördermitteln auf Basis eines Integrierten Handlungskonzeptes]. Der Vorteil liegt darin, dass die Mittel flexibel und lokal angepasst eingesetzt werden können. So können beispielsweise auch organisatorische oder bauliche Maßnahmen gefördert werden, die nicht vom Fassaden- und Hofflächenprogramm erfasst werden. Über die Verwendung der Gelder entscheidet ein lokales Gremium.

Immobilien- und Standortgemeinschaft [ISG]

Ziel einer Immobilien- und Standortgemeinschaft [ISG] ist es, Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer zusammenzubringen, um in einem räumlich klar definierten Bereich Maßnahmen zur Werterhaltung der Quartiere durch die privaten Anbieter zu entwickeln.

Der Gesetzgeber hat im Juni 2008 durch das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften [ISG] des Landes NRW den rechtlichen Rahmen für dieses Instrument geschaffen.

Entscheidend für den Erfolg einer ISG ist die gezielte Zusammenarbeit der Haus- und Grundeigentümer mit den Gewerbetreibenden und Freiberuflern sowie der Politik und Verwaltung.

Alles, was den Standort nach innen oder außen negativ berührt, wird mittelfristig auch zum Nachteil für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende. Das Engagement ist für die Betroffenen daher eine Investition in den eigenen Standort. Nur durch die Steigerung der städtebaulichen Attraktivität und der Attraktivität der Angebotsstruktur wird die Aufenthalts- und Erlebnisqualität erhöht und damit der Wert der einzelnen Gebäude und Grundstücke bzw. der Handlungsspielraum und die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen gesichert.

Die Frage, ob eine Immobilien- und Standortgemeinschaft auf freiwilliger Basis funktionieren kann oder der kommunalen verpflichtenden Satzung bedarf, ist in jedem Einzelfall sorgsam abzuwägen.

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch, Rechtsstand Juli 2013

Einzelhandelskonzept für die Stadt Emmerich am Rhein,
Junker und Kruse, Dortmund, Mai 2011

Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften [ISGG NRW],
Juni 2008

Kommunales Rechenzentrum Niederrhein
über: Website Stadt Emmerich am Rhein

Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf,
Aktualisierungsstand August 2009

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von
Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung [Förderrichtlinien
Stadterneuerung 2008], Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes
Nordrhein-Westfalen, Oktober 2008

Stadt Emmerich am Rhein:

- Bebauungsplan Nr. E 18/9 - Rheinpromenade/Steinstraße -
- Flächennutzungsplan, Stand Dez. 2012
- Innenstadtentwicklung 2000-2010, Integriertes Handlungskonzept,
Stand Juni 2006
- Masterplan - Weiterentwicklung der Emmericher Innenstadt
- Verkehrskonzeption Innenstadt - Strukturplan / Erschließungssystem,
Stand April 2003

Abbildungsverzeichnis

- S. 10 Lage im Raum, Google Maps, bearbeitet Wolters Partner
- S. 12 oben: Strukturkonzept, Stadt Emmerich am Rhein
unten: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Emmerich,
Junker und Kruse
- S. 14 oben: Auszug Flächennutzungsplan, Stadt Emmerich am Rhein
unten: Auszug Bebauungsplan, Stadt Emmerich am Rhein

Alle weiteren Abbildungen und Fotos:
Wolters Partner, Coesfeld, 2013/2014

Impressum

Auftraggeber **Stadt Emmerich am Rhein**
Der Bürgermeister
Geistmarkt 1
46446 Emmerich am Rhein
Tel.: 02822 - 75 0
Fax: 02822 - 75 5000
Email: stadtverwaltung@stadt-emmerich.de

Planung

Wolters Partner
Architekten & Stadtplaner GmbH

Michael Ahn
Markus Lampe
Carsten Lang

Bearbeitung:
Carsten Lang
Anke Figgen

Daruper Straße 15
D-48653 Coesfeld

Telefon +49-0-2541-9408-0
Telefax +49-0-2541-6088
info@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

Coesfeld, im Februar 2014