

Stadt Emden

Aktives Stadtzentrum

Sanierungsgebiet Innenstadt

Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen



Stadt Emden



Interreg North Sea Region



Stadt Emden

Fachdienst Stadtplanung
Ringstraße 38 b
26721 Emden

stadtplanung@emden.de

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft



Escherweg 1
Postfach 3867
26121 Oldenburg

Telefon 0441 / 97174-80
Telefax 0441 / 97174-73

re.urban@nwp-ol.de

Auftraggeberin:

Stadt Emden
Fachdienst Stadtplanung

Ansprechpartner:

Ulrich Fortmann
(Tel. 04921 / 87 1421)
Wilhelm Lücking
(Tel. 04921 / 87 1374)

Auftragnehmerin:

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH

bearbeitet durch:

Klaus-Jürgen Holland
Iris von Wedel
Jana Lessiotis
(Tel. 0441 / 97174 80)

Stand: April 2008

Inhaltsverzeichnis

Anhang	3
1 Anlass und Ziel	4
2 Das Untersuchungsgebiet	4
3 Grundlagen der Untersuchung	6
3.1 Innenstadt-Analyse	6
3.2 Die Innenstadt als Einzelhandelsstandort.....	8
4 Bestandsdarstellung und Missstandsanalyse	11
4.1 Entwicklung des Standortes und heutige Situation.....	11
4.2 Eigentums- und Parzellenstruktur	13
4.3 Erschließung	15
4.4 Nutzung.....	17
4.5 Ortsbild.....	19
4.6 Planungsrechtliche Situation.....	24
4.7 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	26
5 Städtebauliche Missstände	27
6 Erneuerungskonzept	30
6.1 Ziele der Neuordnung	30
6.2 Städtebauliches Konzept	31
6.3 Maßnahmenkonzept	31
7 Festlegung des Sanierungsgebietes	34
7.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	34
7.2 Verfahrensempfehlung.....	35
7.3 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung.....	35
8 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungskonzept	37
9 Weiteres Vorgehen	38

Anhang

Anhang 1: Auszug „Einzelhandelsgutachten der Stadt Emden“, CIMA GmbH, Lübeck 2008

Anhang 2: Auszug „Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung durch Stadtmarketing“, Martin Lenhard, Berlin 2007

1 Anlass und Ziel

Die Stadt Emden hat im Herbst 2006 mit Untersuchungen in der gesamte Innenstadt auf Stärken und Schwächen für deren Weiterentwicklung begonnen. Im Spätherbst 2007 sind daraus die Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hervorgegangen.

Das Vorhaben einer städtebaulichen Sanierung in einem Teilbereich der Emdener Innenstadt ist das Ergebnis von umfangreicheren Untersuchungen und Entwicklungskonzepten, die in den vergangenen Jahren für die Innenstadt insgesamt erarbeitet worden sind bzw. sich noch in der Bearbeitung befinden. Im Rahmen dieser Untersuchungen sind innerstädtische Teilbereiche umrissen worden, die für die nächsten Jahren als Gegenstand von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen vorgeschlagen werden.

Das Untersuchungsgebiet ist als erstes Aktionsgebiet für eine städtebauliche Erneuerung der Innenstadt ausgewählt worden, weil es akute Funktionsschwächen aufweist:

- hinsichtlich seiner Bedeutung für die Weiterentwicklung des innerstädtischen Einzelhandelsbereichs,
- und hinsichtlich seiner Bedeutung für die Verknüpfung dieser Innenstadtfunktion mit den für die Entwicklung von Emden als Kultur- und Tourismusstandort bedeutsamen Stadtwerten (Kunsthalle, Stadt am Wasser etc.).

Im Zusammenhang mit einer städtebaulichen Sanierung werden gegenwärtig Chancen gesehen, das Problem des schon länger andauernden Leerstandes der ehemaligen Kaufhalle am Nordrand der Einkaufszone im Zusammenhang mit umfassenderen Erneuerungsmaßnahmen unter Einsatz des besonderen Städtebaurechts und der Städtebauförderung zu lösen.

Ziel der Untersuchung ist es daher aufzuzeigen, welches Entwicklungspotential in der Lage und den Strukturen dieses Stadtgebietes für die gesamtstädtische Entwicklung liegt, welche Hemmnisse dieser Entwicklung infolge städtebaulich - funktionaler und -gestalterischer Missstände entgegen stehen und zu klären, durch welche Erneuerungsmaßnahmen diese behoben werden können.

2 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet mit einem Flächenumfang von 21,4 ha liegt westlich des Apfelmarktes und nördlich der Großen Straße. Im Norden schließt es die Jungfernbrückstraße sowie die gesamte Neutorstraße ein, im Südosten die Faldernstraße.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich der zentrale innerstädtische Geschäftsbereich sowie die in einzelnen Straßenzügen ausgewiesene Fußgängerzone. Es umfasst den Neuen Markt und den Rathausplatz als zentrale Mitten, die Wohn- und Geschäftslagen an der Straße „Am Delft“, sowie die Neutor- und Faldernstraße als übergeordnete Geschäftsstraßen.

Abb.1: Untersuchungsgebiet



3 Grundlagen der Untersuchung

Dem hier vorgelegten Bericht liegen Ergebnisse von Untersuchungen zugrunde, die seit Mitte des Jahres 2006 erarbeitet worden sind bzw. zur Zeit noch erarbeitet werden; diese Untersuchungen sind teils bereits abgeschlossen, teils befinden sie sich in der Abschlussphase, teils noch im laufenden Bearbeitungsprozess:

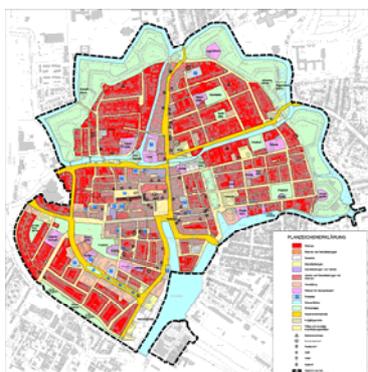
- eine Analyse der Innenstadt Emdens hinsichtlich seiner Stärken und Schwächen unter unterschiedlichen thematischen Aspekten, einschließlich der Formulierung von strategischen Ansätzen für die zukünftige städtebauliche Planung (z.Z. in der Abschlussphase),
- ein Wachstums- und Entwicklungskonzept für die Emdener Innenstadt, das in seinen wesentlichen Grundzügen aus den Ergebnissen der Analyse der Innenstadt abgeleitet worden ist und die Handlungsschwerpunkte für die Innenstadtentwicklung der nächsten Jahre umreißt (abgeschlossen Herbst 2007) (siehe Anlage),
- eine Untersuchung zur Entwicklung des Einzelhandels in Emden
- ein Konzept zur Entwicklung Emdens als Tourismusstandort (seit 2007, z.Z. noch in der Bearbeitung).

Die Ergebnisse aus diesen Untersuchungen und Planungskonzepten sind für die hier vorliegende Untersuchung durch ergänzende Bestandsaufnahmen und Analysen vertieft worden.

3.1 Innenstadt-Analyse

Die Untersuchungen zur Emdener Innenstadt – innerhalb und einschließlich der Wallanlagen – gehen von der Entwicklungsgeschichte als Wiederaufbaustadt der Nachkriegszeit auf historischem Stadtgrundriss aus und zeigen die Stärken und Schwächen unter folgenden thematischen Aspekten:

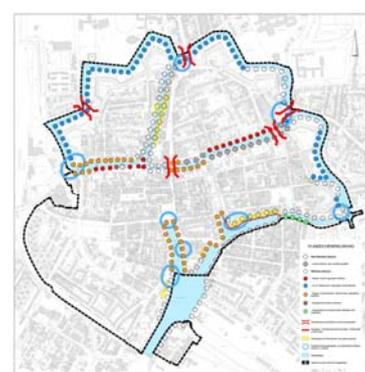
- Gestaltwerte und historisches Erbe der Innenstadt
- Innenstadt am Wasser
- Innenstadt als Wohnstandort
- Innenstadt als Dienstleistungsstandort
- Innenstadt als Ort des Tourismus
- Innenstadt als Einzelhandelsstandort.



Nutzungen

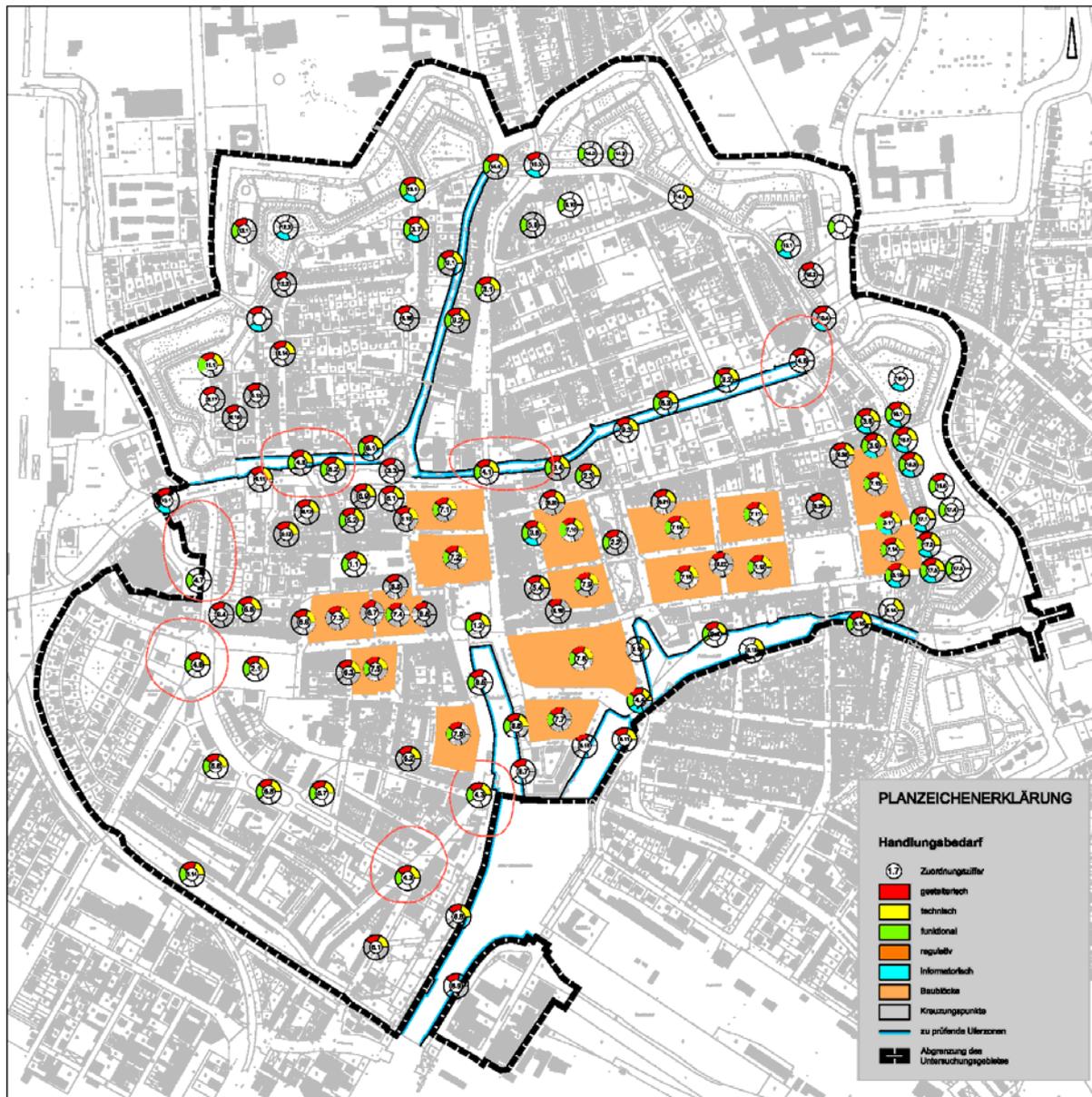


Stadtwerte



Wasserlagen

Abb.2 : Städtebauliche Mängel Innenstadt

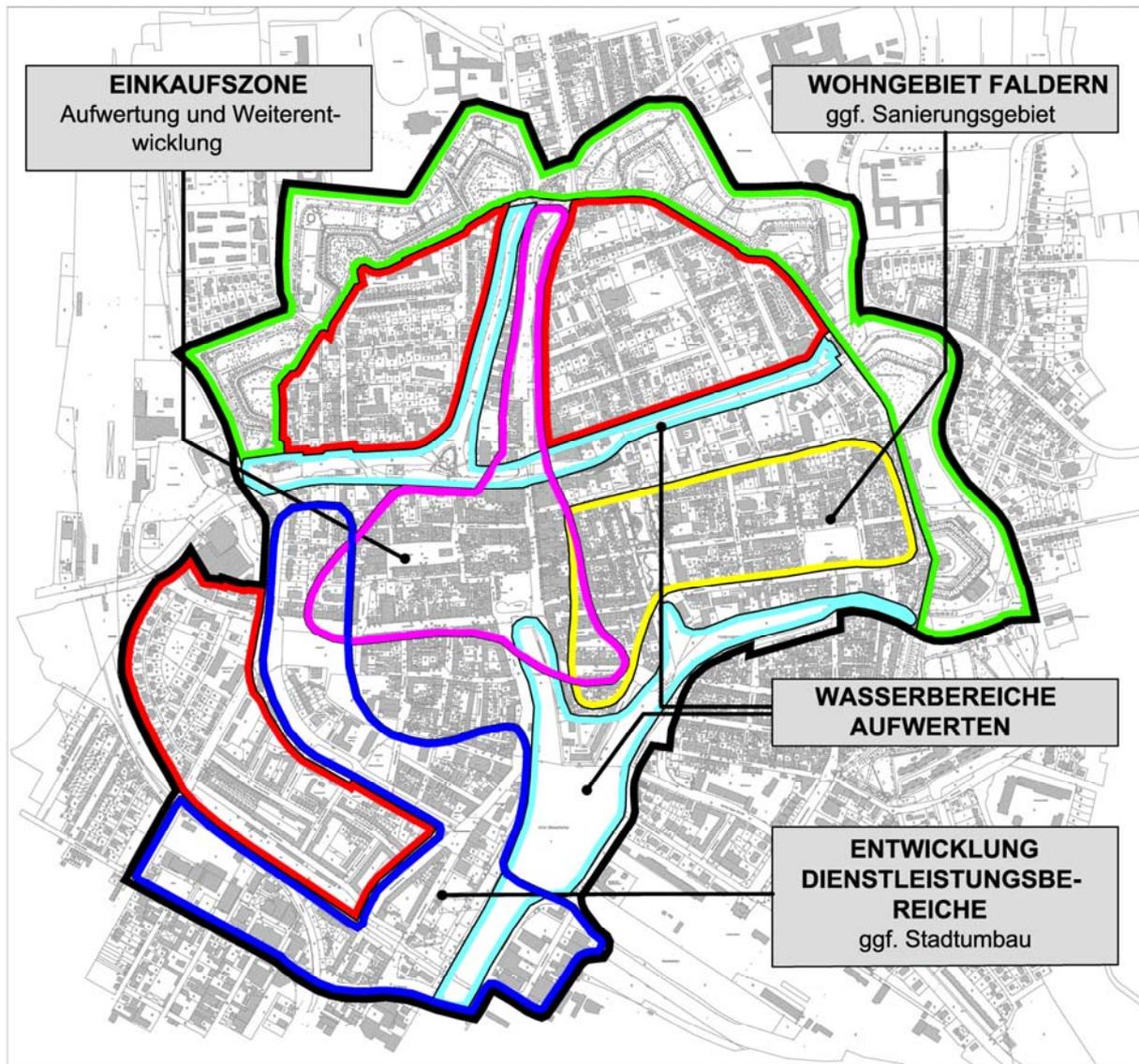


Quelle: re.urban, Innenstadtanalyse

Die zur weiteren Entwicklung der Innenstadt formulierten strategischen Ansätzen zielen auf:

- die Nutzung brachliegender Potentiale
- die Behebung der städtebaulichen Missstände unter thematischen Gesichtspunkten
- die Vernetzung der räumlichen und thematischen Teilbereiche
- Bildung räumlicher Teilbereiche als Aktionsgebiete für komplexe Maßnahmen der Erneuerung und Entwicklung.

Abb.3 : Aktionsbereiche Innenstadt



Quelle: re.urban, Integriertes städtisches Wachstum- und Entwicklungskonzept

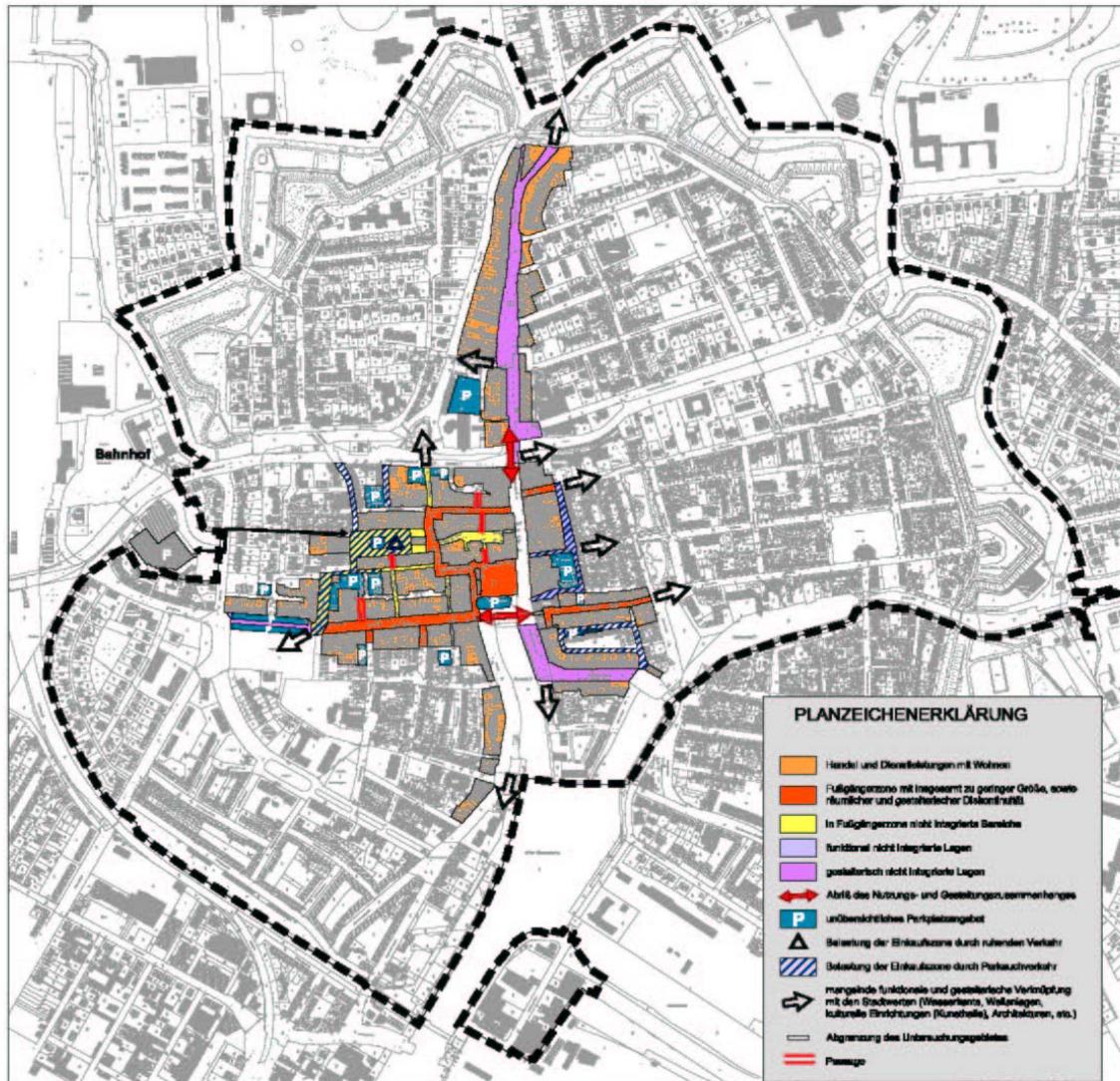
3.2 Die Innenstadt als Einzelhandelsstandort

Unter dem thematischen Aspekt der Innenstadt als Einzelhandelsstandort kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Schwächen / Probleme

- Emden weist eine sehr niedrige Kaufkraftbindung auf, die seiner Funktion als Mittelzentrum mit oberzentralen Funktionen nicht entspricht.
- Die Einzelhandelszone innerhalb der Innenstadt weist eine geringe räumlich-funktionale Kontinuität auf.

Abb.4 : Einkaufsbereich – Struktur und Defizite



Quelle: re.urban, Integriertes städtisches Wachstum- und Entwicklungskonzept (überarbeitet)

- Die nur unzureichend untereinander verbundenen Teilbereiche bilden auch keine eigenständigen Schwerpunkte.
- Es mangelt in der Innenstadt an einer Einzelhandelseinrichtung mit Magnetfunktion.
- Die Bereiche mit Fahrverkehr und Stellplätzen einerseits, und die Abschnitte der Fußgängerzone andererseits überschneiden bzw. durchschneiden sich.
- Das System der Besucherstellplätze ist unübersichtlich.
- Parksuchverkehre und Stellplätze belasten städtebauliche qualitätsvolle Bereiche.
- Die sehr kleinteilige Parzellenstruktur behindert die Bildung ausreichend großer Einzelhandelseinheiten.
- Die Einkaufszone ist funktional und gestalterisch schlecht mit den Stadtwerten verbunden / vernetzt.

Ziele

- Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität
- Sicherung des räumlichen Zusammenhanges der Teilbereiche mit Einzelhandel (Kontinuität der Nutzung, Integration der Randlagen)
- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit (Übersichtlichkeit und Quantität des Parkplatzangebotes)
- Verknüpfung des Einkaufsbereichs mit den Stadtwerten

Komplexe Maßnahme (potentielles Sanierungsgebiet)

In der Untersuchung werden für Teilbereiche der Einzelhandelszone komplexe Maßnahmen vorgeschlagen, die umfangreichere Neuordnungen umfassen.

Diese Bereiche weisen nicht nur größere städtebauliche Missstände auf, die eine Weiterentwicklung der Einzelhandelsfunktion hemmen (untergenutzte Flächen, Baulücken, Leerstände, zu kleine Parzellen, schlechtgeordnetes Parken, unzureichend gestalteter öffentlicher Raum), sie sind auch von strategischer Bedeutung für eine Vernetzung der Einzelhandelszone mit Stadtwerten, die insbesondere die Freizeit- und Tourismusfunktion der Innenstadt stärken können.

Es wird im Bericht über die Innenstadtuntersuchungen empfohlen, für den Einzelhandelsbereich nähere Untersuchungen vornehmen zu lassen, um zu konkreten Maßnahmevorschlägen zu kommen.

Einzelhandelsgutachten

Parallel zu den umfassenden Untersuchungen zur Innenstadt ist ein Gutachten der CIMA zur Lage und Entwicklung des Emdener Einzelhandels erstellt worden. Es kommt hinsichtlich der Stärken und Schwächen des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes zu ähnlichen Ergebnissen. Das gilt insbesondere für die städtebaulichen Aspekte; siehe dazu **Anhang 1** Ausschnitte aus dem „Einzelhandelsgutachten der Stadt Emden“, CIMA GmbH, Lübeck 2008.

Marketingstudie

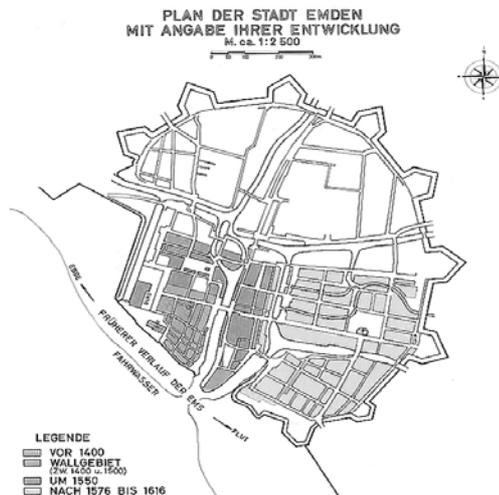
Auch eine im Jahre 2007 erarbeitete Marketingstudie zur Innenstadt zeigt nahezu deckungsgleiche Missstände und macht Maßnahmevorschläge, die denen der übrigen Untersuchungen entsprechen; siehe dazu **Anhang 2** Ausschnitte aus der Studie „Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung durch Stadtmarketing“, Martin Lenhard, Berlin 2007.

4 Bestandsdarstellung und Missstandsanalyse

4.1 Entwicklung des Standortes und heutige Situation

Der älteste, noch auf das Frühmittelalter zurückgehende Teil der Stadt Emden lag im Bereich der Großen Kirche in unmittelbarer Emsnähe. Ende des 15. Jahrhunderts folgte eine Vergrößerung des Stadtgebietes in nördlicher und östlicher Richtung bis zum Alten Graben. In diesem Zuge wurde auch der Neue Markt angelegt.

Abb.5 : Entwicklung der Stadt Emden bis 1616



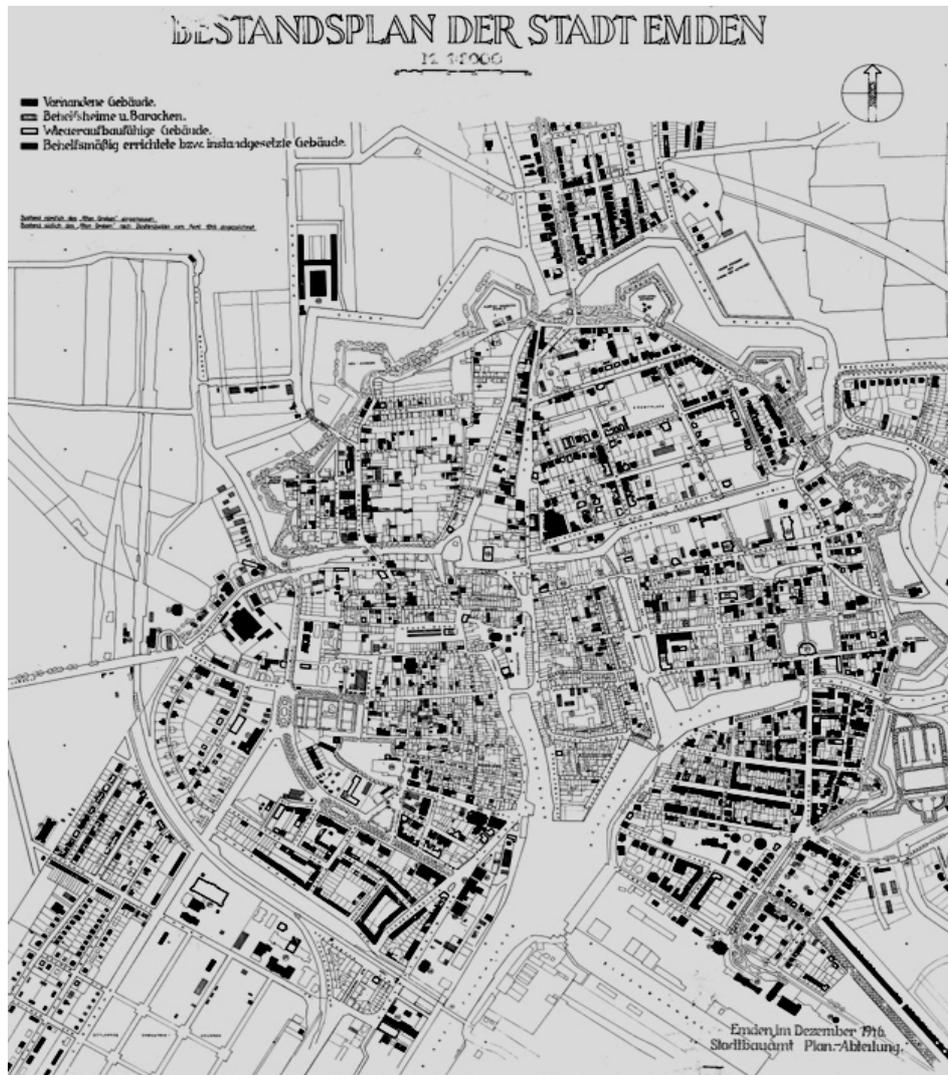
Um 1616 wurden die Wallanlagen errichtet, die die Stadt in einem großzügigen Dreiviertelkreis umschließen und eine nördliche Stadterweiterung innerhalb der neuen Bastionen ermöglichten. Von den nördlichen Stadttoren Boltentor und Neutor ausgehend wurde das neue Stadtgebiet über die Boltentorstraße und die Neutorstraße an die ältere Stadt angebunden.

Abb. 6: Entwicklung der Stadt Emden nach Errichtung der Wallanlagen um 1616



1944 wurde Emden durch einen Luftangriff zu 80 % zerstört.

Abb.7 : Darstellung des Zerstörungsgrades: Bestandsplan nach Kriegsende 1946



Das Wiederaufbaukonzept der Stadt Emden wurde darauf ausgelegt, das historische Erscheinungsbild zu respektieren und vormals städtebauliche Missstände (Licht, Enge, Dichte, Straßenführungen) in Anlehnung an ein modernes Leitbild zu beseitigen. Hieraus ergeben sich die folgenden, heute ablesbaren Strukturelemente:

- Beibehaltung der historischen Straßenzüge und der kleinteiligen Parzellenstruktur aus der Vorkriegszeit
- 50er Jahre Zeilenbebauung mit Nutzungsmischung (Wohnen, Handel und Dienstleistungen), III – geschossige Bauweise
- Wiederaufnahme historischer Blockstrukturen mit schmalen Gebäudedurchgängen, rückwärtigen Lieferzonen und Garagenhöfen (Katergang, Sielgang, Pottersgang)

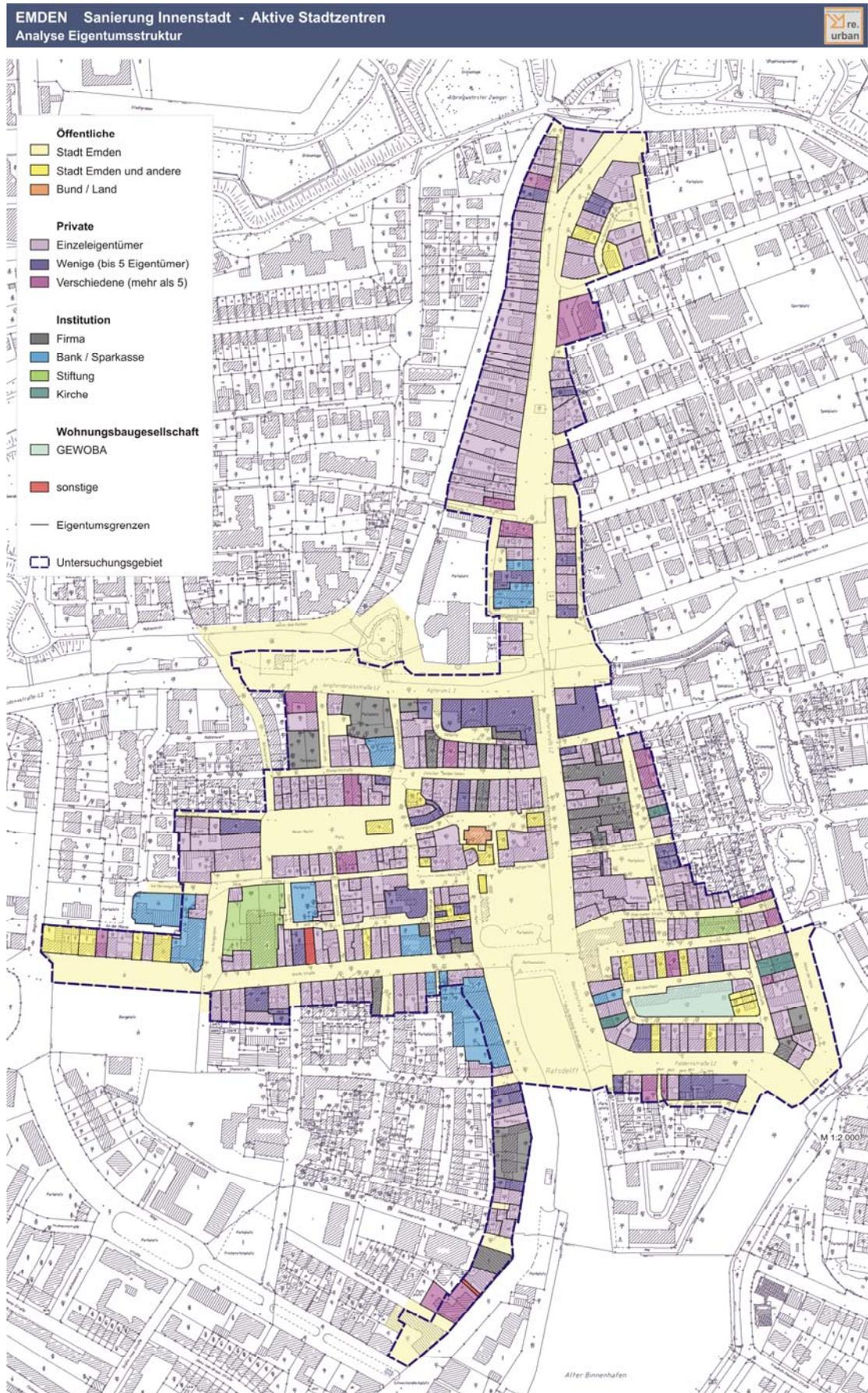
Die Entwicklung der zentralen Einzelhandelsfunktion in der Innenstadt führte dazu, dass Straßenzüge ganz oder in Teilbereichen als Fußgängerzone gewidmet wurden, allerdings diskontinuierlich mit der Folge, dass der heutige funktionale Zusammenhang unterbrochen ist.

Die Neutor- und Faldernstraße sind heute übergeordnete, stark befahrene Geschäftsstraßen. Der Neue Markt als zentrale Mitte zwischen den Anziehungspolen Kunsthalle, Große Straße, Neutorstraße und Rathausplatz dient als Parkplatz, Wochenmarkt, sowie als Verkehrsraum für Anlieferverkehre. Er hat sich zudem als Gastronomiestandort entwickelt.

4.2 Eigentums- und Parzellenstruktur

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet orientieren sich an der kleinteiligen Parzellenstruktur. Charakteristisch ist die Aneinanderreihung von sehr schmalen Grundstücken mit vor- und zum Teil auch rückwärtiger Erschließung im Besitz von privaten Einzeleigentümern. Partiiell befinden sich die Grundstücke auch im Besitz von privaten Eigentümergemeinschaften, Institutionen (Banken, Stiftungen) und Wohnungsbaugesellschaften.

Abb.8 : Eigentumsstruktur



4.3 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt in Nord-Südrichtung durch die Neutor- und Falderstraße, in West-Ostrichtung durch die an der Emdener Kunsthalle entlang führende Jungfernbrückstraße / Agterum. Die Straße „Am Delft“ hat Verbindungsfunktion für die süd-westlich gelegenen Stadtteile mit dem zentralen Geschäftsbereich und ist besonders für den Anschluss der Dienstleistungsbereiche „Ringstraße“ und „Wasserstadt am Hafentor“ von Bedeutung.

Der inneren Erschließung dienen Stadtstraßen, die zum Teil als Geschäftsstraßen ausgebaut sind. Als Fußgängerzone gewidmet sind lediglich einzelne Straßenzüge oder Straßenabschnitte mit mangelnder funktionaler Vernetzung. Auch fehlen funktionale und gestalterische Verknüpfungen mit den angrenzenden Stadtwerten (Kunsthalle, Wasserzonen, Grünanlagen).

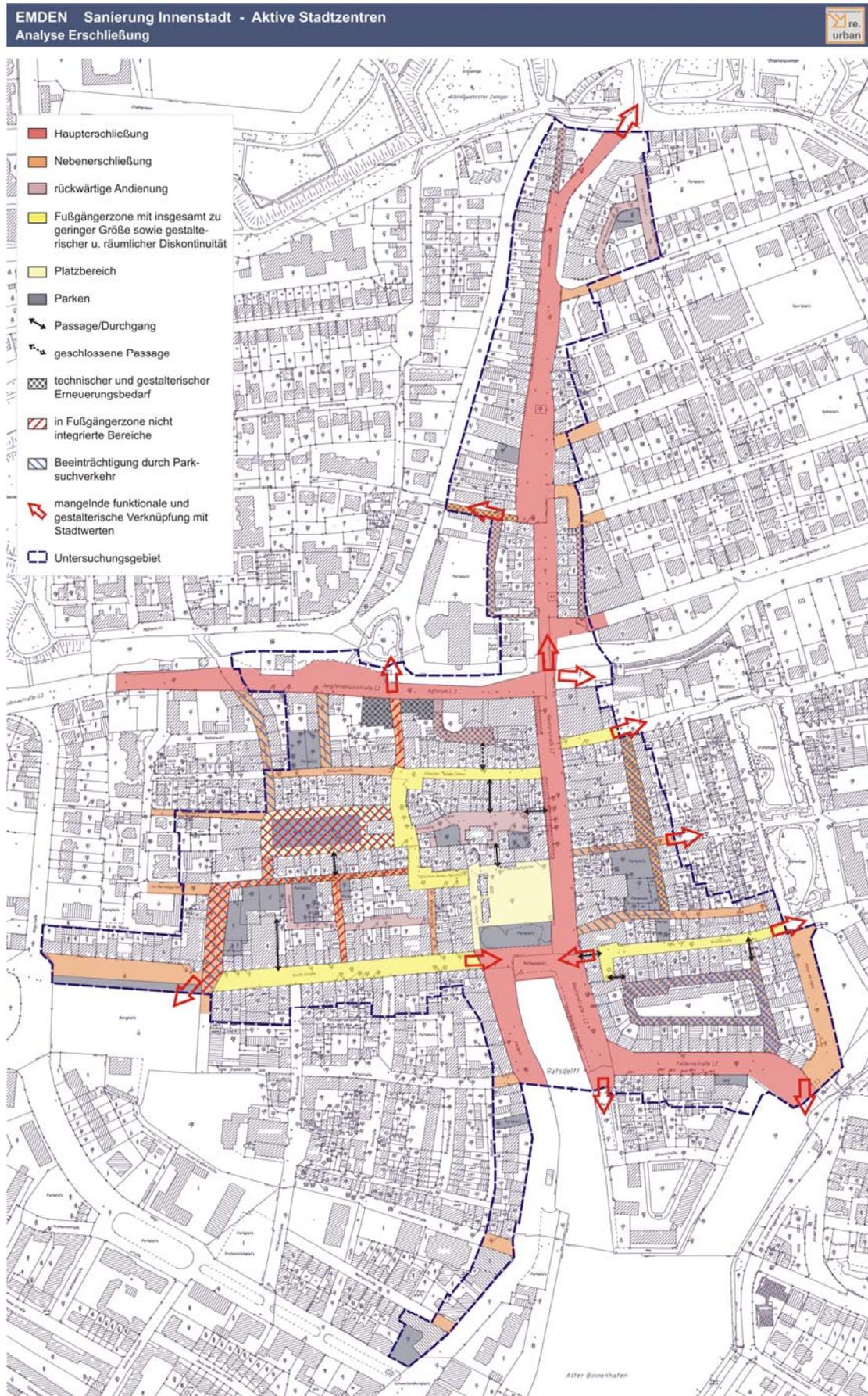
Charakteristisch sind zahlreiche rückseitige Erschließungen und Anlieferzonen mit der Folge gestalterischer Defizite (Rückseitencharaktere) und unklarer Straßenqualifikation in den Baublöcken (Sielgang, Katergang, Pottersgang, Oldersumer Straße, Am Gasthaus, Apfelmarkt etc.)

Der ruhende Verkehr ist unzureichend strukturiert. Geschäftsnahe, zum Teil ungeordnete und/oder -gestaltete Parkplätze befinden sich an der Jungfernbrückstraße Ecke Pottgießerstraße, Johann-Wessels-Straße, auf dem Neuen Markt, an der Lookvenne, Daalerstraße und am Rathausplatz. Die Erschließungsstraßen nahe der Fußgängerzonen sind durch Park- und Parksuchverkehre stark beeinträchtigt. Insbesondere für Parksuchverkehre aus süd-östlicher Richtung (von der Petkumer Straße kommend) fehlt ein einkaufsnahes Parkplatzangebot. Dieses führt zu ungeordnetem Parken in den geschäftsnahen Straßenräumen (Apfelmarkt, Am Gasthaus).

Die Straßen- und Platzqualitäten sind durch gestalterisch-technische Mängel im öffentlichen Raum beeinträchtigt (Straßen und Plätze an der Lookvenne, am Apfelmarkt und an der Daalerstraße) und unterliegen in Teilbereichen funktionalen Störungen (Neuer Markt, Rathausplatz / Stadtgarten).

Die Neutorstraße wird ihrer Funktion als attraktive Geschäftsstraße nur im zentralen Einkaufsbereich vom Agterum bis zum Stadtgarten/Rathausplatz gerecht (Arkadenbereich). In ihrem nördlichen Verlauf fehlt die Qualifikation als Stadtentree, in ihrem südlichen Verlauf die gestalterisch-funktionale Anbindung an die Geschäftslagen in der Falderstraße.

Abb.9 : Erschließung



4.4 Nutzung

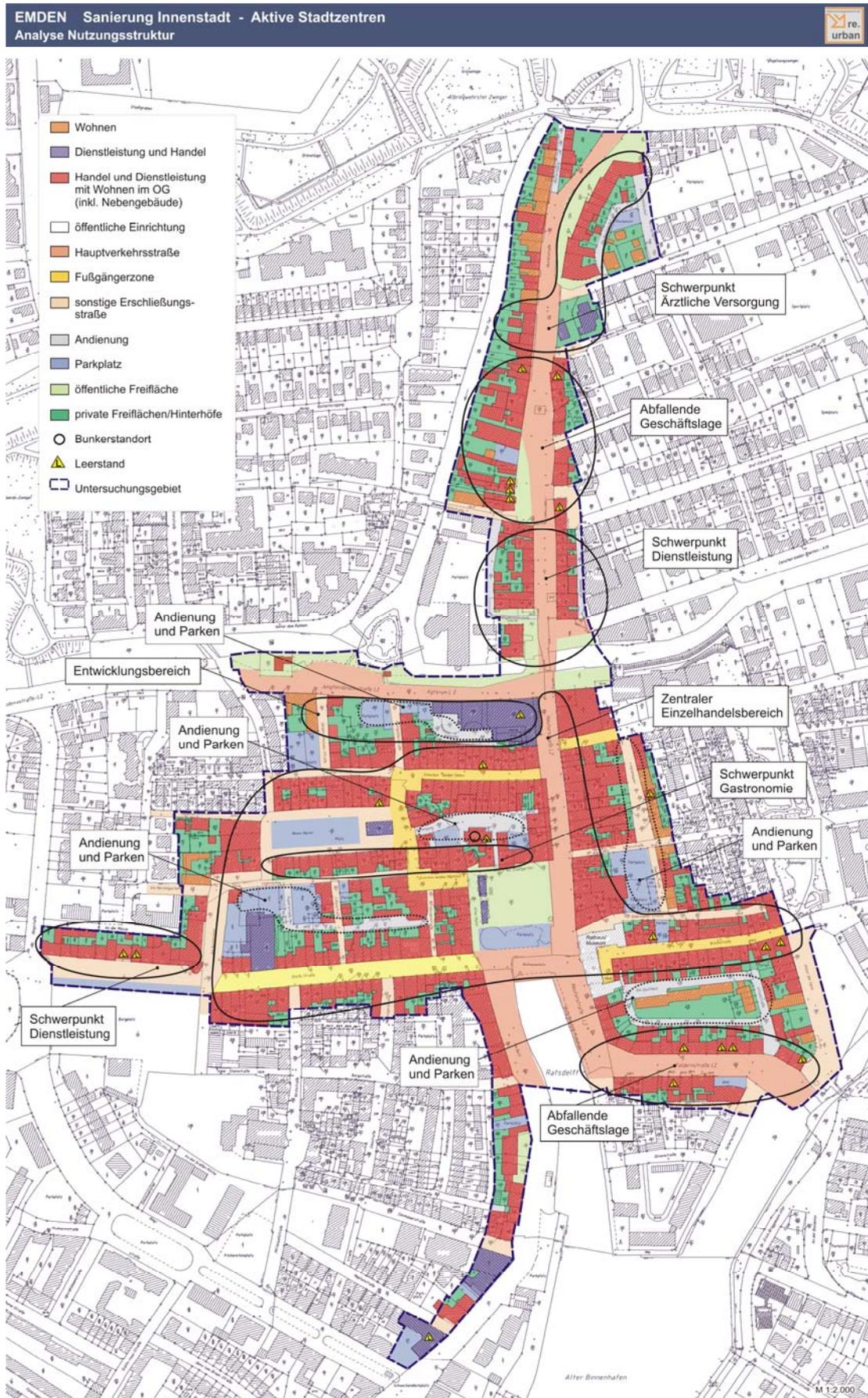
Die Stadt Emden weist im Bereich der inneren Wallanlagen ausgeprägte Wohnnutzungen auf, im Stadtzentrum dominieren großflächige Mischformen mit Handel und Dienstleistungen. Diese Nutzungsmischung tritt verstärkt in der Einkaufszone und der Altstadt auf, aber auch entlang der Neutorstraße, die als Bundesstraße den Stadtkern durchquert.

Das Untersuchungsgebiet lässt sich bezüglich der Nutzungen in verschiedene Bereiche teilen, die jeweils unterschiedliche Schwerpunkte aufweisen:

- Im Zentrum des Untersuchungsgebietes bzw. der Innenstadt befindet sich der zentrale Einzelhandelsbereich mit einer Mischung aus Handel, Dienstleistung und Gastronomie. In den Obergeschossen wird überwiegend gewohnt.
- Auffällig ist hier das Gastronomie-Band am südlichen Rand des Neuen Markt.
- Außerdem fällt der bereits länger anhaltende große Leerstand in der ehemaligen Kaufhalle am Agterum auf.
- Am nördlichen Rand des zentralen Einzelhandelsbereich entlang der Jungfernbrückstraße stellen mehrere Freiflächen (Parken, private Hinterhöfe, Andienung) zusammen mit dem großflächigen Leerstand der Kaufhalle einen zusammenhängenden Entwicklungsbereich dar.
- Innerhalb des Zentrums finden sich immer wieder Bereiche, die der Andienung der Geschäfte und zum Parken für Kunden und Angestellte dienen. Lagerräume, Anlieferzonen, und Garagen befinden sich rückwärtig, zum Teil auch im Blockinneren. Hieraus ergeben sich Rückseitencharaktere und unwirtliche Hofsituationen.
- Nördlich und westlich am Rand des zentralen Einzelhandelsbereich liegt der Nutzungsschwerpunkt in Dienstleistungen wie Banken, Versicherungen etc..
- Nach Süden hin sowie nördlich der Blumenbrückstraße entlang der Neutorstraße fallen die Geschäftslagen ab (Spielotheken, Wettbüros, Kioske, Billigwaren, etc.). Es gibt hier zudem vermehrt Leerstände.
- Im Norden der Neutorstraße liegt der Nutzungsschwerpunkt in der ärztlichen Versorgung. Außer dem Ärztehochhaus befinden sich hier weitere Praxen und Gesundheitseinrichtungen.
- An der Uferstraße „Am Delft“ befinden sich Wohn- und Geschäftslagen mit fehlenden Aufenthaltsqualitäten am Wasser. In einem markanten Gebäude in der Nähe des Schweckendieckplatzes, dem sog. Neptunhaus, ist ein Leerstand zu verzeichnen.

Der öffentliche Raum ist insgesamt vielerorts unklar strukturiert (Straßen mit Rückseitencharakteren, unstrukturierte Parkplätze, aufgelöste Fußgängerzone). Öffentliche Freiräume wie z.B. an den Kreuzungspunkten „Alter Graben“ und des Walls sowie der Neue Markt sind unzureichend gestaltet und letzterer zudem durch Parksuchverkehr beeinträchtigt. Durch die kleinteilige Parzellenstruktur sind private Freiräume gar nicht oder in nur geringem Umfang vorhanden.

Abb.9: Nutzungsstruktur



4.5 Ortsbild

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Emdener Innenstadt ist durch den Wiederaufbau nach den flächendeckenden Zerstörungen durch Bombenkrieg geprägt.

Bei diesem Wiederaufbau sind die Nachkriegsarchitektur einer relativ schlichten Bauweise einerseits, der überwiegend beibehaltene historische Stadtgrundriss andererseits strukturbestimmend gewesen. Insbesondere ist auffällig, dass die Wiederbebauung in größeren zusammenhängenden Straßenzeilen erfolgt ist; das hat vor allem zu einem sehr durchgängigen Kanon der Bauformen und Materialien geführt. Ortsbildprägend ist in besonderer Weise die rote Ziegelfassade.

Als bauhistorisches Dokument des Wiederaufbaus ist die Emdener Innenstadt nahezu einmalig in Deutschland; das gilt es zu sichern, denn dieses Erscheinungsbild ist zunehmend von Überformungen betroffen – und damit ist ein identitätsstiftendes Element der Stadt gefährdet.

Abb. 10: Ausschnitt Luftbild Innenstadt Emden



Abb.11: Bebauungsstruktur



Das Ortsbild positiv prägende Qualitäten - Beispiele:



Am roten Siel



Stadtgraben



Ratsdelft



Bentinksweg



Boltentorsgang



Klunderburgstraße



Zwischen beiden Märkten



Rudolf-Breitscheid-Straße

Das Ortsbild beeinträchtigende Gestalt und Nutzungen - Beispiele:



Sielgang



ehemalige Kaufhalle



Pottgießerstraße



Nördlich Große Straße



Nördlich Große Straße



Nördlich Große Straße



Lookvenne



Strohstraße



Neutorstraße



Neutorstraße

4.6 Planungsrechtliche Situation

Der **Flächennutzungsplan** der kreisfreien Stadt Emden gilt stellvertretend für ein regionales Raumordnungsprogramm.

Der Flächennutzungsplan (rechtskräftig seit dem 29.02.1980) weist das Untersuchungsgebiet mit Ausnahme der Bauflächen „Am Delft“ und „Am Gasthaus“ als Kerngebiet (MK) aus, das „vorwiegend der Aufnahme von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dienen“ soll. (FNP, S.57). Entlang der Uferstraße „Am Delft“ sind sowohl Wohnbauflächen (W) als auch Mischgebietsflächen (M) gekennzeichnet. Im Innenbereich der Straße „Am Gasthaus“ legt der FNP „Wohnen“ (W) fest.

Abb.12: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

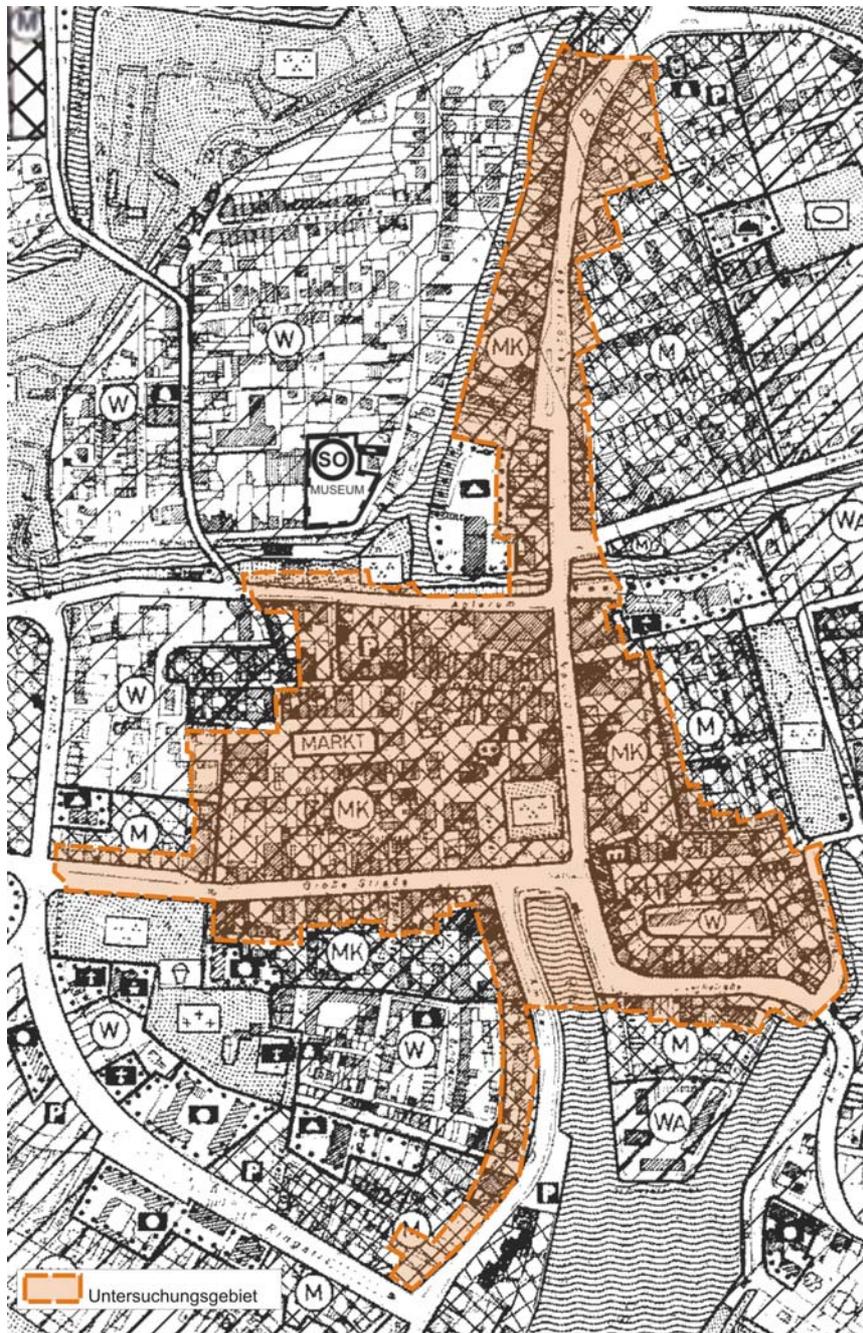


Abb.14 : Tabelle mit textlichen Festsetzungen

Festsetzungen in Beb-Plänen Innenstadt						
Bebauungsplan	Nutzung Art	bauliche Nutzung		Bauweise	Geschosse	Rechtskraft seit
		GRZ	GFZ			
A 1 B	MK	1,00	max 2,20	g	III - V	Oktober 1978
A 3 A	MK	1,00	max 3,0	g	II - IV	Januar 1983
A 4	MI (MK)	keine Angabe		g	I - III	Juni 1952
A 5 A	MI, MK Gemeinbedarf	0,4 - 1,0	0,8 - 2,5	g	II - III	Februar 1980
A 6 A	MK Gemeinbedarf	1,00	1,8 - 2,2	g	II - III	Juli 1978
A 8	WA	0,40		g	I - III	Januar 1966
A 14	MK	1,00	max 2,60	g	III	Februar 1983
A 16	WA, MK	0,4 - 1,0	0,5 - 2,0	o, g	I - III	Februar 1974
A 18	WA	0,40	1,00	g	max IV	Juni 1973
A 19	WA, MI	keine Angabe		o, g	II - III	Mai 1955
A 22	WA, MI, MK Gemeinbedarf	0,6 - 1,0	1,2 - 3,0	o, g	II - IV	Februar 1996
C 1 B	WA, MK Gemeinbedarf	0,4 - 1,0	0,8 - 2,2	o, g	II - IV	September 1972
C 9	WA	0,40	0,5 - 0,8	o	II	Juli 1978
	Teilfl. SO-Kunsthalle	0,6	1,2		III	Mai 2006
B 1	MK Gemeinbedarf	1,00	1,6 - 3,65	g	II - IV	Februar 1971
B 2	Ausschluss von Vergnügungsstätten	-----	-----	-----	-----	März 1998
B 3A	MK	1,00	1,8 - 2,4	g	II - III	März 1981
B 5	M	0,55	1,2	-----	-----	November 1962
B 8A	WR, MK Gemeinbedarf	0,4 - 1,0	0,8 - 2,45	o, g	II - III	Januar 1980
B 11b	M	-----	-----	-----	III	Dezember 1959
C 3	Ausschluss von Vergnügungsstätten	-----	-----	-----	-----	März 1998
C 4a	WA, MK Gemeinbedarf	0,4 - 0,6	0,7 - 1,6	o, ho, g	I - III	Juni 1967
C 4b	WA, MK	0,4 - 1,0	0,8 - 2,4	o, g	II - VIII	August 1978
A 9	WA	0,6 - 0,8		g	I - III, VII	Juni 1965

4.7 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Da es für die kreisfreie Stadt Emden kein Regionales Raumordnungsprogramm gibt, gelten die Aussagen des Flächennutzungsplans (siehe Kapitel 4.6).

5 Städtebauliche Missstände

Die Analyse der Bestandsituation zeigt städtebauliche Missstände, die die Funktionsfähigkeit des Gebietes beeinträchtigen bzw. seine Weiterentwicklung hemmen; sie lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Missstände im öffentlichen Raum:

- Erhebliche Teile des Gebietes sind durch Stellplatznutzung und Parksuchverkehr belastet. In besonderem Maße beeinträchtigt dies die Gestalt- und Aufenthaltsqualität auf der Fläche des neuen Marktes, der nicht nur eine Bedeutung als historische städtebauliche Figur, sondern vor allem auch als Raum von zahlreicher Außengastronomie hat. Ebenfalls beeinträchtigt sind die Strohstraße und die Straße Am Gasthaus sowie die Daalerstraße und die Straße Apfelmarkt.
- Die an den Neuen Markt anschließende Fußgängerzone ist teilweise durch umfangreichen Anlieferverkehr (insbesondere in den Katergang als hintere Anlieferzone) beeinträchtigt.
- Die teils öffentliche, teils private Stellplatzanlage an der Lookvenne sowie am Apfelmarkt/Daalerstraße hat die historische Stadtstruktur aufgelöst, die Situation hat in weiten Teilen den Charakter eines Hinterhofes, dessen diffuse Gestalt sich an der Lookvenne bis zur Eingangssituation (zum Bereich um den Neuen Markt) am Burggraben auswirkt. Den beiden Bereichen mangelt es an der Gestaltqualität eines städtischen Platzes – auch bei seiner bleibenden Funktion als Parkplatzanlage und Anlieferzone. An der Neutorstraße nördlich der Blumenbrückstraße ist die Situation ähnlich, es fehlt lediglich der Hinterhofcharakter, da der Bereich mit seinen Stellplätzen, einem Bushalt und einer parallel zur Neutorstraße verlaufenden Erschließung direkt an der Haupteerschließung liegt.
- Die Gestalt der Straßen und in Teilen auch ihr technischer Zustand sind an mehreren Stellen im Untersuchungsgebiet erneuerungsbedürftig. Dies betrifft die Straßen „Zwischen beiden Sielen“, Am Burggraben, Neuer Markt, Alter Markt/ Rathausplatz, Hinter der Halle, Apfelmarkt/Daalerstraße, Strohstraße/Am Gasthaus, die Neutorstraße und die Faldernstraße. Die Gestaltung des Alten Marktes und des Rathausplatzes mit der heutigen Verkehrsführung verhindert eine durchgehend erlebbare Fußgängerzone. Auf der Südseite der Straße „Zwischen Beiden Sielen“ ist der Durchgang zum Katergang mit Fortsetzung zum Bereich „Stadtgarten/Rathausplatz“ mangelhaft ausgebildet. Ebenso verhält es sich mit den Durchgängen zur Brückstraße.
- Für die Funktion der Vernetzung der Einkaufszone mit den übrigen Stadtwerten – im Zentrum insbesondere der Wasserzug „Alter Graben“ und die Emdener Kunsthalle, im Süden der Anschluss der Straße Burggraben an den Burgplatz (und weiterführend) – sind die Straßenquerungsstellen über die Jungfernbrückstraße und über die Große Straße mangelhaft gestaltet. Hinzu kommen fehlende ausgebildete Verknüpfungen an die Wallanlage im Norden, an das Hinter Tief, an den Park am Brauersgraben, als auch an den Faldern- und Ratsdelft. Letzterer wird durch die momentane Verkehrsführung vom öffentlichen Raum getrennt.
- Die Uferzone des „Alten Grabens“ gegenüber der Emdener Kunsthalle ist in jüngster Zeit neu gestaltet worden; jedoch ist die westliche Fortführung der Uferpromenade (mit dem

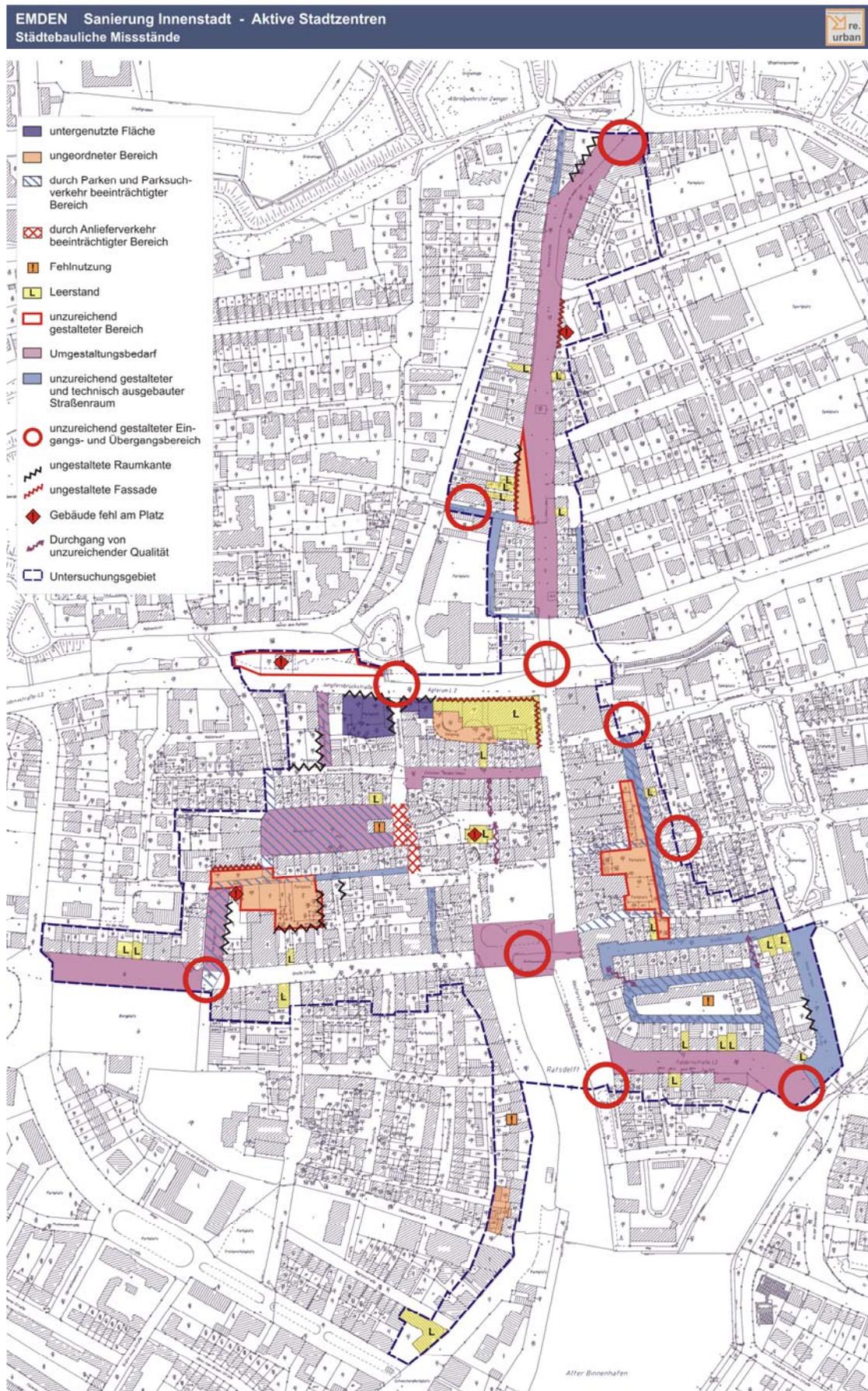
Zielpunkt „Wasserturm“) durch eine bauliche Anlage mit ungestalteter Umgebung und unzugänglichem Ufer blockiert. Auch die Uferbereiche am Hinter Tief und am Faldern sowie Ratsdelft sind in Teilen nicht erlebbar.

- In Teilbereichen ist das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes durch die Rückseiten von Grundstücken und (Neben-)Gebäuden gestört; teilweise ist dies auf die lokale Eigenart einer doppelten Erschließung zurückzuführen, teilweise auf Baulücken unbebauter und/oder mindergenutzter Grundstücke. Diese Missstände sind eigentlich dem Bereich der privaten Grundstücke zuzurechnen, sind aber nicht durch Maßnahmen auf diesen allein zu beseitigen.

Missstände auf den Grundstücken:

- Die Struktur der Parzellen, die zu einem hohen Anteil sehr schmal, in einigen Gebietsteilen auch von geringer Tiefe sind, stellt eine starke Restriktion für die Weiterentwicklung von Einzelhandelsgeschäften, gastronomischen Betrieben und publikumsbezogenen Dienstleistungen dar.
- Ein erheblicher Teil der Gebäude weist – vorrangig auf Grund ihrer Entstehungszeit - Anpassungsrückstände auf. Als nur bedingt zukunftsfähig müssen die zumeist für das Wohnen konzipierten Grundrisse in den Obergeschossen und der unter energetischen Gesichtspunkten stark defizitäre Bauzustand angesehen werden. Teilweise droht auch der Charakter der (überwiegend) 50er-Jahre-Architektur durch Überformungen verloren zu gehen – und damit ein identitätsstiftendes Merkmal der Emdener Innenstadt.
- Neben kleineren Leerständen stellt vor allem der schon länger andauernde Leerstand der ehemaligen Kaufhalle am Agterum einen gravierenden Misstand dar.
- Am Straßenzug Jungfernbrückstraße/Agterum befinden sich neben der leer stehenden Kaufhalle auch unbebaute Grundstücke, die als – zudem eher ungestaltete – Parkplätze genutzt werden. Damit reißt die nicht nur die Nutzungskontinuität ab; es ist vor allem der fragmentarische Charakter des inneren Stadtrandes an dieser für die Anbindung an die Stadtwerte im Norden der Innenstadt (Wasserzüge, Kunsthalle) bedeutsamen Stelle ein erheblicher städtebaulicher Missstand.

Abb.15: Städtebauliche Misstände



6 Erneuerungskonzept

Aus der Funktion des untersuchten Gebietes im Gesamtzusammenhang der Entwicklung der Innenstadt von Emden und den erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der Entwicklungshemmnisse und städtebaulichen Missstände ergibt sich folgendes Erneuerungskonzept.

6.1 Ziele der Neuordnung

Für die Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung werden folgende Ziele zugrundegelegt:

- Erhöhen der Gestalt- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere eine verbesserte gestalterische Identität der Bereiche: Neudefinition des Platzcharakters des Neuen Marktes, des Bereichs Apfelmarkt/Daalerstraße und des Bereichs am westlichen Abschnitt der Lookvenne.
- Vernetzung der Bereiche mit den übrigen Stadtwerten, insbesondere eine funktionale und gestalterische Anbindung an den Alten Graben und die Emdener Kunsthalle, eine funktionale und gestalterische Verbindung von Fußgängerzone und Ratsdelft, Verbesserung der Beziehungen zum Falderndelft und zum Burgplatz; Überbrücken des funktionalen und gestalterischen Bruchs im Übergangsbereich der Neutorstraße über den Alten Graben.
- Neuordnung des Besucherparkens, insbesondere die Entlastung des Neuen Marktes von Stellplätzen und des Bereichs insgesamt vom Parksuchverkehr; Erhöhen des Stellplatzangebotes am Gebietsrand; Neuordnung des Parkens im Bereich Lookvenne und Verbesserung der Parkplatzversorgung im Bereich östlich der Neutorstraße/nördlich der Falderndstraße.
- Neunutzung leerstehender Gebäude und untergenutzter Flächen, insbesondere die Wiederbelebung der ehemaligen Kaufhalle, ihre Reintegration in die Einzelhandelszone und ihre Anbindung an die Fußgängerzone im Bereich „Zwischen den Sielen“.
- Bebauung der teils brachliegenden, teils untergenutzten Flächen an der Jungfernbrückstraße (Bildung einer Stadtkante); insbesondere auch als Übergangs- und Anschlussbereich zur Kunsthalle; ggf. Integration eines Parkhauses (Besucher Einzelhandel einerseits, Besucher Kunsthalle anderseits).
- Neuordnung der Parzellenstruktur in Teilbereichen, um die Entwicklung größerer Einzelhandelsgeschäfte zu ermöglichen.
- Sicherung und Weiterentwicklung der 50er-Jahre-Architektur, insbesondere ihrer gestalterischen Qualitäten als historisches Erbe.

6.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept, das dem Maßnahmenplan zu Grunde liegt, geht von einer Weiterentwicklung des Planbereichs im Rahmen seiner städtebaulichen Grundstruktur aus: das Erschließungsnetz, die Baufelder und die Nutzungsstruktur werden beibehalten.

Im wesentlichen finden alle Erneuerungen innerhalb dieser Grundstruktur statt:

- die funktionale und gestalterische Neudefinition von Straßen und Plätzen
- die Wiederbelebung von untergenutzter bzw. leerstehender Bausubstanz
- die Bebauung von Baulücken
- die teilweise Neuordnung der Parzellenstruktur
- die Modernisierung der Bausubstanz.

Eine Detaillierung der Erneuerungsmaßnahmen soll in einem später zu erarbeitenden städtebaulichen Rahmenplan erfolgen. Das städtebauliche Konzept soll den Grundsätzen folgen, die in der umfangreichen Innenstadtanalyse erarbeitet worden sind.

6.3 Maßnahmenkonzept

Maßnahmen im öffentlichen Raum

Die förderfähigen Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind in der folgenden Maßnahmenliste dargestellt. Für den Maßnahmenplan sind – je nach allgemeinem Typus der Maßnahme – durchschnittliche Kosten (pro qm², pro Einheit etc.) angesetzt.

Maßnahmenliste

- nur die förderfähigen Anteile -

2. Technische und gestalterische Erneuerung von Straßenräumen

➤ Lookvenne	80.000
➤ Am Burggraben	60.000
➤ Fußgängerzone Zwischen beiden Sielen / Brückstraße	180.000
➤ Norderstraße	30.000
➤ Übergangsbereiche Große Straße / Burggraben und Jungfernbrückstraße / Pottgießerstraße	80.000
➤ Johann – Wessels – Straße	100.000
➤ Große Straße westlich Fußgängerzone	80.000
➤ Neutorstraße einschl. Neutorsgang	550.000
➤ Faldernstraße	220.000
➤ Hinter der Halle	60.000
➤ Daalerstraße	70.000
Summe:	1.510.000

2. Neugestaltung von Plätzen

➤ Neuer Markt	500.000
➤ Stadtraum am Parkplatz Lookvenne / Aldi	350.000
➤ Umgestaltung Rathausplatz / Stadtgarten	200.000
➤ Platz an der Daalerstraße (Parkplatz)	200.000
Summe:	1.250.000

3. Neuanlage von Stellplätzen

- | | |
|---|-----------------------|
| ➤ Ersatz von Stellplätzen aus dem neuen Markt in ein Parkhaus
Jungfernbrückstraße / Pottgießerstraße | 220.000 |
| ➤ Neuschaffung von Parkplätzen für den Einkaufsbereich Brückstraße | 320.000 |
| | Summe: 540.000 |

4. Uferbereiche / Wegeflächen

- | | |
|---|-----------|
| ➤ Ufer Falderndelft an der Faldernstraße | |
| ➤ Ufer und Wegeflächen Alter Graben / Jungfernbrückstraße | } 150.000 |
| ➤ Ufer Hinter Tief | |
| ➤ Binnenhafen / Promenade | |

5. Beseitigung von Gebäuden

- | | |
|---|-----------|
| ➤ Eckgebäude Lookvenne / Am Burggraben | |
| ➤ Gebäude am Alten Graben | } 300.000 |
| ➤ ggf. Eckgebäude Johann – Wessels – Straße | |
| ➤ ggf. weitere Gebäude | |

6. Freilegen von Grundstücken (inkl. Entschädigung) 350.000

Summe Maßnahmekosten 4.100.000

Maßnahmen auf den Grundstücken

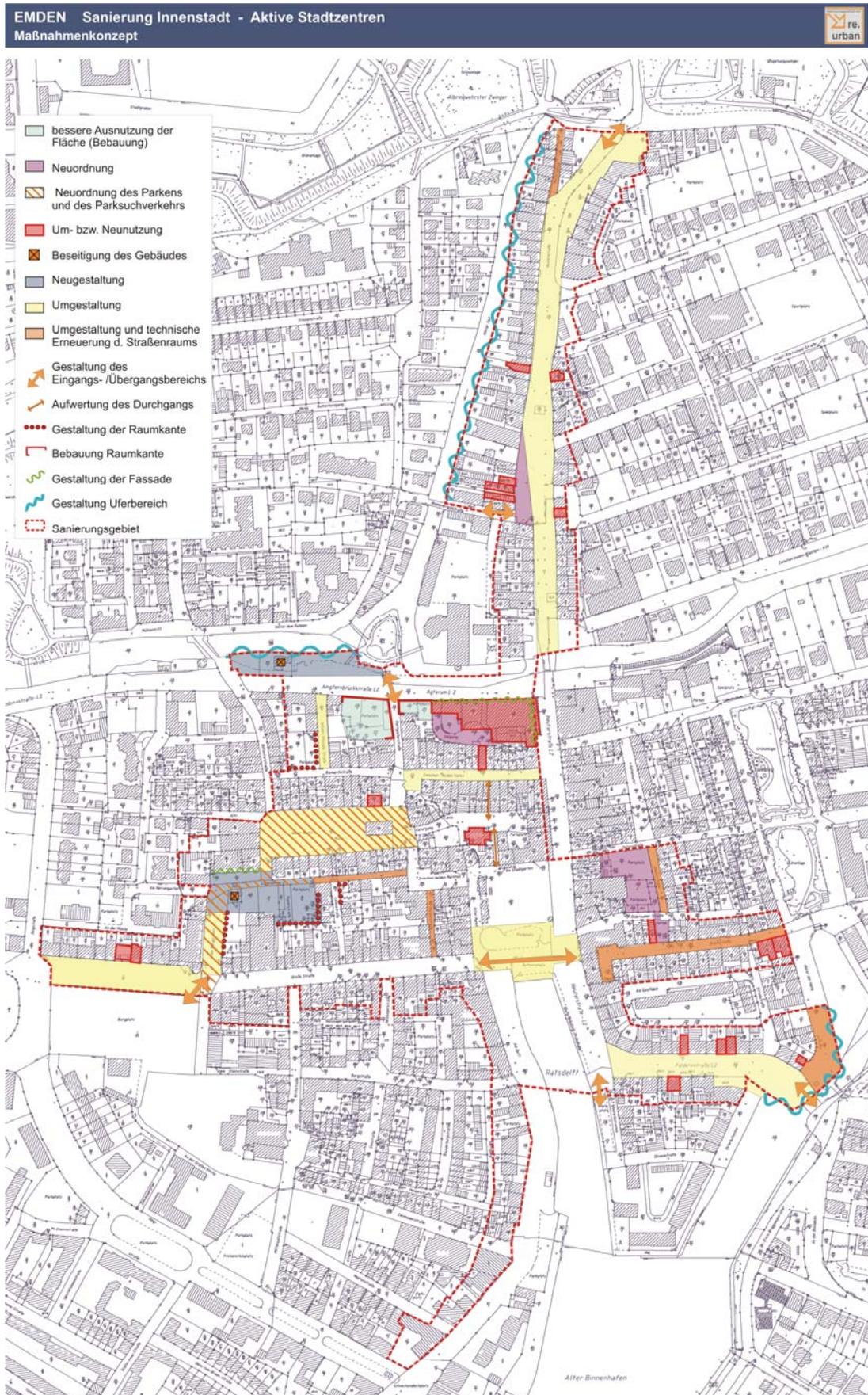
Auf den Grundstücken sind keine größeren Ordnungsmaßnahmen vorgesehen. Da eine Änderung der kleinteiligen Parzellenstruktur nicht absehbar ist, werden dafür keine Kosten in Ansatz gebracht.

Maßnahmen an den Gebäuden

Die in der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht (Kap.8) dargestellten Ansätze beziehen sich auf eine Spitzenfinanzierung der Kosten für eine Erneuerung der Gebäude unter vorrangig gestalterischen Aspekten. Diese Schwerpunktsetzung geht davon aus, dass – auch aus denkmalpflegerischem Aspekt – die Sicherung der für die Emdener Innenstadt spezifischen baulichen und städtebaulichen Werte einer Wiederaufbaustadt auf historischem Stadtgrundriss einen wesentlichen Identitätsfaktor darstellt.

Für Modernisierungsmaßnahme aus vorrangig bautechnischen, energetischen und gebäudefunktionalen Gründen sollten eher Mittel der Wohnungsbauförderung und KfW – Mittel eingesetzt werden – insbesondere angesichts der noch starken und weiter zu entwickelnden Funktion der überwiegenden Zahl der Innenstadtgebäude als (auch) Wohngebäude.

Abb.16: Maßnahmenkonzept



7 Festlegung des Sanierungsgebietes

7.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Abb.17: Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird es als erforderlich angesehen, ein abgegrenztes Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die in Abb.17 dargestellte Grenze des Sanierungsgebietes entspricht dem Einleitungsbeschluss des Rates für die Vorbereitende Untersuchung in den Grenzen des Untersuchungsgebietes. Die Abgrenzung dieses Sanierungsgebietes erfüllt nicht an allen Stellen die Voraussetzungen für ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet. Es bedarf vor einem förmlichen Beschluss noch einmal der Korrektur.

Das in Abb. 17 dargestellte Sanierungsgebiet hat eine Flächengröße von 18 ha. Diese flächenmäßige Größe ist nicht unerheblich. Sie ergibt sich jedoch daraus, dass die Missstände infolge der städtebaulichen Grundstruktur der Innenstadt räumlich relativ weit auseinander liegen. Das gilt insbesondere für die Missstände im öffentlichen Raum.

7.2 Verfahrensempfehlung

Es wird vorgeschlagen, das in seiner Abgrenzung noch zu korrigierende Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB förmlich festzulegen und die Maßnahme im sogenannten umfassenden Verfahren, unter Anwendung der §§ 152 ff BauGB durchzuführen. Dafür sprechen folgende Gründe:

- Durch die geplanten Maßnahmen ist mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen.
- Zur Sicherung der Sanierungsziele und ihre Umsetzung (insbesondere im Bereich der Ordnungsmaßnahmen auf den Grundstücken) sind die Regelungen des besonderen Städtebaurechtes erforderlich.

7.3 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung

Für die städtebauliche Erneuerung im Untersuchungsgebiet ergeben sich teilräumliche Handlungsbereiche, die einer einheitlichen und zügigen Neuordnung bedürfen. Die **Sanierung ist notwendig**, da :

- zu erwarten ist, dass die Stagnation anhält und die Desinvestition sich fortsetzt, wenn sie nicht durch gezieltes Handeln durchbrochen werden, das durch die Koordination von Einzelmaßnahmen, die auf ein einheitliches Ziel ausgerichtet, abgestimmt und mit einander verflochten werden;
- durch eine rein planungsrechtliche Neuordnung sich keine ausreichenden Handlungsmöglichkeiten ergeben, die den negativen Trend aufhalten können; hier bedarf es des gezielten Einsatzes des besonderen Städtebaurechts, um einen gesteuerten Prozess einzuleiten, und der Anreizfunktion durch eine finanzielle Förderung der Maßnahmen; es müssen Voraussetzungen geschaffen werden, um unterlassene Erhaltungsinvestitionen auszulösen, Neuentwicklungen einzuleiten und durch Planungssicherheit zu begleiten;
- die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude sowie die Stadt Emden selbst angesichts des erheblichen Handlungsbedarfs und der dabei entstehenden Kosten nicht in der Lage sind, die Missstände ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der Funktionsverluste und Missstände notwendig.

Die **Sanierung ist dringlich**, da die vorgeschlagenen Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden müssen, um eine drohende Verschärfung der Funktionsverluste und Ausweitung der Missstände bald möglichst aufzuhalten. Die Leerstände sind ein deutlicher Indikator dafür, dass die Einkaufsfunktion der Innenstadt für die Stadt und in der Region angesichts der Schwächen der städtebaulichen Struktur durch die natürliche Entwicklung nicht zu sichern ist.

Auch die Einzelhandelsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass es einer unmittelbaren Initiative der Stadt Emden bedarf, die den Eigentümern eine Entwicklungsperspektive aufzeigt und die Investitionsbereitschaft fördert.

Es erscheint erforderlich, kurzfristig deutliche Signale für eine Überwindung der gegenwärtigen Stagnation zu geben.

8 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungskonzept

Das Konzept für die Kostenverteilung und Finanzierung geht von einem Durchführungszeitraum von acht Jahren aus. Rein technisch gesehen könnten insbesondere die Maßnahmen im öffentlichen Raum auch in einem kürzeren Zeitraum abgewickelt werden. Das ist jedoch wenig realistisch: erstens müssten dafür hohe Jahresquoten der Mittel zur Verfügung stehen, zweitens greifen die Maßnahmen dergestalt in die Abläufe der Einzelhandelszone, dass es zu zeitweisen Beeinträchtigungen ihrer Funktion kommt. Diese Beeinträchtigungen in erträglichen Maßen zu halten, erfordert Maßnahmen in kleinen Schritten und damit eine zeitliche Streckung der Umsetzung des Erneuerungskonzeptes.

Das Erneuerungskonzept geht davon aus, dass sich aus den Maßnahmen Aufwertungseffekte ergeben, die zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen werden. Die sich daraus ergebenden Einnahmen sind für das Finanzierungskonzept mit einem Ansatz für die Ausgleichsbeträge von durchschnittlich rund 8 % der gegenwärtigen Bodenrichtwerte (angesetzt als Anfangswerte) eingerechnet; tatsächlich werden sich die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in den Teilräumen des Maßnahmebereichs sehr unterschiedlich darstellen.

Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Kosten gesamt
Weitere Vorbereitung	
Planung, Wettbewerbe	150.000
Betreuung / Regiekosten (6% ohne Grunderwerb)	280.000
Öffentlichkeitsarbeit	40.000
Ordnungsmaßnahmen	
Grunderwerb	300.000
Vermessungsleistungen	50.000
Freilegen von Grundstücken (inkl. Entschädigung)	350.000
Erschließungsmaßnahmen:	
techn. u. gestalt. Erneuerung von Straßenräumen	1.510.000
Neugestaltung von Plätzen	1.250.000
Bau von öffentlichen Grün- und Wegeflächen	150.000
Baumaßnahmen	
Modernisierung der Bausubstanz	1.500.000
sonstige Baumaßnahmen (Parkplatzersatz)	540.000
Summe	6.120.000
Kosten der Gesamtmaßnahme	6.120.000
abzgl. Einnahmen Ausgleichsbeträge	1.800.000
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten	4.320.000
Städtebauförderung (2/3)	2.880.000
kommunaler Anteil	1.440.000
durchschnittl. kommunaler Anteil bei 8 Jahren Laufzeit jährlich	180.000

9 Weiteres Vorgehen

Für das weitere Vorgehen sind insbesondere folgende Elemente von Bedeutung:

- Erarbeiten eines – nicht nur städtebaulichen – Rahmenkonzeptes für das Sanierungsgebiet. Dessen Funktion besteht nicht nur in der Konkretisierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen, es hat vor allem die Aufgabe eines Instrumentes der Beteiligung der Betroffenen und Interessierten: der Prozess der Erarbeitung – von der Verständigung über die Ziele der Sanierung bis zur Einigung über ein Handlungskonzept – kann und sollte Gegenstand der Beteiligung sein. Es liegen Erfahrungen darüber vor, dass dieser Prozess gelingen kann und insbesondere konflikt-minimierend wirkt.

Nach der Rahmenplanphase bietet es sich an, die Beteiligung an der (durchführungsorientierten) Feinplanung umsetzungsnah in räumlichen Abschnitten (Stichwort Anliegerversammlungen) fortzuführen, was erfahrungsgemäß zu einer größeren Kontinuität der Beteiligung während eines längeren Sanierungszeitraumes führt.

- Das zweite wichtige Element des weiteren Vorgehens ist die Einbeziehung der Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber als Akteure. Ist die allgemeine Beteiligung vorrangig auf Maßnahmen im öffentlichen Raum ausgerichtet, sind bei den Maßnahmen auf den privaten Flächen (auf den räumlichen Bau- und Nutzungsfeldern) die Eigentümer die primären Akteure.

Es gehört daher zu den Instrumenten der Einbindung der Eigentümer, Immobilien- und Standortgemeinschaften zu bilden, die gemeinsam oder zumindest aufeinander abgestimmt handeln können. Das ist insbesondere dann von Bedeutung, wenn grundstückübergreifende Maßnahmen erforderlich werden – was angesichts der kleinteiligen Eigentumsverhältnisse zu erwarten ist (auch die Einzelhandelsstudie empfiehlt derartige Instrumente).

- Beide Aufgaben (Rahmenplan und Beteiligung) setzen ein aktives Sanierungsmanagement voraus, das einerseits regelmäßig alle beteiligten Ämter und Institutionen in die Konzeptentwicklung und Maßnahmevorbereitung einbezieht, andererseits die privaten Akteure betreut und ihnen Planungskapazität zur Verfügung stellt.

Da eine städtebauliche Sanierung – anders als etwa bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes – kein einmaliger Entscheidungsvorgang ist, sondern sich aus einer Reihe von Teilentscheidungen nacheinander zusammensetzt, wird die Tätigkeit eines Sanierungsmanagements über nahezu den gesamten Sanierungszeitraum erforderlich sein.

Anhang 1

Auszug

„Einzelhandelsgutachten der Stadt Emden“, CIMA GmbH, Lübeck 2008
Seiten 47, 52, 53, 54, 55

Anhang 2

Auszug

„Steuerungsmöglichkeiten der Einzelhandelsentwicklung durch Stadtmarketing“,
Martin Lenhard, Berlin 2007

Seiten 173, 174