



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
<b>Verwaltungsvorlage</b>	<b>öffentlich</b>	<b>05 - 17 1032/2023</b>	<b>30.05.2023</b>

Betreff

Sachstandsbericht zu den Nutzungsmöglichkeiten der Steinstraße

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	13.06.2023
--------------------------------	------------

**Kenntnisnahme(kein Beschluss):**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt den Sachstandsbericht über die aktuelle Nutzungsmöglichkeit der Steinstraße zur Kenntnis.



### **Sachdarstellung:**

Die Ratsfraktion Freie Wähler beantragte einen Sachstandbericht über die aktuelle Nutzungsmöglichkeit der Steinstraße. Hintergrund sei die zu lange Einkaufszone im Bereich der Kerninnenstadt. Seitens der Verwaltung solle aufgezeigt werden, ob und welche Nutzungsmöglichkeiten außer die des Einzelhandels für die Steinstraße existieren.

#### **1. Planungsrecht**

a.

Bereits mit dem „Strukturplan Innenstadt“ (2003) und dem daraus abgeleiteten Umbau bzw. der Öffnung der Steinstraße für den fließenden Verkehr (2008) wurden über den Einzelhandel hinausgehende Nutzungsmöglichkeiten politisch mitdiskutiert. Ergebnis war, dass die Steinstraße auch für Erdgeschossnutzungen jenseits des Einzelhandels (Dienstleistung, Wohnen etc.) zugänglich sein soll. Beispielsweise umgesetzt wurde und wird dies in Folge für die Objekte Steinstraße 9 (Mannis kleines Museum), Steinstraße 13 (Neubau barrierefreies Wohnen durch die Gasthausstiftung) und das Gebäude Steinstraße 15 („Wette Teller“, Gemeinbedarfseinrichtung).

b.

Bauplanungsrechtlich ist die Steinstraße zweigeteilt.

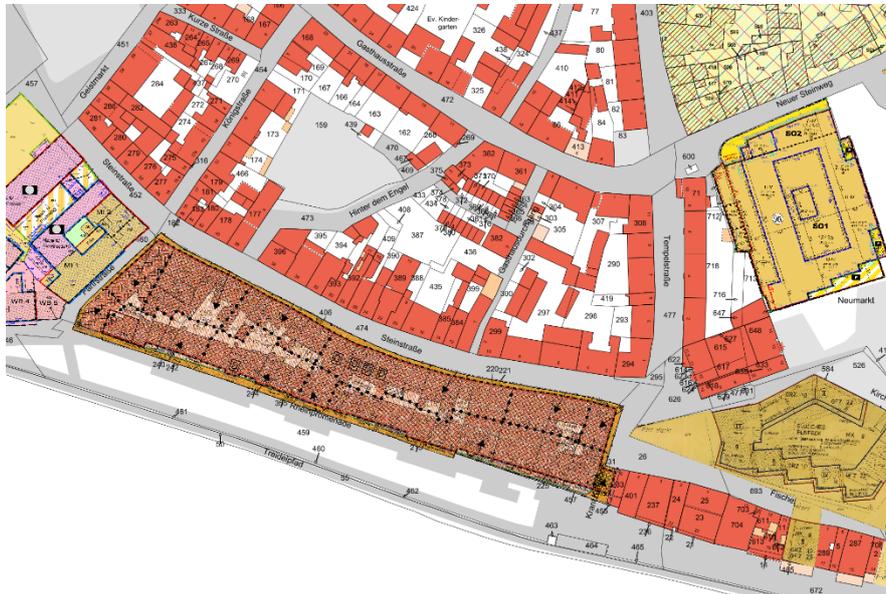
Die nördliche Straßenseite ist nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Insofern gilt hier der „ungeplante Innenbereich“ nach § 34 BauGB für Bauvorhaben. Das bedeutet, dass sich Vorhaben nach Art und Maß in die Umgebung einfügen müssen.

Der Südliche Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. E 18/9 - Rheinpromenade/Steinstraße überplant. Dieser setzt im Bereich der Steinstraße Kerngebiete fest. Wohnungen sind hier nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Ebenso gilt im Bereich der Steinstraße die Gestaltungssatzung für die Innenstadt. Diese trifft jedoch keine Festsetzungen bezüglich der möglichen Nutzungen.

Insgesamt sind planungsrechtlich somit vielfältige Nutzungen in der Steinstraße möglich, hierzu zählen:

- Einzelhandel
- Gastronomie
- Büro/Dienstleistungen und
- Wohnungen (im Erdgeschoss auf der nördlichen Straßenseite; auf der südlichen Straßenseite ggf. über den Tatbestand der „Befreiung“)



## 2. ISEK / Einzelhandelskonzept

Die (Entwicklung der) Steinstraße ist auch Gegenstand des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK 2025:

„Die Steinstraße wurde in den Jahren 2008/2009 umgestaltet, um den negativen Entwicklungstendenzen der Geschäftslage entgegenzuwirken bzw. neue Rahmenbedingungen für den nicht mehr funktionierenden Einzelhandel und beeinträchtigte Wohnlagen zu verbessern, aber auch um die Sicherheit der Passanten der auch für den motorisierten Verkehr offenen Straße zu erhöhen. Im Rahmen der Neugestaltung wurden die Stellplätze neu angeordnet, neue Bäume gepflanzt sowie Beleuchtung, Fahrradständer, Sitzelemente etc. erneuert. Die Aufenthaltsqualität der Steinstraße als Geschäftsstraße ist durch den fließenden Verkehr eingeschränkt. Durch die relativ neue Gestaltung des Straßenraums lässt sich nicht unbedingt ein Handlungserfordernis feststellen.“ (s. S. 54, ISEK 2025)

„Für die Steinstraße bedeutet dies eine Entwicklung vom Einzelhandel bzw. Entwicklung zur Nebenlage hin zu ergänzenden Funktionen wie Dienstleistung, Verwaltung und Wohnen. Die Stadt Emmerich am Rhein beabsichtigt daher, die Bebauungspläne, die bisher das Wohnen im Erdgeschoss ausschließen, zu ändern. Die Steinstraße ist damit gem. Einzelhandelskonzept und bzgl. der Funktion gleichbedeutend mit der nördlichen Kaßstraße, dem Kleinen Löwen, der Hühnerstraße und der Mennonitenstraße.“ (s. S. 71, ISEK 2025)

Auch das Einzelhandelskonzept hat sich mit der Steinstraße beschäftigt:

Hier ist die Steinstraße als Nebenlage gekennzeichnet. Die Nebenlage ergänzt funktional das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot der Hauptlage (vgl. S. 86f, Einzelhandelskonzept 2017).



### **3. Überlegungen Citymanagement / Leerstandsmanagement**

Schon in den vorgenannten Konzepten war ersichtlich, dass die Steinstraße eine hohe Zahl Leerstände aufweist. Im Laufe der letzten Jahre und trotz der Arbeit des Citymanagements und des Leerstandsmanagements sind relevante Geschäfte auf der Steinstraße geschlossen worden. Hierzu zählen das Modegeschäft Zaunkönig, das Büchergeschäft Leselust Klar! sowie der Käse- und Delikatessenhandel.

Dank der Aktivitäten des Citymanagements und des Leerstandsmanagements konnten teilweise neue Mieter gefunden werden. Jedoch hat sich auch herausgestellt, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer kein Interesse an Ihren Immobilien haben und nicht bereit waren, von (zu) hohen Mietforderungen abzusehen, Sanierungen durchzuführen oder ihre Gebäude zu verkaufen.

Insofern, und aus den eingangs genannten Gründen, wird die Entwicklung und Vermarktung der Steinstraße als Einkaufslage nicht weiter aktiv betrieben.

### **4. Vorgehen der Verwaltung**

Insgesamt ist festzustellen, dass es auf der Steinstraße sehr wenig Aktivitäten bezogen auf die Immobilien gibt. Im nördlichen Bereich existiert kein Bebauungsplan, daher wären hier planungsrechtlich Wohnungen zulässig. Trotzdem gibt es mehrere seit Jahren leerstehende Ladenlokale im Erdgeschoss. Die Leerstände sind also weniger ein Problem der fehlenden Nutzungsmöglichkeiten. Auch die Kosten der Umnutzung dürfte nicht ins Gewicht fallen, da ein ggf. erforderlicher Nachweis der Stellplätze derzeit dank städtischem Förderprogramm kostenfrei abgelöst werden kann.

Im südlichen Bereich der Steinstraße existiert zwar ein Bebauungsplan, der für die Erdgeschoss Wohnungen ausschließt, Anfragen über eine Umnutzung zur Wohnung gab es bisher jedoch nicht. Die Änderung des Planungsrechtes ist zwar generell möglich, aber aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten nicht einfach umzusetzen. Künftig wird die Verwaltung im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Beratungen auch Wohnnutzungen im Erdgeschoss in Betracht ziehen und ggf. die erforderlichen Befreiungen in Aussicht stellen.

Insofern sind in der Steinstraße generell viele Nutzungen möglich. Im Einzelfall sind immer bau- und planungsrechtliche Beratungen sinnvoll. In den meisten Fällen kann eine für alle Beteiligten sinnvolle Lösung gefunden werden.

#### **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 Vorlage 05-17 1032-2023