Stadt Emden

STADT EMDEN

Aktive Innenstadt

Rahmenkonzept

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

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

E-Mail:
re.urban@nwp-ol.de

Stadterneuerungsgesellschaft mbH
re. urban

Impressum

Stadt Emden – Fachdienst Stadtplanung
Ringstraße 38b
26721 Emden

Ansprechpartner:

Ulrich Fortmann, Tel. 04921 / 871421
Peter Bruns, Tel. 04921 / 871356

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne – Conway – Str.1
28359 Bremen

Ansprechpartner :

Rolf Schütte, Tel. 0421 / 3290175
Claudia Fragapane, Tel. 0421 / 3290169

re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg

Ansprechpartner:

Michael Meier, Tel. 0441 / 9717421
Iris von Wedel, Tel. 0441 / 9717483

August 2009

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung und Inhaltsübersicht 3

2 Förderkonzept für kundenorientierte Nutzungen 6

2.1 Stärkung der Emder Innenstadt durch die Aktivierung des Einzelhandels 6
2.1.1 Analyse 6
2.1.2 Ziele 7
2.1.3 Realisierung - im Rahmen der Programms „Aktive Innenstadt“ 8

2.2 Anpassung der Immobilien an die Anforderungen der kundenorientierten Anbieter 10
2.2.1 Ziele der Förderung 10
2.2.2 Maßnahmefälle 14
2.2.3 Förderinstrumentarium 16
2.2.4 Fördermittel 17

3 Modernisierungskonzept für stadtbildprägende Gebäude 17

3.1 Rahmenbedingungen 18

3.2 Ziele der Modernisierungsförderung 19

3.3 Stadtbildprägende Bebauungsmerkmale 20
3.3.1 Geschichte und Herkunft des städtebaulichen Erscheinungsbildes 20
3.3.2 Weiterentwicklung der Gebäudemerkmale 23

3.4 Gestaltungsgrundsätze 24

3.5 Modernisierungsrichtlinie 33

3.6 Gestaltungsbroschüre 38

3.7 Gestaltungssatzung 42

3.8 Finanzrahmen 43

4 Städtebauliches Konzept 43

4.1 Themen für die Qualifizierung der Innenstadt 43
4.1.1 Einzelhandelsstrukturen 43
4.1.2 Wohnen in der Innenstadt 46
4.1.3 Bezüge zu den Stadtwerten 48
4.1.4 Erschließung 49

4.2 Ziele der städtebaulichen Entwicklung 51

4.3 Entwicklungsbereiche / Städtebauliche Erneuerungsbereiche 52
4.3.1 Entwicklungsbereiche 52
4.3.2 Städtebauliche Erneuerungsbereiche 54

4.4 Art der Maßnahmen und Grundsätze 56
4.4.1 Ziele und Handlungsschwerpunkte für die städtebaulichen Erneuerungsbereiche 56
4.4.2 Grundsätze für die Gestaltung öffentlicher Räume 65

4.5 Finanzrahmen 68
4.5.1 Maßnahmenkonzept und Mittelverteilung 68

5 Weiteres Vorgehen 69

1 Einleitung und Inhaltsübersicht

Die Rahmenplanung für das städtebauliche Erneuerungsgebiet in der Emder Innenstadt stellt das Instrument für das Abstecken und die Steuerung der Maßnahmen, die im Zuge und im Rahmen der Sanierung realisiert werden sollen, dar.

Im vorliegenden Rahmenkonzept werden in einer erste Stufe der Rahmenplanung Sanierungsziele und Handlungsschwerpunkte sowie – bezogen auf die Modernisierung von privaten Gebäuden – Gestaltungs- und Förderregeln dargelegt.
In den Handlungsschwerpunkten sind im Rahmenkonzept Rahmenbedingungen und Grundsätze formuliert, nach denen in der folgenden Planungsstufe für einzelne Teilbereiche – und unter Mitwirkung der jeweiligen betroffenen Grundstückseigentümer und kundenorientierten Anbieter – die Erneuerungsplanung konkretisiert wird und Realisierungsentwürfe erarbeitet werden.
Ausgenommen hiervon sind die Gestaltungs- und Förderregeln für die Modernisierung von Gebäuden; diese werden auf der Grundlage des Ratsbeschlusses ohne weitere Konkretisierung im Verlauf der weiteren Sanierung fallbezogen angewandt.

Die Sanierung „Aktive Innenstadt“ in Emden verfolgt das Ziel der Erneuerung des Geschäftszentrums in der Emder Innenstadt zu seiner Zukunftssicherung. Die Erneuerung zielt auf die kunden- und besucherorientierten Nutzungen als konstitutiver Bestandteil eines Stadtzentrums ab und hierbei auf die Anpassung des Angebotes und des Erscheinungsbildes der kundenorientierten Anbieter sowie die Anpassung der Immobilien und des öffentlichen Raumes an die heutigen Anforderungen.

Dieses Rahmenkonzept enthält folgende drei Teile, die als zusammenwirkend und damit als Einheit für die Erneuerung des Emder Stadtzentrums als zentrales Geschäftszentrum gesehen werden müssen:

1. **Konzept für die Entwicklung von kundenorientierten Anbietern (insbes. Einzelhandel und publikumsbezogene Dienstleistungen)**

   Das Konzept für die unmittelbare Förderung der kundenorientierten Anbieter in der Emder Innenstadt besteht aus zwei Komponenten:

   Die erste Komponente dieses Konzeptes zielt auf die Aktivierung der kundenorientierten Anbieter zu einem Modernisierungsprozess ihrer Angebote und ihres Marktauftretens.

   In der zweiten Komponente dieses Konzeptes geht es um die strukturelle Anpassung der Geschäftsimmobilien an die heutigen und zukünftigen Anforderungen der kundenorientierten Anbieter. Kernpunkt dieses Konzeptes sind die Angebote, die den Eigentümern und Betrieben gemacht werden, mit Hilfe des Einsatzes von Fördermitteln Leerstände und Fehl-/Mindernutzungen zu beseitigen, ausreichende Verkaufsflächen zu schaffen und sonstige strukturelle Anpassungsmaßnahmen vorzunehmen. Das Konzept stellt die Fall- und Maßnahmentypen, das jeweils infragekommende Förderinstrumentarium und die Fördervoraussetzungen dar.

2. Konzept für die Förderung der Modernisierung der stadtbildprägenden Bausubstanz

Kernpunkt dieses Konzeptes ist die – mit wenigen Ausnahmen – prinzipielle Förderfähigkeit der Wiederaufbauarchitektur, durch deren Elemente sich das Stadtbild der Emder Innenstadt als ein besonderes darstellt.

Das Konzept geht davon aus, dass an den Gebäuden nur die Instandsetzung und Modernisierung der stadtbildprägenden Elemente gefördert werden. Ziel ist die Sicherung und Weiterentwicklung eines spezifischen Stadtbildes – auch und gerade als qualifiziertes, imagebildendes Umfeld des Einzelhandels.

Da es sich bei der überwiegenden Mehrzahl aller Gebäude um solche handelt, die - zumindest im Erdgeschoss – auch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufweisen, wirkt die Förderung von Instandsetzung und Modernisierung der stadtbildprägenden Merkmale auch als direktes Angebot zur Aufwertung der Kernnutzung der Innenstadt.

3. Konzept für die städtebauliche Entwicklung

Das Konzept umfasst

- die funktionale, technische und gestalterische Qualifizierung bzw. Reorganisation des öffentlichen Raumes (insbesondere als Umfeld von Einzelhandel und Dienstleistungen) und

- die Beseitigung von einigen städtebaulichen Missständen auf privaten Grundstücken

Für fünf städtebauliche Erneuerungsbereiche werden die Rahmenbedingungen und Grundsätze für die weitere Qualifizierung der Innenstadt dargelegt. Dieses beinhaltet auch die für die Neugestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen weiterentwickelten Gestaltungsgrundsätze.

Andere Aspekte der Innenstadtentwicklung

<u>Kultur, Bildung und Tourismus</u>

Die Themen „Kultur und Bildung“ sind wichtige Aktivitätsbereiche in der Emder Innenstadt (Kunsthalle, J.a Lasco Bibliothek, Ostfriesisches Landesmuseum, etc.), die zur Attraktivität des Stadtzentrums beitragen und städtebaulich besser eingebunden werden sollten. Diesem Handlungsbedarf wird – wie auch dem Aspekt „Tourismusförderung“ – im städtebaulichen Konzept Rechnung getragen (Aufwertung des öffentlichen Raums, Vernetzung der Stadtwerte mit der Einkaufszone, etc.; vergl. Kap. 4).

Für diese Themenfelder wird jedoch kein eigenständiges Konzept entwickelt, da diese keinen Fördergegenstand im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung darstellen. Unbenommen hiervon gehören Kultur- und Bildungseinrichtungen zu den besucher- und kundenorientierten Anbietern, auf die eine Förderung der strukturellen Anpassung und gestalterischen Erneuerung von Immobilien abzielen kann. Ebenso wird der Tourismus indirekt auch durch öffentliche und private Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung gefördert.

Wohnen

Die ausgeprägte Wohnnutzung im Stadtzentrum ist charakteristisch für die Emder Innenstadt und sollte zu ihrer Stabilisierung weiterentwickelt werden.

Die Wohnnutzungen in der Innenstadt werden ebenfalls nicht in einem eigenständigen Förderkonzept behandelt. Ziel der Sanierung ist die Sicherung der umfangreichen und für das Geschäftszentrum wichtigen Wohnnutzung. Bei der Bereitstellung von Fördermitteln aus dem begrenzten Haushalt der Sanierungsmittel wird der Schwerpunkt auf die Förderung kundenorientierter Nutzungen gelegt. Für die Sicherung und Entwicklung des Innenstadt-Wohnens stehen anderweitige Fördermöglichkeiten zur Verfügung (erhöhte steuerliche Abschreibung durch Lage im Sanierungsgebiet, KfW Mittel für energetische Sanierung, Wohnungsbauförderung). Darüber hinaus soll bei allen Sanierungsmaßnahmen das Ziel der Sicherung und Entwicklung des Wohnens berücksichtigt werden.

Ablauf

Das Gesamtkonzept für die Sanierung der Emder Innenstadt wird in zwei Stufen entwickelt. Die erste Stufe stellt das Rahmenkonzept dar und soll den Punkt 2 dieses Rahmenkonzeptes abschließend umfassen. Für die Punkte 1 und 3 werden im Rahmenkonzept die Rahmenbedingungen und Grundsätze formuliert, nach denen in der zweiten Planungsstufe für einzelne Teilbereiche – und unter Mitwirkung der jeweiligen Betroffenen – Realisierungsentwürfe erarbeitet werden.

Das Rahmenkonzept soll im Sommer 2009 in den Gremien des Rates erörtert werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht einschließlich der Zuordnung der Fördermittel kann erst nach einem Gespräch mit dem Ministerium abgeschlossen werden.
Die zweite Planungsstufe, für die ein Mitwirkungskonzept bereits an der Großen Straße beispielhaft praktiziert worden ist, soll im Herbst 2009 beginnen.

2 Förderkonzept für kundenorientierte Nutzungen

Kern und Hauptziel der Erneuerung der Innenstadt Emdens ist die Entwicklung von kunden- und besucherorientierten Einrichtungen, insbesondere des Einzelhandels und von kundenbezogenen Dienstleistungen; eingeschlossen sind auch Kultur- und Bildungseinrichtungen. Dieses Konzept für die Entwicklung von kundenorientierten Nutzungen wird - mit positiven Wirkungen für den Einzelhandelsstandort - ergänzt durch das Konzept für die Modernisierung der ortsbildprägenden Bausubstanz und das städtebauliche Konzept im wesentlichen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes, beide zur Qualitätsverbesserung im räumlichen Umfeld der kundenorientierten Innenstadtnutzungen.

Das Förderkonzept für kundenorientierte Nutzungen zielt in einem ersten Bestandteil (Kap. 2.1) auf die Aktivierung der kundenorientierten Nutzer (im wesentlichen Einzelhandel, Dienstleistung). Der zweite Bestandteil (Kap. 2.2) befasst sich mit der Anpassung der Geschäfts- und Gewerbeimmobilien an die Nutzeranforderungen.

2.1 Stärkung der Emder Innenstadt durch die Aktivierung des Einzelhandels

2.1.1 Analyse

Die Innenstadt verfügt insgesamt nur über 17,4 Prozent der Verkaufsfläche und 21,2 Prozent des Umsatzes der Stadt Emden. Damit kann sie sowohl innerhalb der Stadt als auch für Kunden von außerhalb gegenüber anderen Standorten nicht ausreichend Gewicht entfalten. Den vorhandenen Betrieben fehlt darüber hinaus die Anziehungskraft, die den Standort auch regional attraktiv machen würde. Ein Defizit besteht zudem in der kleinteiligen Gebäudestruktur der Innenstadt, die es erschwert, die erforderlichen großflächigen Betriebe anzusiedeln.

Bei der Gegenüberstellung der Verkaufsflächenanteile der Innenstadt gegenüber dem übrigen Stadtgebiet sind insbesondere die Warengruppen von Interesse, die als Leitsortimente einer Innenstadt gelten. Dazu gehören normalerweise die Warengruppen Bekleidung und Wäsche, Schuhe und Lederwaren sowie Elektroartikel und Unterhaltungselektronik. In diesen Warengruppen ist kein eindeutiger Schwerpunkt in der Innenstadt von Emden auszumachen. Da das Sortiment Elektroartikel/Unterhaltungselektronik seinen Schwerpunkt bereits heute außerhalb der Innenstadt hat, muss der Fokus auf den Branchen Bekleidung/Wäsche und Schuhe/Lederwaren liegen. Anzustreben wäre für diese Branchen ein Flächenanteil in der Innenstadt von 60 - 70 Prozent der Verkaufsfläche; er liegt heute bei 52 bzw. 48 Prozent. Eine Schwäche der Innenstadt besteht darin, dass sie über keinen bedeutenden Magnetbetrieb verfügt, der auch für Kunden aus Leer und Aurich einen Anreiz für einen Besuch der Innenstadt von Emden darstellen würde.

Zentrales Ergebnis der in 2008 durchgeführten Haushaltsbefragung ist: Als größte Schwäche wird von den Emdern das Einzelhandelsangebot selbst genannt. Auch von den Befragten aus dem Umland sieht jeder Vierte das Angebot als Unvermögen an. Insgesamt werden die Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt von den Befragten aus Emden schlechter bewertet als von den Befragten von außerhalb. Am schlechtesten beurteilt wurde von allen Befragten

die Angebotsvielfalt. Da das Einzelhandelsangebot entscheidend für die Attraktivität einer Innenstadt ist, bedarf es hier dringender Verbesserungen. Auffällig ist, dass kein Aspekt besonders gut (Note 1 oder 2) bewertet wurde. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Befragten aus Emden nur in einigen Bereichen eine starke Orientierung auf ihre eigene Stadt ausweisen. Bei den am stärksten zentrenbildenden Sortimenten (Bekleidung, Schuhe) geben lediglich rund 50 Prozent der Emder an, diese in der Innenstadt von Emden einzukaufen. Gerade im aperiodischen Bedarf herrscht eine starke Orientierung auf andere Standorte. Hier bedarf es einiger Veränderungen in der Stadt Emden, um die Kaufkraft vor Ort zu binden.

2.1.2 Ziele

Zur Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt sollen lt. Ratsbeschluss zum Einzelhandelskonzept der Stadt Emden folgende Ziele verfolgt werden:
Erhöhung der Verkaufsfläche insbesondere durch die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente

- Schaffung marktgerechter Flächen
- Ansiedlung von größeren, auch regional bedeutenden Magnetbetrieben
- Aufwertung des vorhandenen Angebotes durch qualitative Maßnahmen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch städtebauliche/gestalterische Maßnahmen
- Entwicklung des Geländes der ehemaligen Kaufhalle als Schlüsselmaßnahme
- Optimierung der Parksituation: Verbesserung der Beschilderung zu den Parkplätzen aber auch in die Fußgängerzone
- Verstärktes Marketing für die Innenstadt

Store of the year 2008: Hieber's Frische Center in Grenzach – ein Edeka Supermarkt: Das klar ablesbare Farbkonzept gliedert einzelne Bereiche

2.1.3 Realisierung - im Rahmen der Programms „Aktive Innenstadt“

Nicht alle Ziele des Einzelhandelskonzepts lassen sich mit dem (begrenzten) Instrumentarium der Sanierung nach BauGB realisieren. Nachstehende Ziele sollen zusammen mit dem Einzelhandel bzw. den Eigentümern von Gewerbeinnenstadtimmobilien angegangen werden und folgende Instrumente kommen dazu zum Einsatz:

Zentrales Instrument der Aktivierung ist die Initiierung bzw. Belebung von kleinräumigen Standortgemeinschaften mit dem Ziel einer Zusammenführung dieser Initiativen zu einem Wirtschaftsforum Innenstadt.

Die Modernisierung des Einzelhandels und der Gastronomie kann nicht allein durch Investitionen der Öffentlichen Hand in die Infrastruktur (Straßen, Plätze, Fußgängerzonen usw.) erreicht werden. Vielmehr müssen der Einzelhandel und die Gastronomie zuerst selbst Anstrengungen unternehmen, um sich zukünftig moderner aufzustellen. Da Außenwirkung auf die Kundschaft erst durch eine hinreichend große Zahl von modernisierten Ladenlokalen erreicht wird, bedarf es hier gemeinsamer Anstrengungen der Kaufmannschaft. Eine Standortgemeinschaft ist der Ort der Ideengenerierung und der Abstimmung untereinander, das Wirtschaftsforum Innenstadt der Ort der Interessenartikulation nach außen und des Aushandelns u.a. mit der Stadt(verwaltung).

Schon der Grundgedanke einer Förderung der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden in Sanierungsgebieten durch das BauGB geht von der Hilfe zur Selbsthilfe aus. Auch bei der betriebswirtschaftlichen Erneuerung soll so verfahren werden. Müssen vom Handel geforderte Verkaufsflächengrößen hergestellt werden, kann dies gefördert werden. Dies trifft auch auf den Einbau bzw. Anbau von nachhaltig wirkenden Gebäudebestandteilen (z.B. Rolltreppe, Aufzug o.ä.) zu, die der Komforterhöhung für die Kunden dienen.
Die Höhe der Zuschüsse regelt die Modernisierungsrichtlinie, soweit es sich um die Modernisierung der Gebäudehülle von stadtbildprägenden Gebäuden handelt.

Angebote zur Qualifizierung und Information von Einzelhändlern

- Storecheck durch einen Berater des Bildungszentrum des Einzelhandels (BZE)
- Informationsveranstaltungen mit IHK und Einzelhandelsverband Ostfriesland
- Bereisungen von deutlich moderner aufgestellten (Innen-)Städten

Die Finanzierung erfolgt hier zu 100 Prozent durch Sanierungsmittel.

Information und Beratung von Immobilieneigentümern

- Informationsveranstaltungen zur Zusammenlegung von Verkaufsflächen, Umnutzung von Gewerbe- in Wohnraum, Fassadengestaltung
- Herausgabe einer Broschüre zu Gestaltungsmerkmalen und Gestaltungsempfehlungen

Die Finanzierung erfolgt hier zu 100 Prozent durch Sanierungsmittel.

Ladenmanagement und temporäre Nutzung von Ladenleerständen

Da Ladenleerstände in der Innenstadt (Große Straße, Brückstraße) spürbar zugenommen haben, professionelle Makler sich andererseits um die besonders marktgängigen Objekte kümmern, ist hier ein Thema für zusätzliche Akteure entstanden. Da schon ab einer Leerstandquote von 10 Prozent Rückwirkungen auf den Einzelhandelsstandort auszumachen sind und darüber hinaus die Lagequalität deutlich abnimmt (damit einhergehend der Immobilienwert sinkt), ergibt sich hier ein Betätigungsfeld für die Standortgemeinschaft: Ladenmanagement in einer Einkaufsstraße bzw. –platz muss zu den ständigen Aufgaben der Standortgemeinschaft gehören. Da nicht in allen Zonen zeitlich passgenau für einen neuen Ladenbetreiber gesorgt werden kann, kommt damit auch eine temporäre Nutzung von leerstehenden Ladenlokalen z.B. durch Ausstellungen von Kulturgütern, Sammlungen usw. in Betracht. Auch die Organisation solch temporärer Nutzungen bis zur Neuvermietung des Ladenlokals gehört zu den Aufgaben einer Standortgemeinschaft.

Unterstützend können durch das Sanierungsmanagement organisiert und finanziert werden:

- Anzeigenschaltung zu ausgesuchten Ladenlokalen in überregionalen Fachzeitschriften und Platzierung in Internetplattformen
- Informationsveranstaltungen mit überregional tätigen Gewerbemaklern
- Förderung von Existenzgründungen: Franchisebörse

Vermittelt durch Standortgemeinschaften und Wirtschaftsforum Innenstadt muss ein Innenstadtmarketing entwickelt werden, dessen vorrangige Stoßrichtung die Emder Bürger selbst sind. Aktuelles Ziel ist dabei die Versöhnung der Emder mit ihrer Innenstadt.

- Für jedes Quartier Entwicklung von eigenem Logo und Slogan
- Neue Innenstadtwegweisung nach dem Vorbild der Großen Straße
- Marketingunterstützende investive Maßnahmen im öffentlichen Raum: Mehr Licht, Anleuchtung von Gebäuden usw.
- Zusätzliche über das Funktionale hinausgehende Investitionen in den öffentlichen Raum bzw. in die öffentliche Infrastruktur bei Verantwortungsübernahme durch den Einzelhandel bzw. die Immobilieneigentümer durch die Übernahme von Patenschaften für Bäume, Beete, Bänke usw.
- Verbesserung des Service durch den Einzelhandel selbst: Vereinheitlichung und Ausweitung von Ladenöffnungszeiten, Bringdienste, internetbasierte Bestellmöglichkeiten usw.
- Entwicklung eines neuen und modernen Veranstaltungstyps: höherwertig, spezialisiert und zum Mitmachen …

Dies sind mögliche Schritte für Emdens Innenstadt – welche Marketingmaßnahmen entwickelt und umgesetzt werden, obliegt den Standortgemeinschaften bzw. dem Wirtschaftsforum.

Die Förderung erfolgt nach dem Äquivalenzprinzip. Jeder Euro, der von der Kaufmannschaft eingebracht wird, wird durch öffentliches Geld verdoppelt[1].

2.2 Anpassung der Immobilien an die Anforderungen der kundenorientierten Anbieter

2.2.1 Ziele der Förderung

Bei dem städtebaulichen Ast eines Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel handelt es sich im Rahmen der städtebaulichen Sanierung vorrangig um eine Angebotsplanung:

- Zum einen wird durch die Maßnahmen der Stadt im öffentlichen Raum und durch die Förderung der privaten Maßnahmen an der stadtbildprägenden Bausubstanz eine Verbesserung / Qualifizierung des Umfeldes für den Einzelhandel angeboten. Was diese Maßnahmebereiche der Sanierung umfassen, siehe Modernisierungskonzept und städtebauliches Konzept.

- Zum anderen wird mit den städtebaulichen Fördermitteln eine Unterstützung von räumlichen Erweiterungen, Um- und Neustrukturierungen des einzelnen Betriebes angeboten. Im folgenden soll umrissen werden, welche Fördermöglichkeiten angeboten werden können und sollen.

Die Förderung von privaten Maßnahmen des Einzelhandels und von Dienstleistungsnutzungen soll der Anpassung von Gebäude- und Grundstücksstrukturen an die aktuellen und zukunftsgerichteten Anforderungen der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt dienen. Städtebaulicher Anpassungsbedarf besteht im Wesentlichen in der Bereitstellung von größeren Verkaufsflächen, als sie derzeit in den meisten baulichen Beständen zur Verfügung stehen, und in der Modernität der Ausstrahlung der Schaufensterzonen (einschließlich Vordach- und Werbeträger zwischen Erd- und Obergeschoss).[2]

Die Förderung soll vor dem Hintergrund der begrenzten Mittel und der endlichen Laufzeit des Sanierungsverfahrens Initialwirkungen für Erneuerungsmaßnahmen privater Grundstückseigentümer und Geschäftsinhaber über den formalen Stadtsanierungsprozess hinaus entfalten.

Damit Maßnahmen kurzfristig in größerer Fallzahl beispielgebend durchgeführt werden, ist eine Berücksichtigung bei der Maßnahmenförderung nach Antragseingang / Vertragsabschluss (Windhundverfahren) sinnvoll. Für die Eigentümer wird hierdurch der Druck entstehen, möglichst frühzeitig Maßnahmen zu ergreifen, um von den begrenzten Fördermitteln zu partizipieren.

Eine Prioritätensetzung bei der Auswahl von geförderten Maßnahmen wäre kein geeignetes Auswahlmittel, da sich daraus keine hinreichenden Gründe für die Ablehnung von Förderung

---

[1] Die hier genannten Maßnahmen sind nicht alle aus Mitteln der Städtebauförderung zu finanzieren, alternativ können andere Landes- und Bundesprogramme und Eigenmittel der Wirtschaftsförderung Emdens zum Einsatz kommen.

[2] Soweit es sich um die Schaufensterzone in einem ortsbildprägenden Gebäude handelt, erfolgt die Förderung als Modernisierungsförderung nach der Modernisierungsrichtlinie

für hintere Prioritätenplätze ableiten lassen, wenn sich die vorderen Prioritätenplätze nicht mit Entwicklungsabsichten melden.

Das Sanierungsgebiet stellt sich hinsichtlich der Bedeutung für den zentralen Einzelhandel und Dienstleistungen in unterschiedlicher Bedeutung - auch in den Sanierungszielen – dar (s. Abbildung 1):

- **Zentraler Geschäfts- und Erlebnisbereich**
  Sicherung und Entwicklung des zentrentypischen Geschäftsbesatzes, Freizeit und Gastronomie

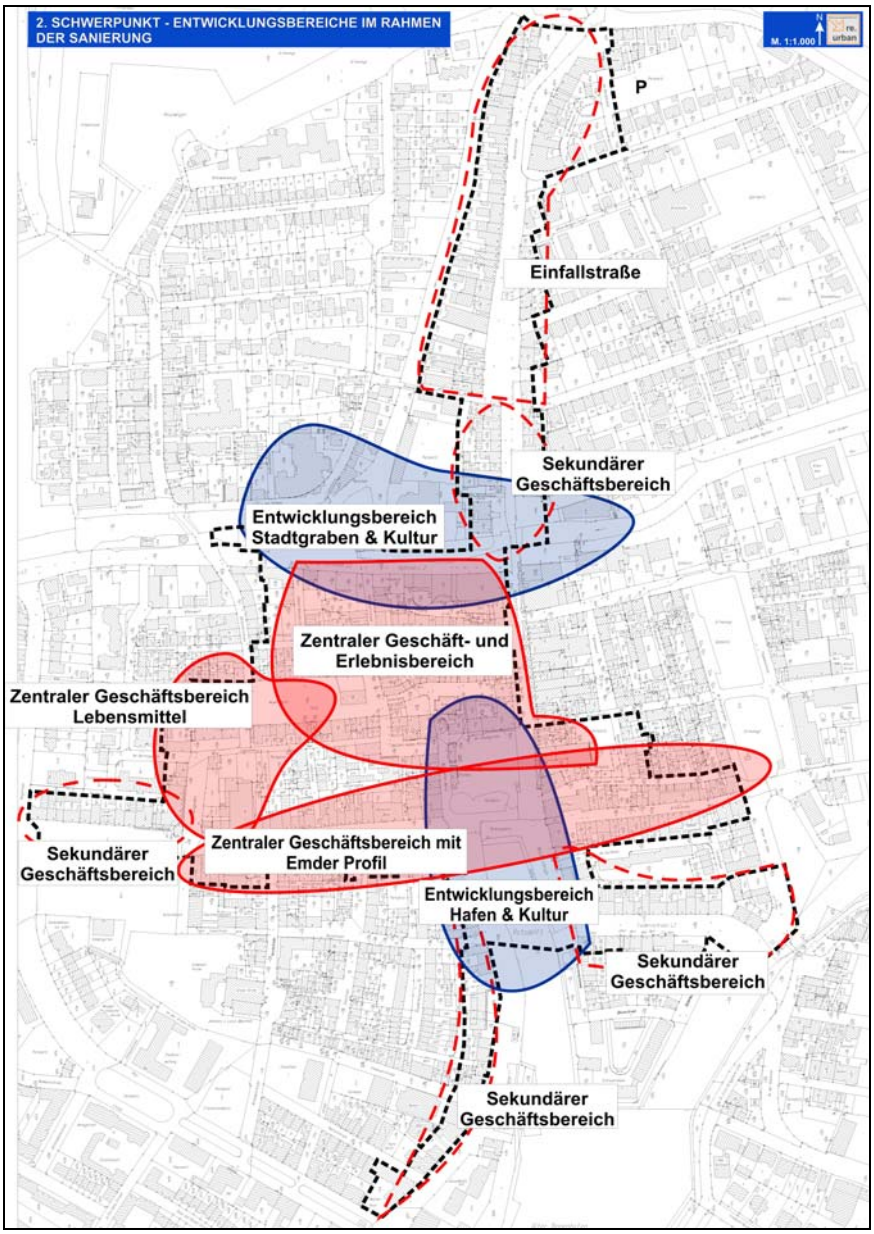
- **Zentraler Geschäftsbereich mit spezifischen Funktionen** („Emder Profil“ und „Lebensmittel“)
  Sicherung und Entwicklung des spezifischen Geschäftsbesatzes im Stadtzentrum

- **Sekundäre Geschäftsbereiche**
  Stabilisierung der Geschäftslagen an den Innenstadteingängen

- **Entwicklungsbereiche mit kulturellen und maritimen Bezügen**
  Entwicklung als Verknüpfungsbereiche mit den Funktionen Freizeit und Tourismus

Hierauf lässt sich eine räumliche Steuerung von einzelhandelsrelevanten Fördermitteln ableiten.

Abb. 1: Entwicklungsbereiche



Quelle: re.urban

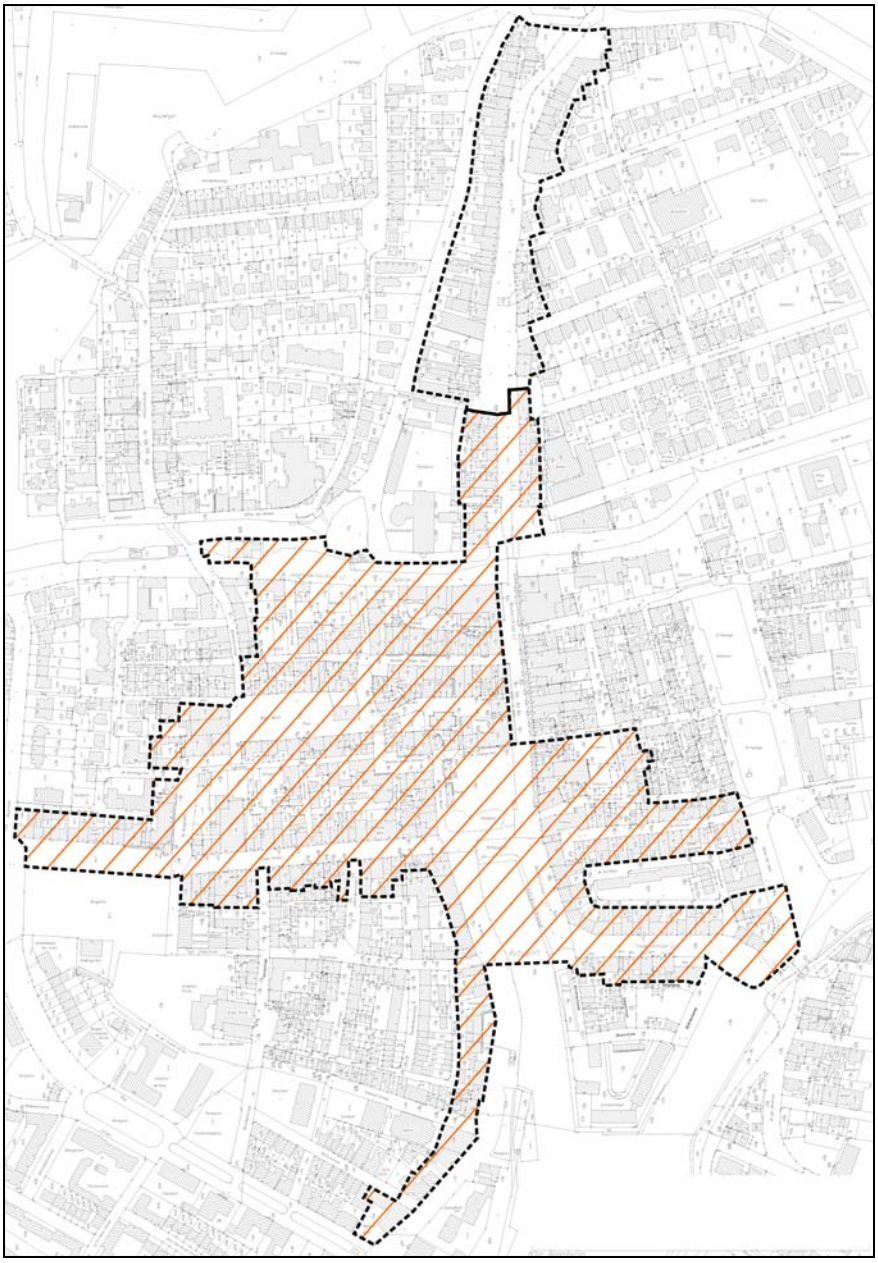
Zum gezielten Fördermitteleinsatz ist angesichts der Größe des Sanierungsgebietes und der unterschiedlichen Bedeutung von Teilräumen für die Entwicklung des Einzelhandels die räumliche Konzentration des Fördermitteleinsatzes auf Teilflächen vorgesehen:

- Als Teilraum für die Förderung der Anpassung der Einzelhandelsimmobilien kommt der zentrale Geschäftsbereich (= zentraler Versorgungsbereich) infrage.

- Die Straßen Große Straße westlicher Teilabschnitt, Faldernstraße und Neutorstraße zwischen Agterum und Blumenbrückstraße haben als Eingangssituation in die Innenstadt eine Bedeutung. Das Einzelhandelsgutachten (CIMA) hält hier eine Erweiterung des Geschäftsbereiches für sinnvoll. Auch in diesen sekundären Geschäftslagen soll eine Förderung erfolgen.

- In der Neutorstraße nördlich Blumenbrückstraße erfolgt keine Förderung von privaten Einzelhandelsmaßnahmen, da dieser Bereich für die Entwicklung der Innenstadt als zentraler Einzelhandelsstandort keine Bedeutung besitzt (hier werden neben den auf die sichtbare Gebäudeaußenhaut orientierten Modernisierungsmaßnahmen von stadtbildprägenden Gebäuden Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Qualifizierung der Eingangssituation in die Innenstadt vorgesehen).

Abb. 2: Einsatzbereich von Fördermitteln zur strukturellen Anpassung von Immobilien für kundenorientierte Anbieter



Quelle: re.urban

Eine Selektierung der Förderung nach Branchen oder Arten von Betrieben erfolgt ebenso wie die Förderung eines bestimmten gewünschten Branchenmix oder einer Branchenkonzentration nicht, um nicht Branchen auszuschließen, die durch ihre Anziehungskraft positive Wirkungen entfalten können. Es soll sich dabei jedoch um Angebote mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten handeln[3].

Dagegen soll die Konzentration von Branchen/Arten von Betrieben vermieden und damit nicht gefördert werden, sobald die Erzeugung/Verstärkung eines Imageverlust von Einzelhandelslagen zu erwarten ist.

2.2.2 Maßnahmefälle

Soweit es sich um förderbare Entwicklungsabsichten der einzelnen Betriebe handelt, lassen sich folgende Maßnahmefälle bilden:

Fall A: Vergrößerung / Erweiterung der Geschäftsfläche

Infolge der städtebaulichen Struktur der Emder Innenstadt besteht ein erheblicher Mangel bei Anpassung der Flächengrößen an die gegenwärtigen Erfordernisse des Einzelhandels bzw. des dienstleistungsbezogenen Handels. Es sind nur drei Arten der Flächenausweitung möglich:

- Erweiterungen innerhalb des Gebäudes in die Höhe – in der Regel in das zweite Geschoss. Hier sind gebäudeinterne Umbauten und insbesondere eine Neuorganisation der innerbetrieblichen Erschließung erforderlich, ggf. auch der Gebäudeerschließung insgesamt.

  Nicht für alle Einzelhandelsbetriebe liegt darin eine mögliche Lösung, weil sich teilweise die Einzelhandelsnutzung nicht über zwei Geschosse organisieren lässt und weil sich mit einer mehrgeschossigen Flächenorganisation das Angebot nicht ausreichend bzw. verbessert im öffentlichen Raum präsentieren lässt.

- Erweiterungen durch Anbauten nach hinten. Diese Möglichkeiten sind relativ begrenzt, weil erstens in der Mehrheit der Fälle das Grundstück nur eine geringe Tiefe aufweist, und zweitens in der Regel auch noch Teile des Grundstücks als Erschließungs- und Lagerfläche freigehalten werden müssen.

  In diesen Erweiterungsfällen sind erforderlich: ggf. Abbruch nicht einbeziehbarer Hinterbebauung, Umbauten an der Rückseite der Altbausubstanz, und in der Regel die Neuorganisation der Gebäudeerschließung

[3] Einzelhandelsgutachten für die Stadt Emden, CIMA; nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente: Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Arzneimittel, Drogeriebedarf, Schnittblumen, Zeitschriften, Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Optik, Foto, Film, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Sportartikel, Fahrräder, Hobbybedarf, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Heimtextilien, Kurzwaren, Sanitätswaren, Kunstgegenstände.

Auch in diesen Fällen lässt sich die Präsenz des Waren- bzw. Dienstleistungsangebotes im öffentlichen Raum nicht verbessern – Ausnahme bestehen allerdings dann, wenn auch die Grundstücksrückseite über eine im Netz der Fußgängerzone hängenden Erschließung zugänglich gemacht werden kann (bei solchen „durchgesteckten“ Läden wird auch die Errichtung einer zweiten Ladenfront erforderlich).

- Erweiterungen durch die Inanspruchnahme eines Nachbargebäudes / Nachbarladens. Hier sind eigentumsrechtliche Regelungen erforderlich, Umbauten durch Durchbrüche zwischen den Gebäuden und in der Regel auch eine Neuorganisation der jetzt seitlich erweiterten Ladenfronten.

- Erweiterungen in der Kombination der o.g. Erweiterungsmöglichkeiten.

Fall B: Erneuerung der Ladenfronten

Diese Fälle können sich ergeben aus einer gezielten betrieblichen Modernisierung (Art des Angebotes, innere Abläufe) und / oder der Verbesserung von Präsentation und Image. Sofern diese Maßnahmen nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Flächenerweiterungen nach Fall A stehen, beziehen sie sich auf die Erneuerung der Ladenfront, eingeschlossen Vordächer etc., und sind damit Teil einer Modernisierung stadtbildprägender Gebäude. In wieweit dabei auch die Modernisierung der Gesamtheit der Gebäudehülle verbunden sein muss, ist vom Einzelfall abhängig, jedoch sollte sinnvoller Weise davon ausgegangen werden, dass nicht allein die Qualität einer Ladenfront für ein Unternehmen wirbt, sondern die Gesamtqualität einer Gebäudeerscheinung.

Fall C: Betriebsverlagerung

Nicht immer kann davon ausgegangen werden, dass ein Einzelhandelsbetrieb oder publikumsbezogenes Dienstleistungsunternehmen gegenwärtig an einem richtigen / angemessenen Standort untergebracht ist. Insofern gehören auch Standortwechsel zu den Maßnahmen der Entwicklung des Einzelhandels.

Mit einem Standortwechsel können – und werden in der Regel – Maßnahmen nach Fall A und / oder Fall B auftreten.

Fall D: Wiederbelebung / Wiedernutzung

Diese Fälle ergeben sich aus bestehenden Leerständen und/oder infolge von Maßnahmen nach dem Fall C.

In diesen Fällen können Maßnahmen nach Fall A, insbesondere aber nach Fall B erforderlich werden.

Fall E: Abbruch und Neuorganisation für Neubebauung

2.2.3 Förderinstrumentarium

Für die beschriebenen Fälle der Entwicklung von Einzelhandel- und publikumsbezogenen Dienstleistungsbetrieben steht im Sanierungsgebiet Innenstadt Emden folgendes Instrumentarium der Förderung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Verfügung, wobei im Einzelfall die Förderfähigkeit nach den rechtlichen Vorgaben zu klären ist:

a) Modernisierung stadtbildprägender Gebäude

Da infolge der Entwicklungsgeschichte der Emder Innstadt die überwiegende Mehrheit aller Gebäude – insbesondere in ihrer Wirkung als Gesamtheit – als stadtbildprägend eingestuft sind, sind gemäß Entwurf der Modernisierungsrichtlinie alle Maßnahmen an der Gebäudehülle förderbar – und damit insbesondere auch die gestalterische Neufassung von Ladenfronten. Allerdings muss wohl gefordert werden, dass mit den Ladenfronten auch die restlichen Außenhautteile (Fassaden, Dach) der Gebäude angemessen modernisiert werden.

Da nicht abzusehen ist, welche Förderfälle sich aus der Einzelhandelsentwicklung tatsächlich ergeben werden, erweist es sich als sinnvoll, dass keine weitere Selektion der Gebäude (nach welchen Prioritäten auch immer) vorgenommen worden ist. Damit ist ein hohes Maß an Flexibilität gegeben.

Einzelne Gebäude, die in ihrem derzeitigen Zustand nicht als stadtbildprägend einzustufen sind, sollten darauf hin überprüft werden, ob sie als „Bedingt stadtbildprägend“ eingestuft werden können, insbesondere solche Gebäude, die gegenwärtig unvollständig, nur fragmentarisch vorhanden sind oder stark überformt sind und durch Auf- und Umbaumaßnahmen auf den Qualitätsstandard der stadtbildprägenden Umgebung gebracht werden können.

Zur Regelung einer pauschalen Förderung der Modernisierung stadtbildprägender Gebäude (als Alternative zur Mehrertragsrechnung) wird die Stadt eine Modernisierungsrichtlinie beschließen (s. Anhang 1).

b) Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden.

Dieses Instrument kann insbesondere für die Wiederbelebung von Leerständen (auch als Folge von Betriebsverlagerungen) und für Gebäude genutzt werden, die nur fragmentarisch vorhanden sind (z.B. nur Erdgeschoss), das Freilegen von Hintergrundstücken für Geschäftserweiterungen und für Umbaumaßnahmen, das Freilegen von Grundstücken für Neubebauung, Kosten für die Änderung von Eigentumsverhältnissen.

c) Innenstadtbedingter Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden für Handel, Dienstleistung und (innenstadtverträgliches) Gewerbe.

Als „innenstadtbedingter Mehraufwand“ kann vermutlich die Zusammenlegung von Erdgeschossnutzungen angesehen werden, da sich diese Entwicklungsmöglichkeit aus den Strukturen des Stadtteils ergibt. Hier kommen insbesondere die Kosten für die Neuorganisation der inneren Gebäudeerschließung für eine Förderung infrage.

Diese drei Fördermöglichkeiten können miteinander kombiniert werden, so dass damit ein erheblicher Spielraum für die Entwicklung im Einzelhandel etc. besteht.

Beim Einsatz der Städtebaufördermittel muss auf folgende Voraussetzungen geachtet werden:

- Gefördert werden können in der Regel nur Eigentümer von Gebäuden/Grundstücken.
- Die Maßnahmen, die mit den Fördermitteln realisiert werden, müssen hinreichend nachhaltig sein. In der Regel kann von mindestens 15 Jahren Nutzungsbindung ausgegangen werden. Das heißt, dass nur auf kurz- und mittelfristige Nutzung zielende Maßnahmen, die bei nächsten Betreiber wieder zerstört werden, keine Förderung in Betracht kommen wird.

2.2.4 Fördermittel

Hinweise zum Bearbeitungsstand: Die Festlegung des für dieses Konzeptelement Einzelhandel vorgesehene Fördermittelkontingent erfolgt nach Abstimmung über alle Konzeptelemente im Gesamtzusammenhang.

3 Modernisierungskonzept für stadtbildprägende Gebäude

Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung von Altbauten ist ein klassischer Bestandteil der Städtebauförderprogramme. Ihre Aufgabe ist es, den Prozess der unterlassenen bautechnischen, funktionalen und gestalterischen Anpassung der Altbausubstanz, durch den städtebauliche Sanierungsgebiete gekennzeichnet sind, zu durchbrechen und die natürliche Erneuerung von Gebäuden wieder in Gang zu setzen. Die Förderung hat also vorrangig eine Initialfunktion, es ist nicht ihre Aufgabe, die Investitionsrückstände sämtlicher Gebäude durch eine Förderung auszugleichen.

In der Regel kommen in Sanierungsgebieten sämtliche privaten Gebäude für eine Förderung in Frage. Im Städtebauförderprogramm „Aktive Orts- und Stadtzentren“ ist diese Modernisierungsförderung jedoch gegenüber anderen Städtebauförderprogrammen auf „orts- und stadtbildprägende Gebäude“ beschränkt worden. Daraus ergibt sich ein engerer Zusammenhang von Altbaumodernisierung und Stadtgestalt als üblicherweise. Dieser Zusammenhang und das Konzept für die Modernisierungsförderung im Sanierungsgebiet der Emder Innenstadt werden im Folgenden dargestellt in den Abschnitten:

- die speziellen **Rahmenbedingungen** für das Modernisierungskonzept für die Emder Innenstadt,
- die allgemeinen **Ziele der Modernisierungsförderung** für das Sanierungsgebiet,
- die **Modernisierungsrichtlinie** als Grundlage der Modernisierungsförderung,
- die spezifischen **Gestaltungsmerkmale** der Emder Innenstadt, ihre Herkunft und Struktur,
- die **Gestaltungsgrundsätze**, die bei geförderten Modernisierungen einzuhalten sind,
- die **Gestaltungsbroschüre** die zur Zeit als Beratungsgrundlage für Eigentümer und als allgemeine Information für die Öffentlichkeit erarbeitet wird,
- die Empfehlung, eine **Gestaltungssatzung** aufzustellen, die Gestaltqualitäten der Innenstadt auch über die geförderten Modernisierungen hinaus zu sichern,
- Anmerkungen zum **Finanzrahmen** für die Modernisierungsförderung.

3.1 Rahmenbedingungen

Die Förderung der Altbaumodernisierung ist - anders als im Normalprogramm der Städtebauförderung – kein allgemeiner Schwerpunkt im Programm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“. Die Förderung ist hier eingeschränkt auf die „orts- oder stadtbildprägenden Gebäude“, was in der Regel nur einen kleinen Teil der Gebäude im Sanierungsgebiet umfasst.

Von den Städten und Gemeinden verlangt das Land Niedersachsen die Vorlage einer genauen und begründeten Liste der einzelnen als orts- oder stadtbildprägend eingestuften Gebäude als Voraussetzung für die Modernisierungsförderung. Von diesem Verfahren weicht das hier vorgeschlagene Modernisierungskonzept für das Emder „Sanierungsgebiet Innenstadt“ ab.

Der Grund dafür liegt in der Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte der Emder Innenstadt. Erstens ist die Innenstadt nach den umfassenden Zerstörungen durch die Luftangriffe des zweiten Weltkrieges in den 50er und 60er Jahres des 20.Jahrhunderts nahezu vollständig in einer neuen Architektursprache wieder aufgebaut worden. Zweitens ist infolge dieses Wiederaufbaus das Maß an späteren Neubauten im Verhältnis zu anderen Städten extrem gering. Die Folge davon ist, dass die Emder Innenstadt bis heute ein durch die Wiederaufbauarchitektur nahezu durchgängig geprägtes Stadtbild aufweist – ein Alleinstellungsmerkmal zumindest im norddeutschen Raum.
Ein entsprechendes bau- und siedlungsgeschichtliches Fachgutachten hat diesen Tatbestand bestätigt und deutlich gemacht, dass dieses Erscheinungsbild der Innenstadt kein Zufall ist, sondern einem relativ strengen Regelwerk („Baupflegesatzung“) zu verdanken ist, das beim Wiederaufbau angewandt worden ist. Das Landesamt für Denkmalpflege hat diese Sichtweise bestätigt (was aber nicht bedeutet, dass damit Gebäude unter Denkmalschutz stehen).

Aus dieser Tatsache ergibt sich, dass aus dem Gesamtzusammenhang des Stadtbildes keine einzelnen Gebäude als stadtbildprägend – im Sinne von Identitätsstiftung – selektierbar sind. Daraus ist der Schluss gezogen worden, dass - mit Ausnahme der relativ kleinen Zahl nicht ortsbildprägender Gebäude, die für eine Modernisierungsförderung nicht in Frage kommen - alle Gebäude im Grundsatz förderbar sein sollten.

Um dennoch eine zielgerichtete Einschränkung des begrenzten Förderumfangs vornehmen zu können, wird vorgesehen, bei der Modernisierung an den Gebäuden nur jene Teile zu fördern, die das Stadtbild im Sinne der Sicherung des besonderen durchgängigen Charakters prägen. Das bedeutet, dass nur die Modernisierung der Gebäudehülle gefördert wird. Für alle anderen Modernisierungsmaßnahmen müssten die Eigentümer ggf. andere Fördermittel in Anspruch nehmen; die KfW bietet dafür eine Reihe von geeigneten Möglichkeiten an und in Einzelfällen können auch Wohnungsbaufördermittel in Anspruch genommen werden.

Dieses besondere Konzept der Modernisierungsförderung für die Emder Innenstadt bedarf noch einer abschließenden Bestätigung durch das zuständige niedersächsische Ministerium.

3.2 Ziele der Modernisierungsförderung

Trotz des reduzierten Umfangs der Altbaumodernisierung ist die Modernisierungsförderung für das Förderprogramm „Aktive Orts- und Stadtteilzentren“ von bestimmender Bedeutung, denn damit soll ein wesentlicher Teil der spezifischen städtebaulichen Eigenarten der Zentren gesichert, aber auch weiterentwickelt werden. Die Modernisierungsförderung der stadtbildprägenden Gebäudemerkmale in der Emder Innenstadt dient drei Zielen der Innenstadtsanierung:

- Erhalt der baulichen und städtebaulichen Struktur als historisches Erbe, d.h. der Besonderheit der Wiederaufbauarchitektur der 50er und 60er Jahre, in der sich ein wesentlicher Teil der spezifischen Geschichte Emdens widerspiegelt.
- Sicherung und Weiterentwicklung des einmaligen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Emder Innenstadt als charakteristisches Umfeld für Einzelhandel, Dienstleistung und Kultur.
- Modernisierung der Erdgeschosszonen der Gebäude (insbesondere als Ladenfronten) zur Unterstützung einer zukunftsfähigen Einzelhandelsentwicklung.

Alle drei Ziele setzen voraus, dass prinzipiell eine relativ große Anzahl von Gebäuden der Wiederaufbauzeit in die Fördermöglichkeit einbezogen wird. Das gilt insbesondere auch für die Gebäudemodernisierung als unmittelbares Instrument der Einzelhandelsförderung. Würde die Modernisierungsförderung auf wenige Gebäude eingeschränkt, ginge die erforderliche Breitenwirkung verloren. Gerade die Vielzahl förderbarer Gebäude erlaubt die notwendige Flexibilität bei der Einzelhandelsförderung, die in ihrer Initialfunktion – und mehr kann sie im Zeitraum der Sanierung nicht sein – sinnvoller Weise nur im „Windhundverfahren“ und nicht langfristig vorhergeplant stattfinden kann. Auch eine etwaige Prioritätenliste von zu fördernden Gebäuden wäre nicht praktikabel.

Das schließt nicht aus, sich insbesondere in der Frühphase der Sanierung um Modernisierungen mit Vorbildfunktion („Leuchtturmprojekte“) zu bemühen.

3.3 Stadtbildprägende Bebauungsmerkmale

Die Innenstadt von Emden weist ein städtebauliches Erscheinungsbild auf, das im Rahmen der städtebaulichen Sanierung gesichert und zukunftsfähig weiter entwickelt werden soll.

Für die Charakterisierung und Bewertung dieses städtebaulichen Erscheinungsbildes liegt das Gutachten eines Fachbüros (a`s`d, Berlin) vor, das sich auf die Entwicklungsgeschichte der Stadt, eine baugestalterische Regelung für die Wiederaufbauarchitektur (Baupflegesatzung 1953) und eine Analyse des gegenwärtigen Erscheinungsbildes stützt. Dieses Gutachten und die eigenen stadtgestalterischen Analysen, die re.urban bereits im Zusammenhang mit einer Untersuchung der Emder Innenstadt 2006 / 2007 vorgenommen hat, liegen den folgenden Ausführungen zu Grunde.

3.3.1 Geschichte und Herkunft des städtebaulichen Erscheinungsbildes

Das städtebauliche Erscheinungsbild der Emder Innenstadt ist fast überwiegend durch ihren Wiederaufbau nach der fast totalen Zerstörung durch die Bombardierungen während des 2. Weltkrieges geprägt. Dieser Wiederaufbau erfolgte im wesentlichen in den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts und ist durch folgende Faktoren bestimmt:

- Der historische Stadtgrundriss (Straßennetz und Baufelder) ist in seinen Grundzügen beibehalten worden; in einzelnen Bereichen sind die Straßen etwas verbreitert worden sind.
- In weiten Teilen ist die ursprüngliche Parzellenstruktur jedoch verändert worden. Es sind seitliche Parzellengrenzen überbaut worden, um einheitlich gestaltete Gebäudezeilen zu errichten und/oder neue Gebäudebreiten zu schaffen, die - aus damaliger Sicht – zukunftsfähige Grundrisse ermöglichten. Dabei ist nicht überall in gleicher Weise verfahren worden, so dass es durchaus auch noch historische Parzellenbreiten gibt.
- Die Bebauung wurde strikt als Straßenrandbebauung (Bebauung auf der straßenseitigen Parzellengrenze) festgesetzt; Vorzonen, Vorgärten etc. waren in der Innenstadt nicht erlaubt.
- Die Bebauungstiefe für die Hauptgebäude wurde begrenzt (12 m); es waren Anbauten von geringerem Volumen erlaubt, jedoch nur in einer der Hauptbebauung angepassten Bauweise.
- Grundsätzlich war eine traufständige Bebauung vorgesehen, nur in Ausnahmefällen sind straßenseitige Giebel zulässig. Mit diesem Prinzip wurde am radikalsten mit der bis dahin überwiegend giebelständigen Bauweise gebrochen und das Erscheinungsbild der Innenstadt grundlegend verändert.
- Dachausbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sollten vermieden werden
- Die Fassaden sollten schlicht und ohne Dekorationen und Profilierungen sein, ausnahmsweise wurden Erker zugelassen; Rücksprünge in der Fassade sind nur bei den Eingängen zulässig. Auch die flache Einbautiefe der Fenster (Geringer Abstand von der Vorderkante der Fassade) war charakteristisch.

- Der Materialkanon war eng: es wurde nur ein roter ungesinterter Ziegel mit heller Fugung zugelassen, ausnahmsweise zulässig war heller Werkstein, insbesondere auch als Fensterfassung (Faschen). Das Dachmaterial musste roter Dachziegel sein, Metalldeckungen auch für Anschlüsse und Übergänge waren nicht zugelassen. Sofern Betonskelettbauweise (Stützen und Balken in Beton) in der Fassade sichtbar war, musste dieser hell (weiß) sein.
- Die Fenster sollen regelmäßig in der Fassade sitzen; die Format der Öffnungen sollen stehend sein (Höhe > Breite), liegende Formate (Breite > Höhe) waren ausdrücklich ausgeschlossen. Die Teilung der Fenster erfolgte vertikal und ohne Oberlichter und Kämpfer; benachbarte Fenster müssen in gleicher Weise geteilt sein.
- Im Geschäftsbereich der Emder Innenstadt war von vornherein die Erdgeschosszone in den meisten Fällen anders strukturiert als die darüber liegenden Geschosse (in der Regel Wohngeschosse). In einer Vielzahl von Fällen wurde hier eine Betonskelettbauweise angewandt, die große und variabel zu nutzende Öffnungen als Ladenfronten anbot. Häufig bildeten eine knapp auskragende Betonplatte eine Übergangszone zur übrigen Fassade; zur Einbindung der Ladenfronten wurde bei den Schaufenstern die Ausbildung einer Sockelzone verlangt.

Soweit – in zusammengefasster Weise – die Regeln der Baupflegesatzung, die in der Architektursprache auf eine „schlichte Moderne“ zielte. In den späteren Jahren sind diese Regeln offensichtlich als zu eng und die Architektursprache als zu „armselig“ empfunden worden (Dokumente der Rezeptionsgeschichte sind allerdings nicht bekannt). Die Grundsätze der Baupflegesatzung sind folglich nicht immer streng eingehalten worden; in ihren Grundzügen wirken sie aber bis heute fort und bestimmen das Stadtbild.

Grundmerkmale

Materialien

Dach: roter Ziegel

roter ungesinterter Ziegel, helle Fugung

Fensterrahmung hell
Skelettelemente hell

Fensterteilung
überwiegend verloren gegangen

Schlichtheit der Fassade

Dachausbauten
ursprünglich nicht geplant, späteres Element, teilweise überdimensioniert

Stadt Emden FD | Stadtplanung

Erdgeschoss- / Ladenzone

von vornherein gestalterisch und teilweise auch konstruktiv (Skelettbauweise) als eigenständig geplant

gestattet: hohe Flexibilität

neben Ladenzone teilweise auch Durchgangsfunktion

Stadt Emden FD | Stadtplanung

3.3.2 Weiterentwicklung der Gebäudemerkmale

Die Gebäudemerkmale und -teile, die durch die Gestaltungsregeln des Wiederaufbaus geprägt sind, stellen jenen Teil des historischen Erbes der Stadt dar, der auch für die Zukunft durch Gestaltungsregeln gesichert werden sollte. Das umfasst insbesondere den Material- und Farbkanon, die Struktur der Fassaden einschließlich der Ausbildung der Traufkante und die Fensterteilung.

Andererseits kann es aber nicht das Ziel der Modernisierungsförderung sein, die Gebäude vollständig in den Erscheinungszustand ihrer Entstehungszeit zurückzuversetzen. Seit ihrer Entstehungszeit haben sich die Funktionen der Gebäude weiterentwickelt. Die dabei aufgetretenen Veränderungen der Gebäudemerkmale müssen insoweit als legitim angesehen werden, soweit sie nicht explizit den Gestaltungsprinzipien der Entstehungszeit der Gebäude widersprechen:

- Die Ausbildung von Dachgauben infolge des Dachgeschosses vor allem für Wohnzwecke; dabei sind allerdings teilweise die Gauben gestalterisch überdimensioniert worden, so dass die ursprüngliche Dachform beeinträchtigt ist. Grundsätzlich jedoch muss der Ausbau des Daches mit Gauben akzeptiert, jedoch gestalterisch stärker gesteuert werden.

- Die Erweiterung von Ladenfronten in der Erdgeschosszone, die den legitimen Nutzungsanforderungen des Einzelhandels folgt. Auch hier sind Ausformungen aufgetreten, die unnötigerweise die Gesamtgestalt der Gebäudefassaden – und damit die Gestaltqualität ganzer Straßenzüge beeinträchtigen. Generell sind Veränderungen in den Ladenfronten notwendig und wiedersprechen nicht grundsätzlich der Gebäudestruktur, die gerade im Erdgeschoss einen großen gestalterischen Spielraum bietet (etwa im Gegensatz zu Gebäuden der Gründerzeit). Es sollten aber Grundsätze aufgestellt werden, die eine gestalterische Einbindung der Ladenfronten in die Gebäudestruktur sichern – ohne die notwendige Modernisierung im Einzelhandelsbereich einzuschränken.

Zwei Weiterentwicklungen, die gegenwärtig nur in geringen Ansätzen vorhanden sind, aber für eine funktionale und gestalterische Modernisierung der Bausubstanz zukünftig von stärkerer Bedeutung werden können, lassen sich (bei mindestens 3-geschossige Gebäuden) grundsätzlich in die Fassadenstruktur integrieren – wobei das allerdings eine sehr sensible Planung erfordert:

- Die Erweiterung der Fenster in den Obergeschossen zu brüstungslosen Fenstern, sogenannten französischen Fenstern und

- die Integration von Fenstern des ersten OG in die Ladenfront des Erdgeschosses.

Eine Regel ist dafür nur schwer zu fassen, da sich verträgliche Lösungen nur vom jeweiligen Fassadenaufbau und Gebäudegrundriss her als Einzelfall entwickeln lassen. Grundsätzlich muss der Charakter der Lochfassade in den Obergeschossen überwiegend erhalten bleiben; aus diesem Grund kommen Fassadenweiterentwicklungen in der o. g. Form nur bei mindestens dreigeschossigen Gebäuden infrage, da nur hier der Charakter der Lochfassade über das unveränderte dritte (und ggf. darüber liegende) Geschoss gestaltwirksam bleibt.

Eine Merkmalsveränderung, die sich gravierend auf den Charakter und die Qualität der Fassaden und das Straßenbild auswirkt, ist der Verlust von Fensterteilungen, die seit Ende der 50er Jahre überwiegend durch großen Glasscheiben ersetzt worden sind; hierbei ist die Gitterwirkung der Fensterteilung, die Öffnungen in der Fassade schließt und in die Fassadenfläche zurückbindet, verloren. Diese Gestaltverluste sind funktional nicht notwendig und lassen sich in der weiteren Entwicklung zurücknehmen.

3.4 Gestaltungsgrundsätze

Die Gestaltungsgrundsätze stellen die gestalterischen Anforderungen an Gebäudemodernisierungen dar, die im Sanierungsgebiet vorgenommen werden sollen. Insofern gehen sie davon aus, dass die Grundstruktur der Gebäude nicht wesentlich verändert wird, die wesentlichen historischen Merkmale gesichert und gestalterisch integrierbare Weiterentwicklungen zugelassen werden sollen.

Die Gestaltungsgrundsätze können in der hier dargestellten Form nicht für Neubauten (Ersatzbauten) gelten. Grundsätze für Neubauten – auch wenn sie in den städtebaulichen Zusammenhang der Altbauzeilen eingebunden werden sollen, müssten einerseits grundsätzlicher ansetzen (zulässige Gebäudestellung, Höhenbegrenzung, Dachformen etc.) und andererseits hinsichtlich Fassadenstruktur und Materialkanon weiter gefasst sein, um keine „Retro“-Bauten zu erzwingen.

Die Gestaltungsgrundsätze für die Modernisierung richten sich auf folgende Merkmale:

- Gebäudekubatur (Umriss und Volumen)
- Dachausbauten
- Struktur der Fassade
- Fassadenöffnungen
- Art der Fensterausbildung (Füllung der Fassadenöffnungen)
- Materialien und Farben von Dach, Fassade und Fenstern
- Gestaltung der Ladenfronten einschließlich der dazugehörigen Applikationen (Vordächer, Markisen etc.)
- Gebäuderückseiten (bedingt)
- Art und Umfang der Gestaltung von Werbeanlagen, soweit sie sich aus den Erfordernissen der Sicherung der Architekturmerkmale ergeben.

Gestaltungsgrundsätze stellen immer eine Art Mindestanforderungen dar, sie können einen qualifizierten Entwurf nicht ersetzen, sondern sichern eher eine durchschnittliche gestalterische Qualität. Insofern enthalten sie auch immer einen Interpretationsspielraum. Um diesen optimal nutzen zu können und qualitätsvolle individuelle Lösungen (aber durchaus auch Kompromisse) nicht zu verhindern, verlangen die Gestaltungsgrundsätze bei der Planung einer Modernisierung eine gestalterische Beratung durch das Sanierungsbüro. Ohne eine solche Beratung entfallen die Voraussetzungen für eine Modernisierungsförderung.

Abb. 4: Gestaltungsgrundsätze

Grundsätze der Gestaltung
bei Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen
gemäß der Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet Innenstadt der Stadt Emden

Die Gestaltungsgrundsätze haben das Ziel, bei Gebäuden im Sanierungsgebiet Innenstadt die Merkmale und Gestaltqualitäten der Wiederaufbauarchitektur (der 50er und 60er Jahre des 20. Jahrhunderts) und Vorkriegszeit zu sichern und angemessen weiter zu entwickeln.

1. Geltungsbereich

Die folgenden Grundsätze gelten im „Sanierungsgebiet Innenstadt“ der Stadt Emden (unbeschadet der Regelungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und vorläufig bis zu einer ggf. erlassenen Gestaltungssatzung):

- bei **Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung** gemäß der gemeindlichen Modernisierungsrichtlinie über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach §164 a Baugesetzbuch im Sanierungsgebiet Innenstadt der Stadt Emden,

- über Fälle der Modernisierungsförderung hinaus im Rahmen der **sanierungsrechtlichen Genehmigungen** nach § 144 BauGB als konkretisierte Sanierungsziele.

Für ausgewiesene Baudenkmale gelten gesonderte Regelungen gemäß den Grundsätzen des Denkmalschutzes.

2. Wirkung im öffentlichen Raum

Die folgenden Grundsätze gelten für alle in den öffentlichen Raum hinein wirkenden Teile von baulichen Anlagen.

3. Beratungspflicht

Jede Maßnahme der Modernisierung und Instandsetzung gemäß der gemeindlichen Richtlinie bedarf einer vorherigen und begleitenden gestalterischen Beratung durch das Sanierungsbüro – ggf. auch einer denkmalpflegerischen Beratung.

4. Einpassen in die Umgebung

Bei der Gestaltung der baulichen Anlagen sind die Umgebungsbedingungen und die Gestaltung der benachbarten baulichen Anlagen zu berücksichtigen (Ensemblewirkung).

5. Erhalt, Wiederherstellung Weiterentwicklung der stadtbildprägenden Merkmale

Bei der Modernisierung und Instandsetzung der baulichen Anlagen müssen folgende Gebäudemerkmale und Gebäudeteile erhalten, wieder hergestellt oder weiter entwickelt werden:

5.1 Gebäudekubatur

Umriss und Volumen der Baukörper, einschließlich der Dachformen, dürfen nicht wesentlich verändert werden. Der Rückbau auf ursprüngliche Zustände der Gebäudeteile sind zulässig.

Abweichungen gemäß der folgenden, unter den Punkten 5.2 bis 5.9 aufgeführten Grundsätze sind zulässig.

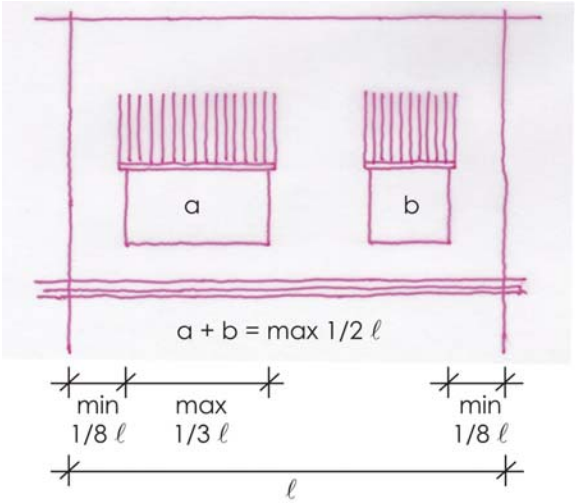
5.2 Dachausbauten

Dachausbauten mit Schlepp-, Walm- oder Flachdächern sind zulässig, wenn

- ihr beiderseitiger seitlicher Abstand von der Gebäudekante mindestens 1/8 der Trauflänge beträgt,
- jede einzelne Gaube schmaler als 1/3 der Trauflänge ist und
- die Gesamtlänge aller Gauben einer Dachseite weniger als ½ der Trauflänge beträgt.

Nicht zulässig sind Zwerchgiebel und straßenseitige Dachausschnitte (Loggien, Dachgärten).

Schemaskizze 1



Dachgauben

5.3 Fassadenaufbau

Der Aufbau der Fassade (Lage der Fensteröffnungen über- und nebeneinander, Ausbildung der Fensterumrahmungen/Faschen und des Traufgesimses) muss erhalten bleiben.

Im Erdgeschoss müssen die lastabführenden Bauteile zumindest an den Seitenrändern der Gebäude sichtbar bleiben.

5.4 Fassadenöffnungen

Die Formate der Fensteröffnungen sind beizubehalten, soweit sie dem Ursprungszustand zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes entsprechen.

Abweichend davon ist bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden der Umbau in brüstungslose Fensteröffnungen (französische Fenster) zulässig:

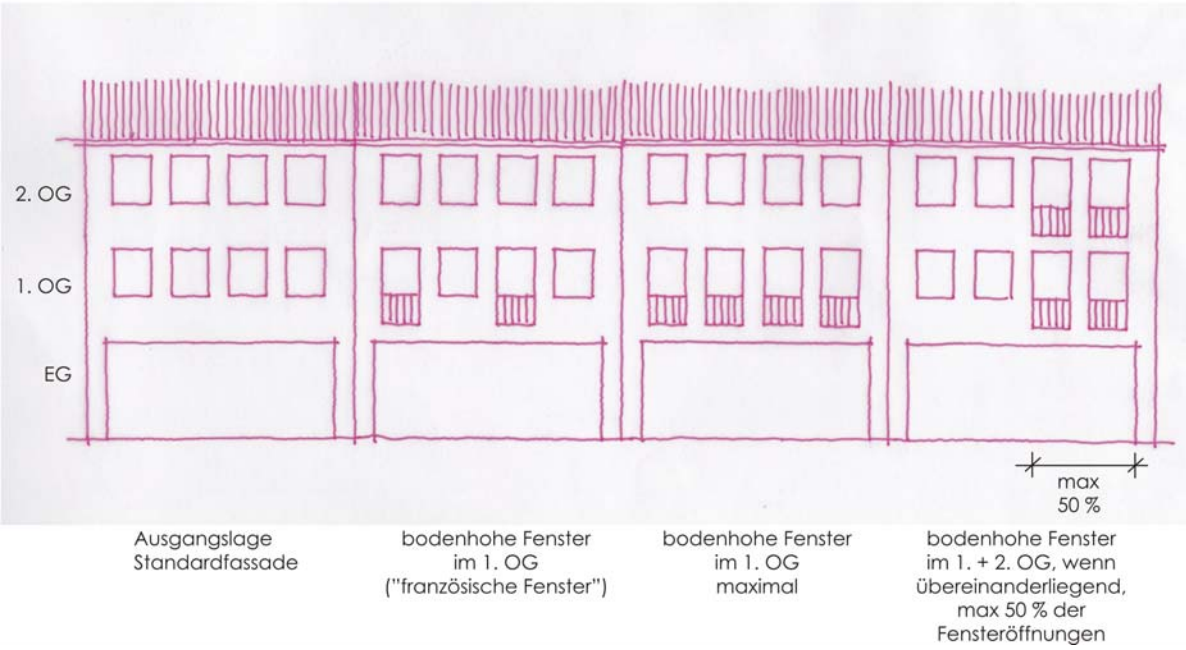
- im ersten Obergeschoss,
- in Ausnahmefällen bei einzelnen, übereinander liegenden Fenstern, sofern die vorhandenen Öffnungsbreiten beibehalten werden.

  Der Umbau in brüstungslose Fensteröffnungen darf maximal an 50 % der Anzahl der vorhandenen Fensteröffnungen einer Fassadenseite vorgenommen werden.

Weitere Änderungen der Fassadenöffnungen sind für Schaufenster/Ladenfronten zulässig, siehe 5.6.

Schemaskizze 2

Weiterentwicklung der Fensteröffnungen
bei mindestens 3-geschossigen Gebäuden



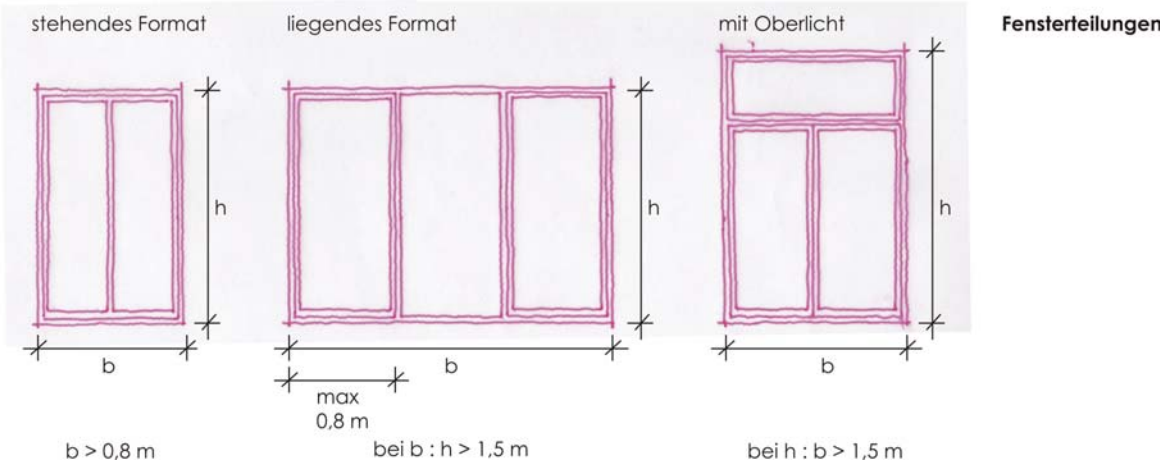
5.5 Fensterteilungen

Fenster - mit Ausnahme der Fenster von Ladengeschäften im Erdgeschoss - von mehr als 0,8 m Öffnungsbreite müssen eine konstruktive bzw. glastrennende vertikalen Mittelteilung aufweisen.

Fenster mit einem Öffnungsverhältnis von Breite b : Höhe h > 1,5 müssen mindesten zwei konstruktive bzw. glastrennende vertikale Teilungen aufweisen.

Kämpfer und Oberlichter sind nur bei Öffnungsformaten von Höhe h : Breite b > 1,5 zulässig.

Schemaskizze 3



5.6 Schaufenster / Ladenfronten

Die Erdgeschosszone darf bei gewerblicher Nutzung (Ladenfronten, Schaufenster) in ganzer Breite als Fassadenöffnung gestaltet werden. Dabei dürfen die lastabtragenden Bauteile (Stürze und vertikale Stützen bzw. Mauerwerksteile in der Flucht des in den Obergeschossen aufgehenden Mauerwerks) nicht von durchgehenden Schaufensterteilen oder Verkleidungen überdeckt werden.

Schaufenster, die nicht als Eingangsteile genutzt werden, müssen einen Sockel von min. 0,15 m Höhe aufweisen.

Bei mehr als 2-geschossigen Gebäuden ist die Einbeziehung von Teilen des ersten Obergeschosses in die Schaufensterfront in den folgenden Varianten zulässig:

- Zusammenfassung von Teilen der Fassadenöffnungen zu einer Öffnung
- Zusammenfassen von zwei nebeneinanderliegenden Öffnungen im ersten Obergeschoss zu einer Öffnung
- Zusammenfassen von zwei nebeneinanderliegenden Öffnungen im ersten Obergeschoss zu einem flachen Erker.

Die Breite der neu entstehenden Öffnung darf in allen drei Varianten maximal ½ der Breite der Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss betragen.

Schemaskizze 4

Einbeziehen des 1. OG in die Schaufensterfront

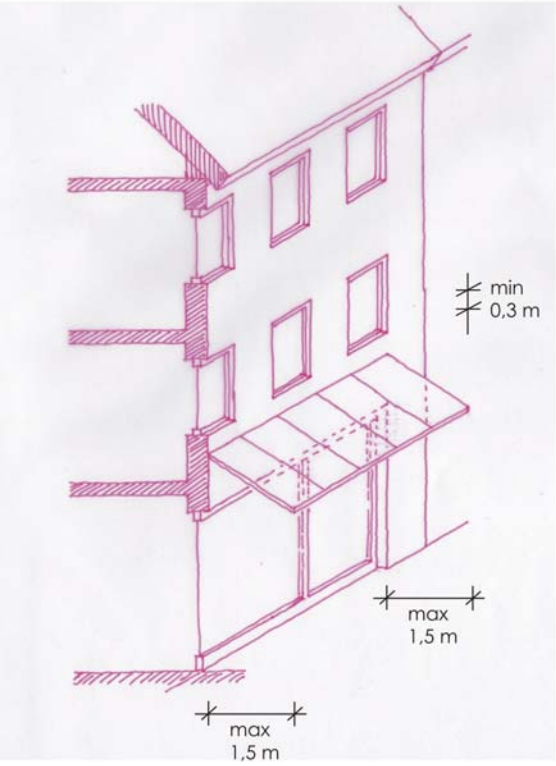
5.7 Applikationen

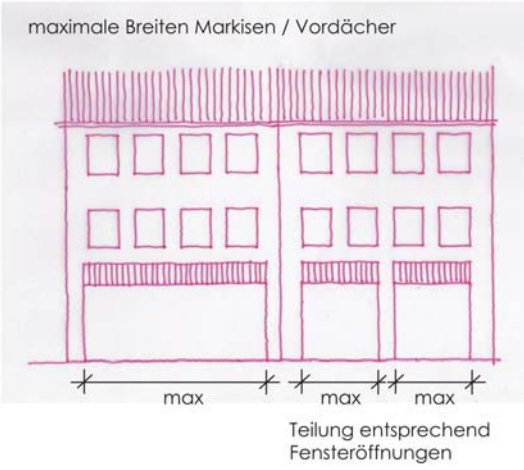
Bauseits hergestellte Vordächer in Form von auskragenden Platten müssen nicht erhalten werden. Sofern sie erhalten bleiben dürfen sie nicht verkleidet oder umbaut werden.

Angesetzte Vordächer und Markisen sind nur über Schaufenster- und den dazu gehörigen Eingängen zulässig. Angesetzte Vordächer und Markisen dürfen einzeln stehende Schaufenster nicht übergreifen und nicht höher als 0,3 m unterhalb der darüber liegenden Fensteröffnungen reichen. Die angesetzten Vordächer dürfen nicht mehr als 1,5 m vor die Fassadenfront auskragen.

Schemaskizze 5

Markisen und Vordächer





5.8 Material und Farben

Für die Deckung der Dächer, einschließlich der Schlepp- und Walmdachgauben sind nur helle rote unglasierte Ziegel und Dachsteine zulässig.

Für das aufgehende sichtbare Mauerwerk sind nur rote Ziegel mit heller Fugung zulässig. Für untergeordnete Bauteile auf der Rückseite von Gebäuden sind Holzverschalungen zulässig.

Für Fenstereinfassungen (Faschen) ist nur heller Natur- oder Werkstein zulässig; sichtbare Teile des Beton-Tragwerks bei Skelettbauweise sind in weißen Farbtönen zu halten.

Fenster sind nur als weiße Fenster zulässig; hiervon abweichend sind die Profile von Rahmungen der Ladenfronten nur in weißen, hellgrauen, hellen blauen oder hellen grünen Farbtönen zulässig.

Für angesetzte Vordächer sind nur transparente Konstruktionen aus Metall und Glas zulässig.

5.9 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen Fensteröffnungen und die seitlichen vertikalen Teile des Mauer- oder Tragwerks nicht überschneiden. Flächiges Be- und Hinterkleben von Fenster- und Schaufensterscheiben sowie Eingangstüren mit Werbefolien und -platten ist nicht zulässig.

Horizontale Werbeanlagen sind

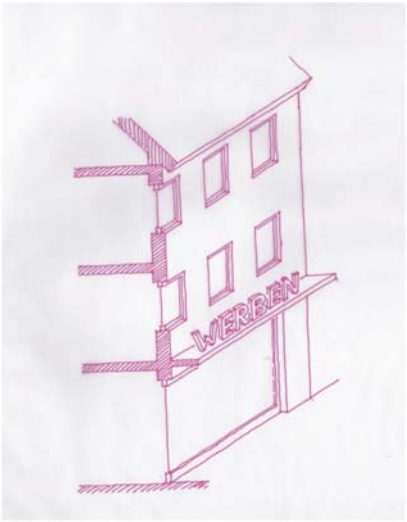
- als Schriftzüge in offenen Buchstaben oder Symbolfolge (Einzelsymbol nicht größer als 0,1 m² bis zu einem Abstand von 0,1 m,
- als Werbetafeln, Transparente oder Einzelsymbole mit mehr 0,1 m² Fläche bis zu einem Abstand von 0,3 m

unterhalb der Brüstungshöhe der darüber liegenden Fensteröffnungen im ersten Obergeschoss zulässig. Französische Fenster, Balkone und Erker dürfen durch Werbeanlagen nicht überdeckt werden.

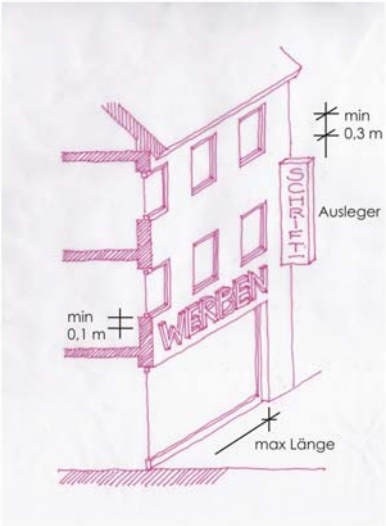
Vertikale Werbeanlagen oberhalb der Brüstungshöhe der Fensteröffnungen des ersten Obergeschosses (bei französischen Fenstern oberhalb der Unterkante der Fensteröffnung im ersten Obergeschoss) sind nur als Ausleger und nur bis zu einem Abstand von 0,3 m unterhalb der Brüstungshöhe der Fensteröffnungen im zweiten Obergeschoss zulässig.

Schemaskizze 6

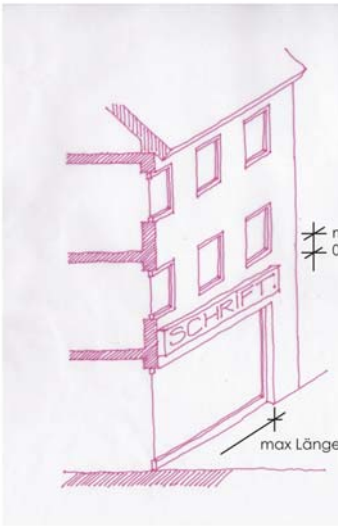
Werbeanlagen



Werbung auf vorhandenem Vordach als auskragende Platte



bei offenen Buchstaben / Zeichen



bei Werbetafeln an der Fassade

3.5 Modernisierungsrichtlinie

Als Voraussetzung für die Förderung der Altbaumodernisierung wird eine Richtlinie erforderlich, die vom Rat der Stadt mit der Wirkung einer Satzung beschlossen werden muss. Die Modernisierungsrichtlinie hat zwei Hauptfunktionen:

- Die Städtebauförderrichtlinien des Landes Niedersachsen erlaubt auf der Grundlage einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie die Pauschalförderung nach einheitlichen Fördersätzen für alle Eigentümer. Für das Sanierungsgebiet Innenstadt wird ein Fördersatz von 20 % der anerkennungsfähigen Kosten vorgeschlagen, der sich in vergleichbaren Gebieten bewährt hat.

  Die Pauschalförderung ersetzt die ansonsten erforderliche Mehrertragsberechnung der Förderung; sie stellt für das Förderverfahren eine Vereinfachung und für die Eigentümer eine übersichtliche Kalkulationsgrundlage dar.

- Mit der Modernisierungsrichtlinie definiert die Stadt selbst ihre inhaltlichen Anforderungen (hier vor allem die gestalterischen) an eine Modernisierungsmaßnahme im vorab und für jedermann absehbar.

  Damit wird der Verwaltung ein Umsetzungsinstrument in die Hand gegeben, das Einzelbeschlüsse über die Förderwürdigkeit eines Vorhabens verzichtbar macht.

Voraussetzung für die Realisierung dieser zweiten Funktion ist, dass mit der Modernisierungsrichtlinie auch die bei der Modernisierungsrichtlinie einzuhaltenden Gestaltungsgrundsätze beschlossen werden.

Abb. 3 : Modernisierungsrichtlinie

Richtlinie
über die pauschale Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach §164 a Baugesetzbuch im Sanierungsgebiet Innenstadt der Stadt Emden (Modernisierungsrichtlinie)

Im Sanierungsgebiet Innenstadt können nach der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen Maßnahmen an privaten Gebäuden und Grundstücken gefördert werden:

a) Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),

b) Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzungen,

c) innenstadtbedingter Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfelds für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe.

In dieser vorliegenden Modernisierungsrichtlinie werden die Regeln der Förderung nur in dem unter Punkt a) aufgeführten Fall festgelegt.

Die Stadt Emden fördert im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Innenstadt“ die Modernisierung und Instandsetzung einzelner durch die Stadt zu bestimmender Gebäude nach Maßgabe des § 164 a Baugesetzbuch (BauGB) und Ziffer 5.3.3 der Städtebauförderungsrichtlinien.

Schwerpunkt der Förderung ist die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden, um den zentralen Versorgungsbereich zu stärken. Schwerpunkt der Förderung ist hier die Sicherung und Weiterentwicklung der baulichen und städtebaulichen Charaktere der Gebäudehülle von Gebäuden der Wiederaufbauarchitektur und der Vorkriegszeit. Bei den Gebäuden der Wiederaufbauarchitektur handelt es sich im wesentlichen um die Gebäude der 50er und 60er Jahre des 20. Jahrhunderts.

§ 1
Gegenstand der Förderung

Nach Maßgabe des Erneuerungsplans (Rahmenkonzept) für das Sanierungsgebiet können Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an stadtbildprägenden Gebäuden und Außenanlagen gefördert werden.

Gegenstand der Förderung sind Maßnahmen zur Sicherung und Gestaltung der Gebäudehülle (Dächer, Außentür- und Außenfensterelemente, Balkone, etc.) sowie Maßnahmen zur gestalterischen Anpassung von Ladenfronten (incl. Vordächer etc.).

Gegenstand der Förderung sind darüber hinaus Maßnahmen der energetischen Modernisierung von Fassaden und Dächern (bei nicht ausgebauten Dächern: Wärmedämmung der Zwischendecke zwischen nicht ausgebauten und ausgebauten Geschossen).

Ausnahmsweise können Maßnahmen an konstruktiven Bauteilen gefördert werden, wenn sie zur Sicherung der stadtbildprägenden Bausubstanz erforderlich sind.

Eine energetische Modernisierung von Gebäuden, die über die Maßnahmen an Fassaden und Dächern hinaus geht, sowie der Innenausbau sind nicht Gegenstand dieser Förderung.

§ 2
Gewährung von Fördermitteln

Maßnahmen nach § 1 dieser Richtlinie werden nur gefördert, sofern die Gebäude im übrigen den bautechnischen und energetischen Anforderungen sowie den vom Rat der Stadt Emden beschlossenen Grundsätzen der Gestaltung für das Sanierungsgebiet Innenstadt genügen bzw. diesen entsprechend modernisiert werden.

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Städtebaufördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Baumaßnahmen besteht nicht.

§ 3
Art der Förderung

Die Förderung wird als verlorener Zuschuss ausgezahlt. Soweit andere Fördermittel in Anspruch genommen werden können, sind diese bei der Ermittlung des Förderzuschusses zu berücksichtigen.

§ 4
Fördersatz

Die Förderung der Maßnahmen nach §1 wird mit einem Fördersatz von 20 % der vor der Modernisierung oder Instandsetzung in einem Modernisierungsgutachten geschätzten und anerkannten Bau- und Nebenkosten der Maßnahme gewährt - abzüglich einer Minderung von 10% der Kosten für unterlassene (ersparte) Instandhaltung. Die Pauschalierung des Fördersatzes ersetzt die Wirtschaftlichkeitsberechnung.

§ 5
Begrenzung der Förderhöhe

Die Höhe der Förderung der Maßnahmen wird begrenzt:

- Maßnahmen mit anerkennungsfähigen Kosten von weniger als 5.000 € (incl. Mehrwertsteuer) werden nicht gefördert.
- Die anerkennungsfähigen Kosten werden - incl. Mehrwertsteuer - auf 140 €/m² vorhandene Gesamtfläche der straßenseitigen und hinterwärtigen Fassadenflächen und der Dachflächen (einschl. Gauben) begrenzt.

§ 6
Modernisierungsgutachten

Voraussetzung für eine Förderung nach dieser Richtlinie ist ein Modernisierungsgutachten eines Entwurfsverfassers gem. § 58 NBauO (ehem. Bauvorlageberechtigter: Architekt, Ingenieur etc.). Das Gutachten muss enthalten (siehe Anlage):

- die Darstellung der baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen,
- die Darstellung der Maßnahmen zur Beseitigung dieser Mängel gemäß der Grundsätze der Gestaltung in Zeichnung und Text,
- die Kostenschätzung nach Bauteilen für die Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel sowie der entsprechenden Nebenkosten,
- die Darstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme, d.h. auch der nicht nach dieser Richtlinie geförderten Teile der Maßnahme.

Das Modernisierungsgutachten muss in der Regel alle baulichen Anlagen auf einem Grundstück umfassen.

Die Kosten für die Erstellung des Modernisierungsgutachtens werden auf der Grundlage einer vorher getroffenen schriftlichen Vereinbarung dem Eigentümer von der Stadt bis zu einer Höhe von maximal 1.200 € Netto zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer erstattet :

a) im Falle der Durchführung der Maßnahme oder
b) wenn sich die Durchführung der Maßnahme als unwirtschaftlich erweist.

§ 7
Teilmodernisierungen, abschnittsweise Durchführung

Teilmodernisierungen sind zulässig, sofern die übrigen Teile der baulichen Anlagen gemäß Modernisierungsgutachten mängelfrei sind.

Eine abschnittsweise Durchführung der Modernisierung ist auf der Grundlage des Modernisierungsgutachtens für die Gesamtmaßnahme zulässig. Der Zeitrahmen für die abschnittsweise Durchführung wird in dem Modernisierungsvertrag festgelegt.

§ 8
Modernisierungsvertrag

Die Förderung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme erfolgt auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages zwischen dem Eigentümer, der Stadt Emden und dem Sanierungstreuhänder. Der Modernisierungsvertrag ist vor Baubeginn abzuschließen.

Ein Modernisierungsvertrag zwischen dem Eigentümer, der Stadt Emden und dem Sanierungstreuhänder ist unter Berücksichtigung der Gestaltungsgrundsätze auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer nur die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungsinvestitionen in Sanierungsgebieten in Anspruch nehmen will. Der Modernisierungsvertrag ist vor Baubeginn abzuschließen.

§ 9
Abschluß der Maßnahmen

Die Maßnahme muss von einem Entwurfsverfasser gem § 58 NBauO (Bauvorlageberechtigten) abgerechnet und als ordnungsgemäß ausgeführt bestätigt werden.

§ 10
Regelungsklausel

Ein Abweichen von den vorstehenden Regelungen ist möglich, wenn sich die Ziele der Sanierung auf dieser Grundlage nicht erreichen lassen.

Anlage:

Anforderung an das Modernisierungsgutachten

3.6 Gestaltungsbroschüre

Gestaltungsgrundsätze sind immer recht abstrakt, nicht jeder kann sich vorstellen, was mit den Formulierungen gemeint ist. Und sie überzeugen nicht schon deswegen, weil ihr Einhalten gefordert wird.

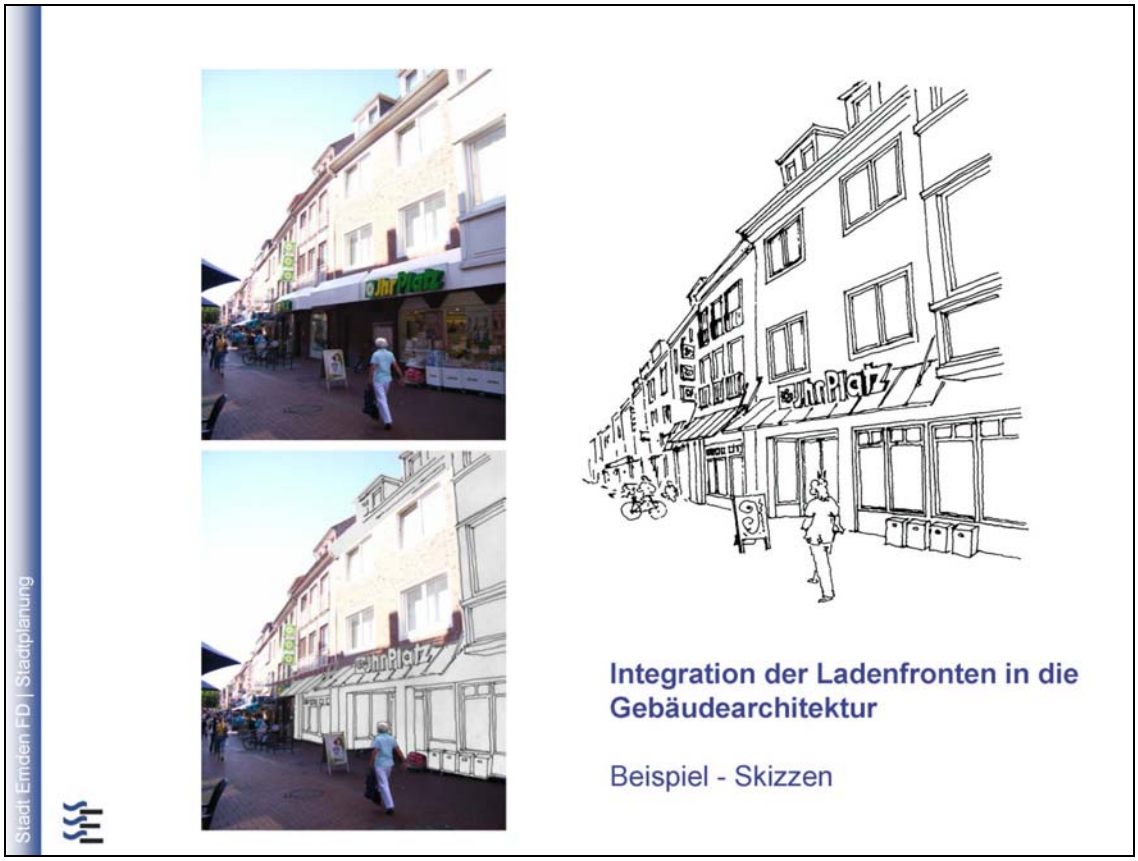
Deshalb ist eine Broschüre in Vorbereitung, die zwei wesentliche Funktionen erfüllen soll:

- Eine **Beratungsfunktion**: die Grundsätze sollen in Text, Skizzen und Fotos die Gestaltungsgrundsätze erläutern und verbildlichen. Diese Beratungsfunktion richtet sich insbesondere an diejenigen Eigentümer (und ihre Architekten), die eine Gebäudemodernisierung planen oder erwägen.

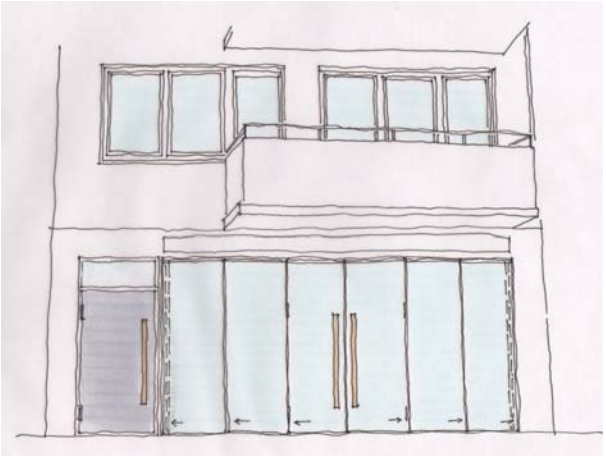
- Eine **Aufklärungsfunktion**: Die Darstellung des geschichtlichen Entstehungszusammenhanges der Gestaltungsmerkmale und ihres städtebaulichen Gesamtzusammenhanges soll sie als Teil des historischen Erbes der Stadt verstehen und schätzen lehren („wir sehen nur was wir wissen“, Fontane) und damit zugleich auch ihre Bedeutung begründen.

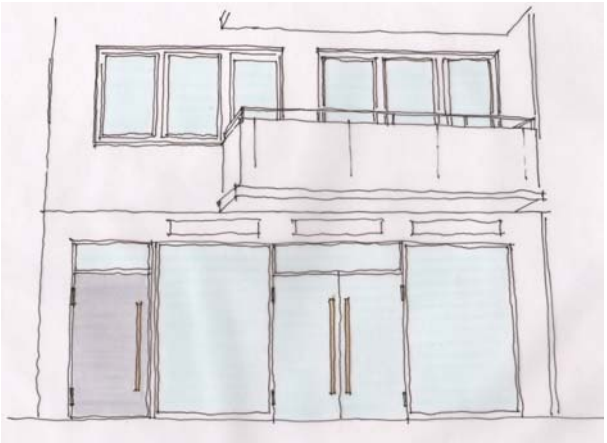
Da sich die Broschüre noch im Entstehen befindet, soll ein Ausschnitt aus einer vergleichbaren Broschüre für eine andere Innenstadt einen Eindruck von der geplanten Darstellung geben.

Grundsätzlich werden in der Broschüre alle Gestaltungsgrundsätze abgehandelt. Angesichts der Bedeutung des Sanierungsgebietes als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum wird jedoch ein **besonderes Gewicht auf die Gestaltung / Neugestaltung der Erdgeschoss- / Ladenzonen** der Gebäude gelegt werden. Dabei geht es zunächst darum, angemessene Möglichkeiten der gestalterischen Einbindung der Ladenzonen, die sich teilweise von der Architektursprache des Gesamtgebäudes gelöst haben aufzuzeigen. Dafür werden Beispiele dargestellt.



Dabei wird davon ausgegangen, dass die Erneuerung von Ladenfronten nicht eine bloße äußere Dekoration bleibt, sondern mit einer grundlegenden Erneuerung der Läden und ihres Auftritts gegenüber den Kunden (im Sinne einer Modernisierung der Innenstadt insgesamt) einhergeht. Dabei wird sich die äußere Form der Ladenfronten vorrangig aus der neuen inneren Struktur entwickeln. Das ist nur eingeschränkt in Skizzen darstellbar, wenn einerseits kein konkreter Fall vorliegt und insbesondere wenn es auf Material- und Farbdetails ankommt.





Beispiel Neugestaltung Ladenfassade

Das Beispiel zeigt eine solche sehr moderne Ladengestalt, eingefügt in einen unveränderten Altbau.

Beispiel moderner Laden in Altbau

3.7 Gestaltungssatzung

Mit der Modernisierungsrichtlinie und den Gestaltungsgrundsätzen wirkt die Sicherung und angemessene Weiterentwicklung nur bei der geförderten Altbaumodernisierung. Damit ist eine entsprechende Qualitätssicherung bei allen Fällen, bei denen ein Eigentümer auf eine Förderung verzichtet, nicht ausreichend gesichert – und damit auch nicht die weitere zielgerechte Entwicklung des Umfeldes. In begrenztem Umfang besteht in diesen Fällen noch die Möglichkeit der Einflussnahme auf die Gestaltung über die bei baulichen Maßnahmen erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigungen, indem die Gestaltungsgrundsätze als konkretisierte Sanierungsziele zugrundegelegt werden.
Eine durchgreifende Sicherung lässt sich nur mittels einer für alle verbindlichen Gestaltungssatzung erreichen. Es wird empfohlen, eine solche Satzung aufzustellen.
Für alle Modernisierungsfälle (auch die nicht geförderten) bilden die Gestaltungsgrundsätze den wesentlichen Inhalt einer Gestaltungssatzung. Für Neubauten oder umfassendere Umbauten müssten die Regelungen erweitert und modifiziert werden.
Im Rahmen einer Gestaltungssatzung sollten auch angemessene und erweiterte Regelungen für Werbeanlagen getroffen werden, um das Erscheinungsbild der Straßenräume insgesamt zu qualifizieren.

3.8 Finanzrahmen

Die Wirkung einer Modernisierungsförderung hängt wesentlich davon ab, welches Finanzvolumen aus den Fördermitteln dafür bereit gestellt wird. Ein Vorschlag dazu kann erst im Rahmenkonzeptes insgesamt gemacht werden, wenn eine Mittelverteilung auf die unterschiedlichen Maßnahmearten dargestellt ist. Das ist bisher noch nicht der Fall und hängt vor allem von den Prioritätensetzung des Rates und seines Beschlusses über die Verwendung der Fördergelder ab.

Die Festlegung des für dieses Konzeptelement „ Modernisierungsförderung“ vorgesehene Fördermittelkontingent erfolgt nach Abstimmung über alle Konzeptelemente im Gesamtzusammenhang.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Themen für die Qualifizierung der Innenstadt

Für die Qualifizierung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort sind folgende Themenbereiche von Bedeutung:

- Einzelhandelsstrukturen
- Wohnen in der Innenstadt
- Bezüge zu den Stadtwerten
- Erschließung

4.1.1 Einzelhandelsstrukturen

Die Kartierung des Geschäftsbesatzes hat gezeigt, dass es im Sanierungsgebiet Bereiche gibt, die spezielle Einzelhandelsfunktionen übernehmen. Diese Geschäftsbereiche lassen sich wie folgt typisieren:

- **Zentraler Geschäftsbereich** mit typischem Geschäftsbesatz der Innenstadt eines Mittelzentrums (vom Geschäftsbesatz: Verwechselbarkeit mit vielen anderen zentralen Geschäftsbereichen, Filialisten bundesweit tätiger Unternehmen)

- **Zentraler Emden-spezifischer Geschäftsbereich** Große Straße - Brückstraße (inhabergeführte Geschäfte mit z.T. Emder Tradition und / oder orts-spezifischem Angebot)

- **Zentraler Geschäftsbereich mit Schwerpunkt „Lebensmittel“** (Aldi-Discounter, Neukauf-Supermarkt, Wochenmarkt auf dem Neuen Markt)

- **Zentraler Geschäftsbereich mit Schwerpunkt „Gastronomie“** (insbesondere Abendgastronomie am Neuen Markt)

- **Sekundäre Geschäftsbereiche** (Große Straße am Burgplatz, Faldernstraße, Neutorstraße (Bereich Agterum bis Blumenbrückstraße), Am Delft)

- **Bereich einzelner Geschäftsnutzungen** (obere Neutorstraße mit Schwerpunkt Gesundheit)

Parzellenstruktur / Grundstücksausnutzung

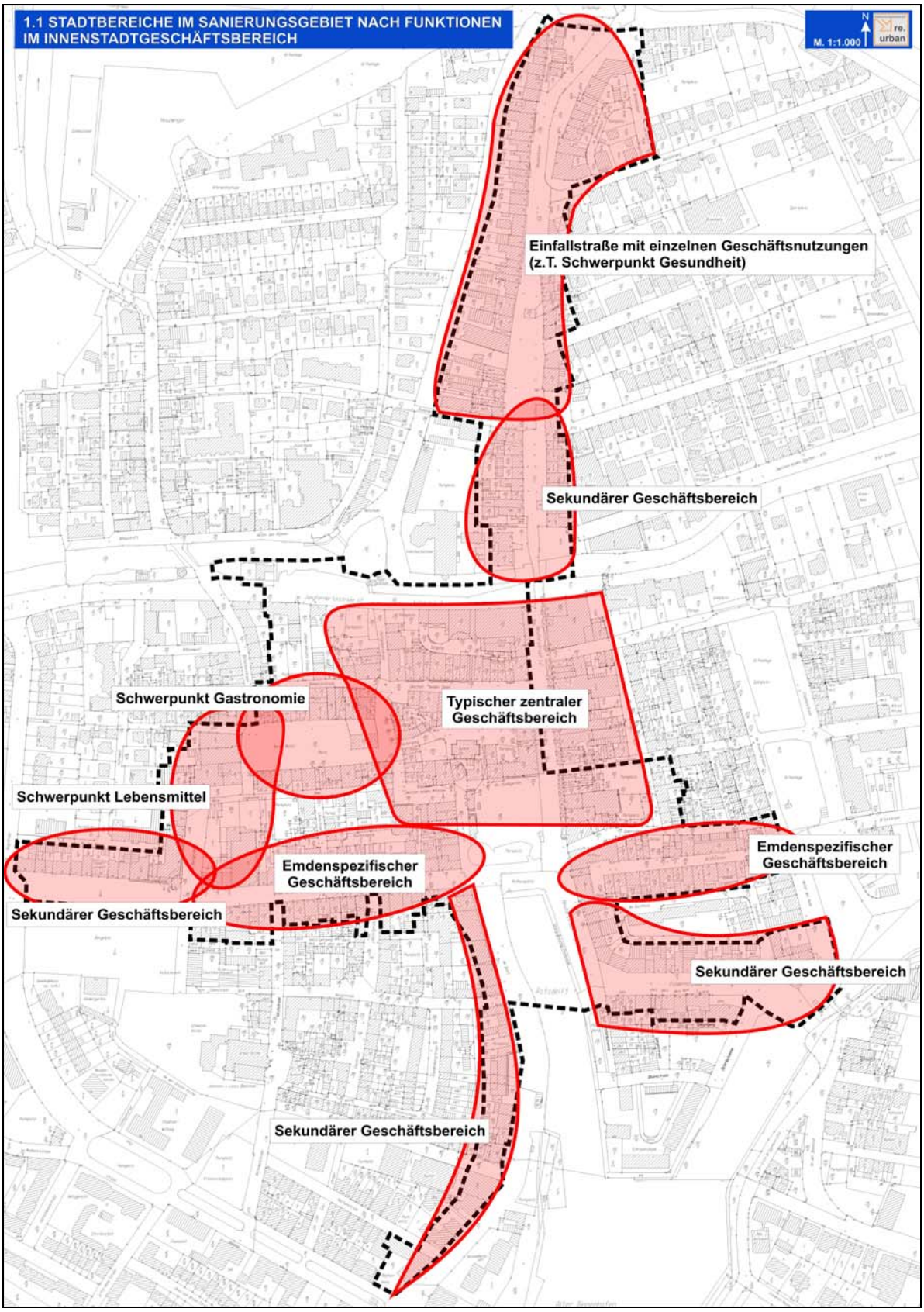
Charakteristisch für die Parzellenstruktur im Sanierungsgebiet ist eine Aneinanderreihung von schmalen Grundstücken. Der Grad der Überbauung beträgt in den zentralen Geschäftslagen nahezu 100 %, in den Randlagen ist er je nach vorhandener Grundstückstiefe auch geringer. Nebengebäude (Lager, Garagen) befinden sich überwiegend auf der Rückseite der Gebäude mit entsprechender verkehrlicher Erschließung (Anliefer- und Anliegerverkehr).

Verkaufsflächen

Die Verkaufsflächen der Einzelhändler befinden sich fast ausschließlich in der Erdgeschossebene. Die Obergeschosse der Gebäude weisen überwiegend Wohnnutzungen auf, vereinzelt sind auch Geschäftsnebenräume (Büroräume, Lagerräume) vorzufinden.

Knapp die Hälfte aller Betriebe in der Innenstadt verfügt über eine Verkaufsfläche von unter 50 qm, etwa zwei Drittel verfügen über weniger als 100 qm. Nur rund 10 % der Betriebe sind größer als 400 qm (CIMA - Einzelhandelsgutachten 2008).

Abb.5 : Geschäftsbereiche Einzelhandel



Quelle: re.urban

4.1.2 Wohnen in der Innenstadt

Neben der Funktion als Einzelhandelsstandort ist der Charakter der Emder Innenstadt noch weitgehend durch die Nutzung als Wohnstandort geprägt. Ursachen dafür sind, dass

- die Stadt infolge des frühen und umfassenden Wiederaufbaus in den 50er Jahren für Jahrzehnte über zunächst stabile Wohnsituationen verfügte,

- die Innenstadt - im Vergleich zu anderen Städten - nur relativ gering „tertiärisiert“ ist .

Demografische Daten über die Bewohnerstruktur des Stadtzentrums

Die Bewohnerstruktur im Stadtzentrum ist gegenüber den anderen Stadtteilen durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- hoher Anteil an ledigen, geschiedenen und verwitweten Personen (geringer Anteil an verheirateten Personen)
- erhöhter Anteil der 20-29 jährigen und der über 70 jährigen; geringer Anteil von Kindern und Jugendlichen
- erhöhter Anteil ausländischer Bevölkerung (neben Früchteburg und Barenburg)

Die Haushalte sind klein und verkleinern sich weiter. Ein großer Teil der Wohnungen wird als Nebenwohnsitz genutzt.

(Quellen: Stadt Emden, Demografische Daten 2009; Innenstadtanalyse re.urban 2006)

Zukünftige Bedeutung des Wohnens in der Innenstadt

Im Hinblick auf die vorhandenen Bewohnerstrukturen und der sich abzeichnenden gesellschaftlichen Trends wird das Wohnen in der Emder Innenstadt auch künftig eine bedeutende Rolle spielen:

- Die tendenziell zunehmende Zahl kleiner Haushalte fragt in größerem Umfang zentrale Standorte nach. Dies gilt für alle Altersgruppen: junge Alleinstehende, Paare und ältere Haushalte nach der Familienphase.

- Die Innenstadtnähe und verkehrsgünstige Lage (Nähe zum Bahnhof) stellt für bestimmte Bewohnergruppen (auswärts Berufstätige, Auszubildende und Studenten, ältere Menschen) ein Standortvorteil dar.

- Bestimmte Bevölkerungsgruppen (Alleinstehende, ältere Menschen) haben ein besonderes Interesse an der urbanen Situation mit einem kulturell geprägten und kommunikationsfördernden Umfeld.

- Der große Anteil der 20-29 Jährigen und der als Nebenwohnsitz genutzten Wohnungen lässt vermuten, dass die Wohnungen von berufstätigen Wochenendpendlern und von Studenten in Fachhochschulnähe bevorzugt werden.

Von der ausgeprägten Wohnnutzung in der Emder Innenstadt gehen folgende positive Effekte aus:

- Sie ist existenzsichernd für die im Zentrum vorhandenen Lebensmittelanbieter Neukauf und Aldi, sowie für den regelmäßig stattfindenden Wochenmarkt. Die von diesen Einrichtungen ausgehenden Initialwirkungen für den innerstädtischen Einzelhandel und der Tagesgastronomie sind wichtige Impulse zur Belebung der Innenstadt.

- Die ortsbildprägenden Gebäude der 50er Jahre Wiederaufbauarchitektur waren von vornherein auf Wohnnutzungen in den Obergeschossen ausgelegt. Mit der Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnens in der Innenstadt wird zum Erhalt dieser Gebäudestrukturen beigetragen.

- Wohnnutzung in Innenstädten trägt zur Nutzungsvielfalt bei, erhöht die Kundenfrequenz für kundenorientierte Anbieter, verhindert das Veröden von Geschäftszonen außerhalb der Geschäftszeiten und schafft eine höhere Identifikation mit dem Quartier.

Um das Wohnen in der Innenstadt nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln, bedarf es neben der Anpassung der Gebäude an moderne Wohnstandards auch der Verbesserung des Wohnumfeldes.

Die Förderung des Wohnens im Rahmen des Sanierungsverfahrens Aktives Stadtzentrum erfolgt bzgl. der Wohngebäude über die Modernisierungsförderung der Gebäudehülle bei stadtbildprägenden Gebäuden; für die übrigen Maßnahmen müssen andere Fördermittel in Anspruch genommen werden (KfW, Wohnungsbauförderung).

Zur Verbesserung des Wohnumfeldes gehört (angesichts der geringen Ausstattung mit qualifizierten privaten Freiräumen) nicht nur die Aufwertung der Gebäuderückseiten und Blockinnenbereiche, sondern vor allem die Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums als Ort der Kommunikation und Freizeitgestaltung. Zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes des Geschäftszentrums sind Fördermittel vorgesehen, die indirekt auch der Wohnbevölkerung zugute kommt.

4.1.3 Bezüge zu den Stadtwerten

Die Stadt Emden weist ein hohes Potential an Stadtwerten auf, die für das Stadtimage und die touristische Entwicklung von Bedeutung sind (Innenstadtanalyse 2007, re.urban). Hierzu zählen insbesondere die Emder Kunsthalle, die Stadtgräben und der Alte Binnenhafen mit folgenden Identifikationsmerkmalen:

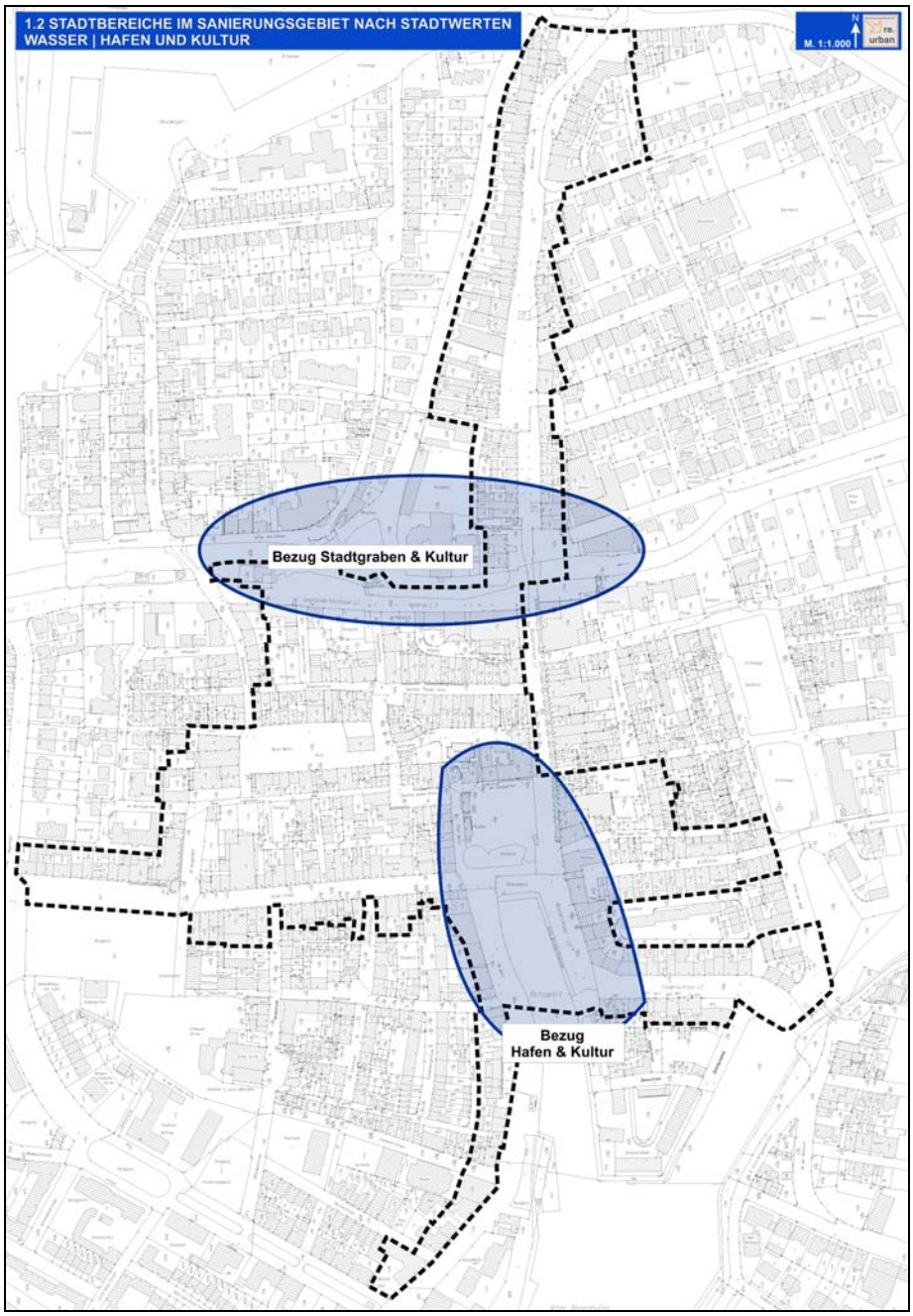
- Die Kunsthalle ist der kulturelle Mittelpunkt der Stadt mit überregionaler Anziehungskraft. Sie liegt am „ Alten Graben“ und an der sogenannten Hahn`schen Insel, eine Grünanlage im Mündungsbereich des Hintertiefs. Der Bereich um die Kunsthalle weist einen hohen kulturbezogenen Freizeitwert auf.

- Die unterschiedlichen Wassersituationen in der Stadt sind ein besonderer Standortfaktor für Emden. Insbesondere die historischen Stadtgräben haben Alleinstellungsmerkmal gegenüber anderen Städten.

- Der Alte Binnenhafen, das Rathaus und das Ostfriesische Landesmuseum bilden die maritime Mitte der Stadt Emden und prägen ihr Profil als Seehafenstadt.

Für die Qualifizierung der Innenstadt als attraktiver Einzelhandelsstandort ist es von Bedeutung, diese Stadtqualitäten zu nutzen und die Innenstadt auch als Erlebnisraum für Freizeit und Freizeit bezogenes Einkaufen zu entwickeln. Hierzu ist es erforderlich, die Bereiche „Wasser / Hafen und Kultur“ in die Profilierung des Geschäftszentrums einzubinden.

Abb. 6: Funktionsbereiche Wasser / Hafen und Kultur



Quelle: re.urban

4.1.4 Erschließung

Für die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Geschäftszentrum ist die gute Erreichbarkeit der Geschäftslagen und die ausreichende Versorgung mit einkaufsnahen Parkplätzen von zentraler Bedeutung.

Die innerstädtischen Geschäftslagen weisen folgende Erschließungseinheiten auf:

1. **Obere Neutorstraße** mit Parkplätzen VHS und Bentinkshof

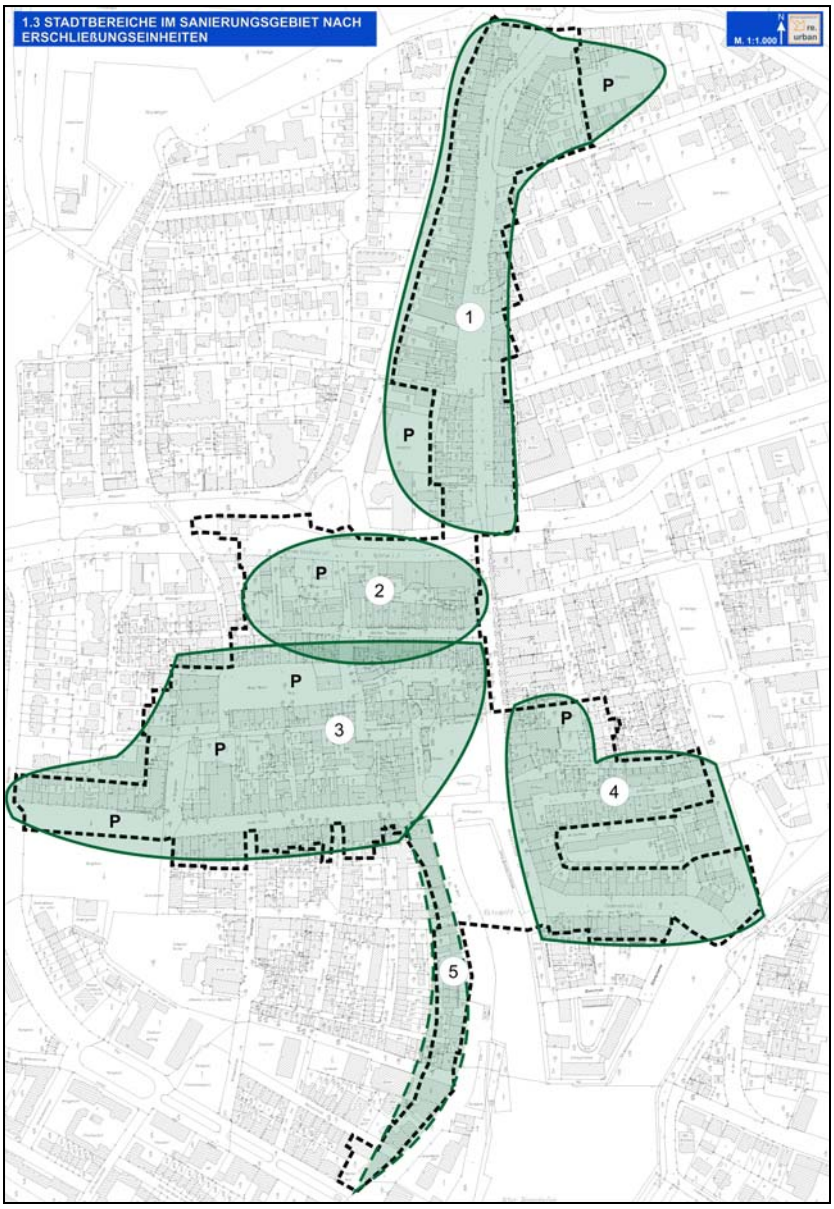
2. **Jungfernbrückstaße / Agterum bis Zwischen beiden Sielen** mit Parkplätzen westlich Pottgießerstraße und Johann – Wessels- Straße ; Erreichbarkeit über die Jungfernbrückstraße

3. **Westlich Stadtgarten** mit Parkplätzen Neuer Markt, Aldi-Parkplatz, Große Straße ; Erreichbarkeit über Große Straße / Am Burggraben

4. **Östlich des Rathauses** von Daaler Straße bis Faldernstraße mit Parkplatz Daaler Straße ; Erreichbarkeit über Neutorstraße und Stephansplatz

5. **Am Delft ;** mit Parkplätzen im Straßenraum

Abb. 7: Erschließungseinheiten



Quelle: re.urban

4.2 Ziele der städtebaulichen Entwicklung

Die städtebauliche Sanierung „ Aktive Innenstadt“ hat zum Leitbild, die Emder Innenstadt zu attraktivieren, als Einzelhandelsstandort zu stärken und sie als attraktiven Wohn- und Lebensraum zu erhalten. Angesichts der im Bestand vorhandenen Nutzungen, Erschließungs- und Bebauungsstrukturen zielt das städtebauliche Konzept vorrangig auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes als räumliches Umfeld der spezifischen Innenstadtnutzungen ab; in Teilbereichen auch auf die Neuorganisation der Erschließung des ruhenden Verkehrs.

Städtebauliche Entwicklungsziele

Qualifikation vorhandener Nutzungen

Erhalt und Entwicklung von Einzelhandel und Wohnen in der Innenstadt

- Sicherung und Stärkung vorhandener zukunftsfähiger Geschäftslagen
- Schaffung marktgerechter Flächen
- Erhöhung der Verkaufsflächen insbesondere für die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente
- Ansiedlung von größeren Magnetbetrieben
- nachhaltige Nutzungssicherung von „Wohnen in der Innenstadt“

Behebung von Funktionsverlusten

- Entwicklung des Geländes der ehemaligen Kaufhalle als Schlüsselmaßnahme
- Behebung von Leerständen, insbesondere in abfallenden Geschäftslagen
- Aufwertung von untergenutzten Gebäuden und Flächen

Aufwertung des öffentlichen Raums

Erhöhung der Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten

- Verbesserung der „Innenstadtentrees“
- gestalterische Aufwertung und technische Erneuerung vorhandener Einkaufsbereiche
- bessere Orientierung mittels durchgängiger Gestaltung zusammengehöriger Räume
- Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten an Plätzen und am Wasser
- gestalterische und funktionale Aufwertung von Stadträumen

Vernetzungen (von Geschäftslagen / mit den Stadtwerten)

- Schaffung von attraktiven Querverbindungen zwischen bestehenden Einkaufsbereichen (Diskontinuität beheben)
- Anbindung von Geschäftsbereichen in Randlagen
- funktionale und gestalterische Vernetzung der Einkaufsbereiche mit den übrigen Stadtwerten (Grünanlagen, Wasserzonen, kulturelle Einrichtungen)

Verbesserung der Erschließungssituation

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs
- Entlastung der Innenbereiche vom Park- und Parksuchverkehr
- Verbesserung des Parkplatzangebotes und der Parklenkung für die Innenstadtbesucher
- Stärkung der innerstädtischen Erschließung mit Fahrradverkehr

Erhalt und Entwicklung bestehender Gebäudestrukturen
(insbesondere zur Stärkung des Erscheinungsbildes der Stadt und zur Qualifikation des räumlichen Umfeldes des Einzelhandels; s. im Einzelnen Förderkonzept Einzelhandel und Modernisierungskonzept)

- Modernisierung und Instandsetzung von ortsbildprägenden Gebäuden
- Missstandsbehebung von fehl- und untergenutzten Gebäuden
- Anpassung der Grundstücks- und Gebäudestrukturen an Anforderungen des Einzelhandels

4.3 Entwicklungsbereiche / Städtebauliche Erneuerungsbereiche

4.3.1 Entwicklungsbereiche

Für die Qualifizierung der Innenstadt als Geschäftszentrum werden folgende Entwicklungsbereiche für städtebauliche Maßnahmen vorgeschlagen:

- **Zentraler Geschäfts- und Erlebnisbereich**
  mit Weiterentwicklung des zentrentypischen Geschäftsbesatzes, Freizeit und Gastronomie

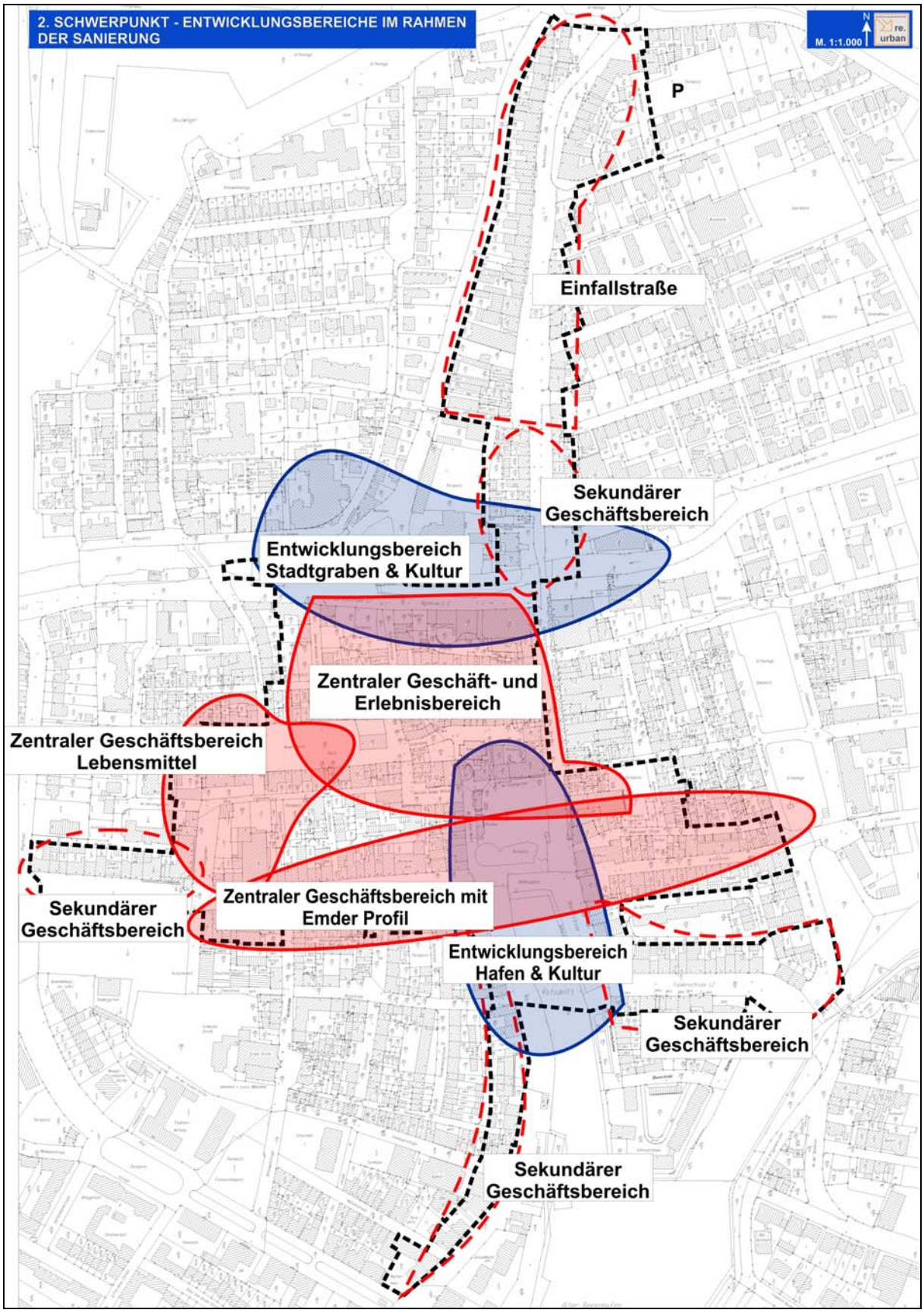
- **Zentraler Geschäftsbereich mit spezifischen Funktionen** („Emder Profil“ und „Lebensmittel“)
  mit Stärkung der spezifischen Funktion im Stadtzentrum

- **Sekundäre Geschäftsbereiche**
  mit Stabilisierung und Entwicklung der Geschäftslagen an den Stadteingängen

- **Bereich einzelner Geschäftsnutzungen** (obere Neutorstraße als Einfallstraße zur Innenstadt).

- **Entwicklungsbereiche mit kulturellen und maritimen Bezügen**
  als Verknüpfungsbereiche mit den Funktionen Freizeit und Tourismus

Abb. 8: Entwicklungsbereiche



Quelle: re.urban

4.3.2 Städtebauliche Erneuerungsbereiche

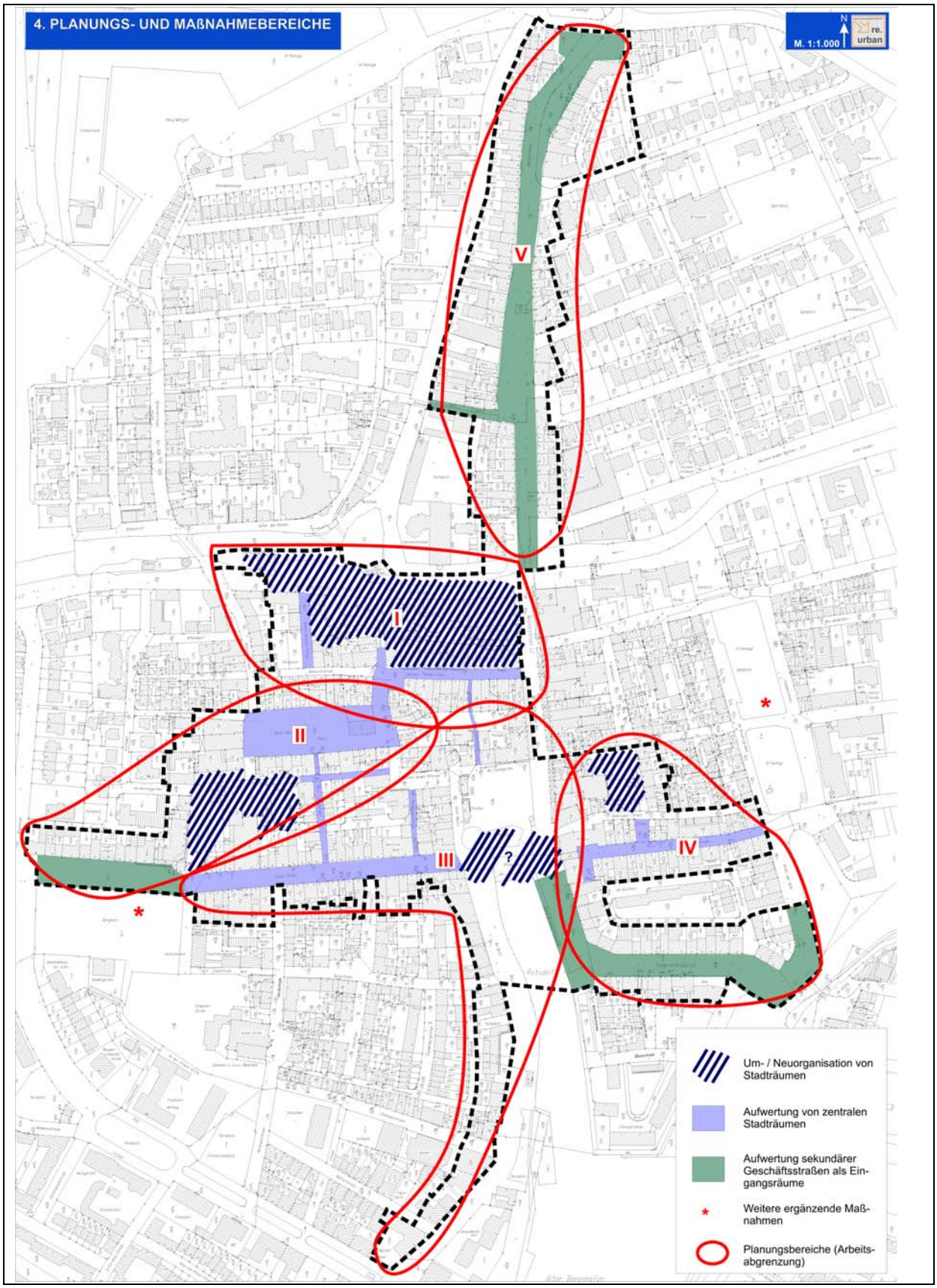
Die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen lassen sich grundsätzlich in zwei Maßnahmeblöcke unterscheiden. Dies sind die

- **Komplexe Um- und /oder Neuorganisation von Stadträumen** und die
- **Funktionale und gestalterische Aufwertung von Straßen und Plätzen.**

Zur Vorbereitung der nächsten Stufe der Rahmenplanung ist es sinnvoll, geeignete räumliche Einheiten nach funktionalen Zusammenhängen (Erschließung, Charakteristika von Geschäftslagen, Freizeitbezüge) zu bilden. Dies dient einerseits zur inhaltlichen Arbeitsabgrenzung; vor allem aber sollen **räumlich überschaubare Einheiten für eine künftige Beteiligung der Einzelhändler**, **Bewohner und Eigentümer** ermittelt werden. Die räumlichen Abgrenzungen dieser städtebaulichen Erneuerungsbereiche sind in der folgenden Tabelle und in Abbildung 9 dargestellt.

Städtebauliche Erneuerungsbereiche	
I	**Jungfernbrückstraße / Agterum bis Zwischen beiden Sielen**
II	**Neuer Markt / Parkplatz Lookvenne / Große Straße (am Burgplatz)**
III	**Große Straße (Fußgängerzone) / Stadtgarten - Rathausplatz / Ratsdelft**
IV	**Brückstraße und Faldernstraße**
V	**Obere Neutorstraße**

Abb. 9: Städtebauliche Erneuerungsbereiche



Quelle: re.urban

4.4 Art der Maßnahmen und Grundsätze

4.4.1 Ziele und Handlungsschwerpunkte für die städtebaulichen Erneuerungsbereiche

Im folgenden werden für die Erneuerungsbereiche I - V Zielsetzungen und Handlungsschwerpunkte formuliert, die in der nächsten Stufe der Rahmenplanung mit den Beteiligten erörtert und mit ihnen gemeinsam in städtebaulichen Konzepten konkretisiert werden sollen. Die in den Erneuerungsbereichen empfohlenen Handlungsschwerpunkte dienen als Aufgabenstellung für die folgende Arbeit in den Arbeitsgruppen der Eigentümer und kundenorientierten Anbieter.

Bereich I : Jungfernbrückstraße / Agterum / Zwischen beiden Sielen

Zentrale Aufgabe ist die **Umstrukturierung / Neuorganisation des Stadtraumes** mit den Zielen

- die Schnittstelle zwischen dem **„Entwicklungsbereich Kultur“** (Kunsthalle) und dem zentralen Geschäftsbereich der Innenstadt zu entwickeln und
- die Funktionsverluste des Geländes der ehemaligen **Kaufhalle** zu beheben.

<u>Übergangsbereich Kunsthalle / Einkaufszone</u>

Die am Alten Graben und an der „Hahn´schen Insel“ liegende Kunsthalle genießt überregionale Aufmerksamkeit und stellt für Emden einen besonderen Stadtwert dar. Zur Kunsthalle kommen viele Besucher, die zu einer Belebung der angrenzenden Einkaufszone beitragen könnten. Daher ist es von besonderer Bedeutung, diesen Stadtraum in seiner Funktion zu stärken und die Übergänge zur Einkaufszone attraktiver zu gestalten.

<u>Kaufhallengelände</u>

Das Gelände der ehemaligen Kaufhalle weist durch den schon lang anhaltenden Gebäudeleerstand einen hohen Funktionsverlust auf. Durch die exponierte Lage des leerstehenden Gebäudes am Eingang zum zentralen Geschäftsbereich ist das „Entree“ zur Innenstadt stark gestört. Diese Wahrnehmung wird durch ungeordnete Randnutzungen noch verstärkt.

Das Gelände bietet jedoch das Potential, innerhalb der Innenstadt neue Verkaufsflächen für größere Einheiten zu schaffen. Dadurch böte sich die Chance, fehlende Magnetbetriebe im Modebereich in der Innenstadt anzusiedeln, die nicht nur das Warensortiment qualitativ auf-

werten würden, sondern auch die Attraktivität der Innenstadt in ihrer regionalen Wahrnehmung deutlich erhöhen könnten (Einzelhandelsgutachten CIMA 2008).

Der Verkaufsflächenbedarf dieser Betriebe liegt höher als die in dem kleinparzellierten Geschäftsbestand zur Verfügung stehenden Verkaufsflächen. Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass solchen Anbietern keine adäquaten Flächen in der Innenstadt angeboten werden konnten (CIMA 2008). Diese Anbieter bevorzugen die so genannten „1a“ – Lagen, zu denen insbesondere der Standort der ehemaligen Kaufhalle gehört.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse konnte die Nachnutzung dieses Geländes bisher noch nicht realisiert werden. Es besteht somit ein dringlicher Neuordnungsbedarf zur Wiedernutzbarmachung des Geländes. Die Entwicklung dieses Standortes hat eine Schlüsselfunktion für die Attraktivierung der Innenstadt (CIMA, 2008).

Handlungsschwerpunkte

Übergangsbereich Kunsthalle / Einkaufszone

Aufwertung des öffentlichen Raumes

- Bereichsentwicklung als städtisches Merkzeichen (Gestaltung / Kennzeichnung des öffentlichen Raumes zwischen Kunsthalle, VHS und dem Gelände der ehem. Kaufhalle)
- Aufenthaltsqualität im Umfeld der Kunsthalle stärken und das Naherholungspotential der Uferzone Alter Graben / Hahn`sche Insel nutzen (Promenadencharakter entwickeln)
- attraktive, fußläufige Übergänge zu angrenzenden Geschäftsbereichen schaffen

Neuordnung auf privaten Flächen

- Baublöcke östlich und westlich Pottgießerstraße (Kaufhallengelände und Parkplätze); Raumkante zur Jungfernbrückstraße schließen
- Beseitigung des Gebäudes Jungfernbrückstraße 16 (Beratungsstelle am Alten Graben) als Voraussetzung für die Entwicklung des Uferbereiches am Alten Graben

Erschließung des gesamten Stadtraums optimieren

- Neue Parkmöglichkeiten im Zusammenhang mit der Entwicklung des Kaufhallengeländes für den gesamten Planungsbereich schaffen

Kaufhallengelände

Städtebauliches Konzept mit den Zielen:

- Flächen für die vorgesehene Nachnutzung verfügbar machen (Konzept zur Flächenmobilisierung)
- Bereitstellung größerer Verkaufsflächen
- Gebäudebestand der vorhandenen Geschäftslagen (Zwischen beiden Sielen) funktional und gestalterisch einbinden, Schaffung einer qualifizierten Verbindung des Geländes der ehem. Kaufhalle mit dem südlich angrenzenden zentralen Geschäftsbereich
- im Zuge der Maßnahme öffentliche Parkplatznutzung integrieren

Bereich II: Neuer Markt, Parkplatz Lookvenne, Große Straße am Burgplatz

Zentrale Aufgabe der Planung ist die **funktionale Stärkung** dieses Bereichs, die Optimierung der **verkehrlichen Erschließung** und die **gestalterische Aufwertung** des öffentlichen Raums.

Neuer Markt

Der Neue Markt ist zentrale Mitte zwischen dem kulturell geprägten Bereich „Kunsthalle“, den zentralen Geschäftsbereichen (Zwischen beiden Sielen, Große Straße) und dem Nahversorgungsstandort an der Lookvenne. Er übernimmt wichtige gastronomische Funktionen, ist Standort des Wochenmarktes und weist in seiner Randbebauung noch umfangreiche Wohnnutzungen auf.

Der Wochenmarkt führt (insbesondere mit den ansässigen Nahversorgern gekoppelt) zu einer Belebung der Geschäfte und Gastronomiebetriebe. Außerhalb der Markttage wird der Neue Markt als Parkplatz genutzt und durch Parksuch- und Lieferverkehre in seiner Aufenthalts- und Gestaltqualität gestört. Die vorhandene Abendgastronomie (Diskothek, Nachtlokale) ist im Gegensatz zur Tagesgastronomie nicht als Frequenzbringer für die angrenzenden Geschäftslagen zu bewerten und verursacht für die Wohnbereiche nächtliche Ruhestörungen.

Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität des Neuen Marktes zu stärken und marktspezifische Nutzungen zu etablieren, die Gastronomie und Handel stärken.

Nahversorgungsstandort an der Lookvenne

Der Discounter Aldi und der Supermarkt Neukauf übernehmen wichtige Nahversorgungsfunktionen für die in der Innenstadt wohnende und arbeitende Bevölkerung, sowie für Touristen und Tagesgäste. Sie sind zugleich Magnetbetriebe und Frequenzbringer für die angrenzenden Geschäftslagen.

Ziel ist es, den Nahversorgungsstandort in seiner Funktionsfähigkeit aufrecht zu erhalten und als Kopplungsstandort für kleinflächigeren Einzelhandel und Dienstleistungen zu entwickeln. Da die Verkaufsfläche des Supermarktes Neukauf derzeit zu gering ist, kann eine qualitative Verbesserung des Angebotes nicht erfolgen. Um den Betrieb langfristig aufrechterhalten zu können, muss nach Erweiterungsoptionen gesucht werden.

Große Straße nördlich Burgplatz

Dieser Teilbereich der Großen Straße ist das „Entree“ zur Geschäftszone aus westlicher Richtung. Über ihn erfolgt die Haupterschließung der Blockbereiche um den Neuen Markt

und der Lookvenne. Er weist Dienstleistungsnutzungen und dienstleistungsbezogenen Einzelhandel auf. Im Einzelhandelsgutachten der CIMA 2008 werden diese Geschäftslagen als Erweiterungsoption für den zentralen Geschäftsbereich vorgeschlagen (in Verlängerung der Fußgängerzone Große Straße).

Im Straßenraum befinden sich zahlreiche einkaufsnahe Parkplätze. Zur angrenzenden Parkanlage „Burgplatz“ knüpft die Straße an einen wichtigen Naherholungsbereich der Innenstadt an.

Zielsetzung für diesen Bereich ist die Schaffung eines „Innenstadt - Entrees“, die Attraktivierung der Geschäftslagen durch Aufwertung des öffentlichen Raums, sowie dessen Verknüpfung mit den Stadtwerten (Parkanlage Burgplatz).

Handlungsschwerpunkte

Neuer Markt

Etablierung von Marktplatzfunktionen

- Märkte als Frequenzbringer für die angrenzenden Geschäftszonen:
  - Wochenmarkt (zeitliches Erweiterungspotential prüfen)
  - Themenmärkte (Töpfermarkt, Stoffmarkt, Künstlermarkt, mittelalterlicher Markt, etc.)
- Ort für kulturelle Veranstaltungen (Kultursommer, musikalischer Sommer Ostfriesland, Stadtfestbühne, künstlerische Aktionen, etc.)
- Nutzung des Solitärgebäudes mit Magnetwirkung

Stärkung von Handel und Gastronomie

- Synergieeffekte zwischen Markt, Handel und Gastronomie nutzen
- Tagesgastronomie mit Außenbewirtschaftung stärken

Erhöhung der Aufenthaltsqualität

- Gestaltqualität des Marktplatzes erhöhen (Gestaltungskonzept)
- Reduzierung / Aufhebung der Parknutzung prüfen
- Flächenverfügbarkeit für Außenbewirtschaftung verbessern

Sicherung von Wohnumfeldqualitäten

- Minimierung von Nutzungskonflikten durch Abendgastronomie (Nachtruhe)

Nahversorgungsstandort an der Lookvenne

Sicherung und Weiterentwicklung als Nahversorgungsstandort

- Erweiterungsmöglichkeiten für den Supermarkt Neukauf schaffen
- Entwicklung als Kopplungsstandort
  - mit dem Wochenmarkt
  - für ergänzenden, kleinflächigen Einzelhandel (Bäckerei, Gemüse-, Blumen-, Schreibwarengeschäft, Apotheke, etc.)
  - für öffentlichkeitsbezogene Dienstleistungen (Krankentherapie- und Arztpraxis, Reisebüro, Friseur,etc.)

- Einbindung bestehender gastronomischer Nutzungen

Gestaltungskonzept für den Aldi- Parkplatz mit den Zielen:
- Verbesserung der Gestaltqualität im öffentlichen Raum (Wahrnehmung als Stadtraum / Stadtplatz)
- Minimierung von Rückseitencharakteren

Optimierung der verkehrlichen Erschließung
- Neuorganisation der Parkplätze; Privatparkplätze öffentlich verfügbar machen
- Anlieferverkehre (Schwerlastverkehr) sicherstellen und optimieren

Große Straße nördlich Burgplatz

Aufwertung des öffentlichen Raums
- funktionale und gestalterische Verknüpfungen schaffen mit
  - Fußgängerzone „Große Straße“
  - Stadtraum Aldi- Parkplatz
  - Parkanlage „ Burgplatz“

Bereich III: Große Straße (Fußgängerzone) / Stadtgarten - Rathausplatz / Ratsdelft

Aufgabenschwerpunkt für diesen Bereich ist dessen **funktionale Stärkung im maritimen Zentrum** der Stadt; insbesondere die Vernetzung mit den übrigen Geschäftsbereichen und dem Alten Binnenhafen.

<u>Große Straße</u>

Die Große Straße ist eine Einkaufsstraße mit besonderem Profil (inhabergeführten Fachgeschäfte, großzügiger Straßenraum). Sie hat zudem eine bedeutende Funktion als Stadtachse in Ost-Westrichtung und ist für den Fahrradverkehr freigegeben.

Die Große Straße mündet in den Rathausplatz mit Blickachsenbezug zum historischen Rathaus bzw. Rathausbogen. Ein funktionaler und gestalterischer Zusammenhang zwischen der Großen Straße, der Brückstraße, dem Rathausplatz (Stadtgarten) und dem Binnenhafen (Ratsdelft) besteht jedoch nicht.

In westlicher Richtung führt die Große Straße ab „Burgplatz“ weiter bis zum Bahnhof, jedoch nicht als Fußgängerzone, sondern mit Haupterschließungsfunktionen für alle Verkehre. Ein gestalterischer und funktionaler Übergang zwischen den beiden Abschnitten sowie zur Grünanlage Burgplatz ist nicht erkennbar.

Im Rahmen einer Modellförderung des Landes Niedersachsen zur „Belebung der Innenstädte“ 2008 (QIN - Quartiersinitiative Niedersachsen) sind Maßnahmen zur Verbesserung der Attraktivität und Identität der Großen Straße vorgesehen. Diese Maßnahmen beziehen sich nur auf die Große Straße (Bereich Fußgängerzone), nicht auf die gesamte Innenstadt.

Zielsetzung für die Große Straße ist die Stärkung ihrer Identität bezüglich ihrer Bedeutung für die Stadt Emden (Emder Profil), die funktionale und gestalterische Verknüpfung mit den übrigen Geschäftsbereichen (Brückstraße, Neuer Markt) und den Stadtwerten der Innenstadt (Binnenhafen, Burgplatz).

Stadtgarten / Rathausplatz

Der Stadtgarten / Rathausplatz ist der historische Stadtplatz am Alten Binnenhafen. An seiner Nord- und Westseite befinden sich im Mündungsbereich der Einkaufsstraße „ Zwischen beiden Märkten“ Gastronomiebetriebe mit Außenbewirtschaftung. Der Platz wird bei kulturellen Veranstaltungen als Aktionsraum am Binnenhafen genutzt (Delft-Fest, Emder MatjesTage, Emden a la carte, schwimmender Weihnachtsmarkt).

Westlich und südlich tangiert die stark befahrene Neutorstraße. Dieses führt insbesondere für Fußgänger zu funktionalen Hemmnissen (Erreichbarkeit der Promenade am Binnenhafen, Große Straße, Brückstraße). Im Rahmen der Umgestaltung des südlichen Stadtgartens soll eine Verbesserung der Verkehrsführung erfolgen (KFZ-, Fuß- und Radverkehr).

Ratsdelft / Am Delft

Der sogenannte Ratsdelft ist der Teil des Alten Binnenhafens, der dem zentralen Geschäftsbereich am nächsten gelegen ist. Er gibt der Emder Innenstadt ihren maritimen Charakter. Im Hafenbecken befinden sich größere Schiffe mit Dauerliegeplätzen (Feuerschiff, Seenotrettungskreuzer), die in den Stadtraum hineinwirken. Gastronomische Nutzungen entlang des Ratsdelfts sind nur vereinzelt vorhanden.

Am Ratsdelft führt eine Promenade entlang, die Teil des Rundwanderweges um den Alten-Binnenhafen ist und über den Falderndelft bis zur Kesselschleuse führt. Westlich wird der Ratsdelft von der Straße „Am Delft“ tangiert, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Rathausplatz (Stadtgarten) und der „Wasserstadt am Hafentor“ steht (Wasserlinie).

Ein neues Gestaltungskonzept (Stadt Emden, 2008) sieht vor, die Aufenthaltsqualität an der Ratsdelftpromenade durch gestalterische und funktionale Maßnahmen zu stärken (punktuelle Aufweitung des Promenadenprofils, höhere Anzahl an Sitzgelegenheiten, Stigte am Delftplatz, Platzfläche für Außenbewirtschaftung am Feuerschiff, Grünmöblierung etc.).

Handlungsschwerpunkte

Große Straße (Fußgängerzone)

- Identität als Emder Einkaufsstraße stärken
- Bezug zum Wasser (Ratsdelft / Binnenhafen) herstellen
- Verknüpfung zu angrenzenden Geschäftsbereichen verbessern
- Übergänge an den Endpunkten (Burgplatz, Stadtgarten/Rathausplatz) gestalten

Stadtgarten / Rathausplatz

- prüfen, ob die Umstrukturierungsmaßnahmen am südlichen Stadtgarten / Rathausplatz zur funktionalen Verbesserung führen; ggf. neues Verkehrskonzept
- gestalterische Anpassung des Platzes an neue Verkehrsführung

Ratsdelft / Am Delft

- Aufenthaltsfunktion weiter stärken
- gastronomische Nutzung am Ratsdelft etablieren

Bereich IV: Brückstraße und Faldernstraße

Aufgabenschwerpunkte sind, die Geschäftslagen östlich der Neutorstraße mit dem zentralen Geschäftsbereich westlich der Neutorstraße zu vernetzen, funktional zu stärken und mit einem einkaufsnahen Parkplatzangebot zu versehen.

Die Geschäftslagen der Brückstraße und Faldernstraße befinden sich östlich der Neutorstraße. Für diesen Bereich besteht ein Ergänzungsbedarf an einkaufsnahen Parkplätzen (siehe auch Verkehrsentwicklungsplan 2003). Es soll der Parksuchverkehr der von der Petkumerstraße aus einfahrenden Innenstadtbesucher abgefangen werden.

Zur Zeit findet einkaufsbezogenes Parken im Straßenraum der Straße „Am Gasthaus“ statt, verursacht jedoch Störungen für die Anwohner. Der vorhandene Parkplatz an der Daalerstraße steht zwar als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung, wird jedoch vorwiegend von Anwohnern und Geschäftsbediensteten genutzt. Wegen der Eigentumsverhältnisse konnte eine einheitliche Platzgestaltung noch nicht erfolgen. Ungünstige Erschließungsbedingungen (Einbahnregelungen, innere Lage) und die Bedeutung des Platzes als Stadtraum (in Verbindung mit dem Apfelmarkt) tragen dazu bei, dass die Funktion des Platzes an der Daalerstraße als Standort für eine erweiterte Bewirtschaftung (z.B. Parkdeck) in Frage gestellt wird. Es

ist daher zu prüfen, ob der Ergänzungsbedarf an einkaufsnahen Parkplätzen nicht an anderer Stelle gedeckt werden kann.

Brückstraße

Die Besonderheit der Brückstraße liegt darin, dass die fußläufige Haupterschließung durch den historischen Rathausbogen erfolgt und die Einzelhandelsgeschäfte noch überwiegend inhabergeführt sind. Dies verleiht ihr einen besonderen Charakter.

Der Straßenraum weist jedoch Gestaltungsdefizite und technische Mängel auf. Die Neugestaltung des Starßenraums ist die erste Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Raum. Das Konzept wurde den Bürgern in einer Informationsveranstaltung vorgestellt und mit ihnen erörtert. Der Ausbau soll im Herbst 2009 erfolgen.

Faldernstraße

Die Faldernstraße ist das „Innenstadt - Entree“ für den regionalen und überregionalen Verkehr aus süd-östlicher Richtung (B 210 / Petkumer Straße; BAB-AS Emden-Ost). Durch ihre Lage zwischen zwei Delften (Ratsdelft und Falderndelft) hat sie einen starken Bezug zu den innerstädtischen Wasserlagen, weist jedoch im Straßenraum geringe Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten auf.

An der Faldernstraße befinden sich Dienstleistungsnutzungen und dienstleistungsbezogener Einzelhandel. Geschäftsleerstände deuten auf einen Funktionsverlust hin.

Handlungsschwerpunkte

Brückstraße

- Profilstärkung unter Berücksichtigung der gestalterischen und funktionalen Anforderungen für die zentralen Geschäftslagen
- Vernetzung der Brückstraße mit der Großen Straße, der Faldernstraße und den Stadtwerten (westlich: Alter Binnenhafen; östlich: Grünanlage Brauersgraben, Falderndelft, Wallanlagen)

Faldernstraße

- gestalterische Aufwertung des Straßenraumes mit funktionalen Anschlüssen an die Delfte; „Innenstadt-Entree“ schaffen
- Fußläufigkeit stärken (Abkürzung Uferwanderweg)
- Aufenthaltsqualität im Straßenraum und an den Delften erhöhen
- Vernetzung mit der Brückstraße

Erschließungssituation

- Standortsuche für ein Parkdeck / Parkhaus in guter Erreichbarkeit von der Petkumer Straße aus
- Städtebauliches Konzept für den Parkplatz Daalerstraße in seiner Funktion als Stadtraum

Bereich V: Obere Neutorstraße

Aufgabe ist es, die **Eingangssituation in die Innenstadt zu qualifizieren** und die Neutorstraße gestalterisch aufzuwerten.

Über die Neutorstraße wird der aus nördlicher Richtung einfließende regionale und überregionale Verkehr in die Innenstadt geleitet (B 210, BAB - AS Emden -Mitte).

Die Neutorstraße beginnt an den Wallanlagen und hat bis zur Einmündung der Straße „Agterum“ die Funktion eines „Innenstadt - Entrees“. Sie weist dienstleistungsbezogene Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsnutzungen und Gastronomiebetriebe auf, im nördlichen Teilbereich mit Schwerpunkten im Gesundheitswesen (Ärztehaus).

Im nördlichen Teil der Neutorstraße wirkt sich das Ärztehaus stabilisierend auf die Geschäfts- und Dienstleistungsbestände aus; im südlichen Teil ist dieses der Nähe zum zentralen Geschäftsbereich zuzuschreiben. Nachdem ein neues Ärztehaus am Krankenhaus entstanden ist, besteht jedoch für den nördlichen Teil die Gefahr eines Funktionsverlustes.

Im Bereich Blumenbrückstraße weist die Neutorstraße eine platzartige Aufweitung im Straßenprofil auf. In diesem Straßenabschnitt befinden sich Geschäftslagen mit Gebäudeleerständen und erheblichen Neuordnungsbedarfen auf den privat genutzten Flächen.

Besondere Bedeutung hat der Kreuzungsbereich „Neutorstraße / Agterum / Zwischen beiden Bleichen“ als Entree zu den zentralen Geschäftslagen. In diesem Bereich befinden sich zwei expressionistische Klinkergebäude: das Apollo-Theater und das gegenüber liegende AOK-Gebäude. Beide Gebäude sind Baudenkmale und markante städtische Merkzeichen. Sie stehen in Ost-West-Beziehung mit dem Kiosk an der Ecke Nordertorstraße und dem so genannten „Chinesentempel“ an der Jungfernbrückstraße, die aus der gleichen Zeit stammen. Nach 80-jähriger Nutzungstradition als Kino ist das Apollo-Theater nun wegen des hohen Renovierungsaufwandes geschlossen worden. Die Zukunft des Gebäudes ist zur Zeit ungewiss.
Das Apollo-Theater, der begrünte Vorplatz und die Ufersituation am Alten Graben kennzeichnen diesen attraktiven Stadtraum mit hohen Gestaltungspotentialen als Stadtentree und guten Aufenthaltsmöglichkeiten am Wasser.

Das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Emden (CIMA 2008) sieht den Bereich Agterum bis Blumenbrückstraße als Erweiterungsfläche für den zentralen Geschäftsbereich vor.

Handlungsschwerpunkte

Aufwertung des öffentlichen Raums

- Anfangs- und Endpunkte des Stadtentrees markieren
  - Wallanlagen wahrnehmbar machen, Übergänge gestalten (historisches Stadttor)
  - Übergang zu den zentralen Geschäftslagen gestalten (Stadteingang Alter Graben)
- Gestalt- und Aufenthaltsqualität erhöhen
- funktionale und gestalterische Umstrukturierung des Straßenraumes im Bereich Blumenbrückstraße
- Funktion der Blumenbrückstraße stärken
  - als Verbindungsfunktion zur Kunsthalle
  - als attraktive Aussichtsmöglichkeit zum Hintertief und zur Hahn`schen Insel

Stabilisierung der Geschäftslagen

- Behebung von Funktionsverlusten und Leerständen
- Neuordnung der privaten Flächen nördlich der Blumenbrückstraße

4.4.2 Grundsätze für die Gestaltung öffentlicher Räume

Im Sanierungsgebiet besteht der Bedarf, den öffentlichen Raum in Teilbereichen (nicht durchgängig) zu erneuern. Einige Straßen, Wege, Plätze und Grünflächen sind in den vergangenen Jahren umgestaltet und erneuert worden, manche weisen nur einen teilweisen Erneuerungsbedarf auf. Nur wenige Situationen bedürfen einer kompletten Neugestaltung.

In den Vorbereitenden Untersuchungen ist auf diesen Erneuerungsbedarf hingewiesen worden. Für die Maßnahmen, die dafür vorgeschlagen wurden, sind **zwei Ziele** genannt worden:

1. Die **Erhöhung der Aufenthaltsqualität** als unabdingbare Voraussetzung für das Funktionieren der Innenstadt als Einzelhandelsstandort

2. Das Herstellen eines ausreichenden Maßes an **gestalterischer Kontinuität** des öffentlichen Raums, um die (Wieder-) Erkennbarkeit des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches und damit einen wesentlichen Teil seiner Identität zu sichern.

Angesichts des o.g. unterschiedlichen Handlungsbedarfs können diese Ziele nicht durch einen kompletten Neuentwurf für den gesamten Bereich des öffentlichen Raums erreicht werden. Vielmehr müssen Lösungsansätze gefunden werden, die durch Maßnahmen unterschiedlichen Neuordnungsgrades die Ziele erreichbar machen.

Das erste Ziel lässt sich im wesentlichen dadurch erreichen, dass bereichsweise (je Straße etc.) und unter Mitwirkung der Nutzer und Betriebsinhaber die erforderlichen Ergänzungen, Korrekturen oder Neugestaltungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität herausgefunden und vorgenommen werden können.

Hingegen erfordert das zweite Ziel - die Sicherung der straßen- und bereichsübergreifenden Kontinuität – eine Definition von Mindestanforderungen, die (unabhängig von den sonstigen Maßnahmen in den jeweiligen Teilbereichen) an das Gesamtnetz gestellt werden. Dafür sind bereichsübergreifende Gestaltungsgrundsätze aufzustellen.

Grundlage hierfür ist die „Gestaltungsleitlinie Innenstadt“ der Stadt Emden, deren gestalterische Anforderungen für den öffentlichen Raum im Sanierungsgebiet übernommen und wie folgt ergänzt, bzw. detailliert werden:

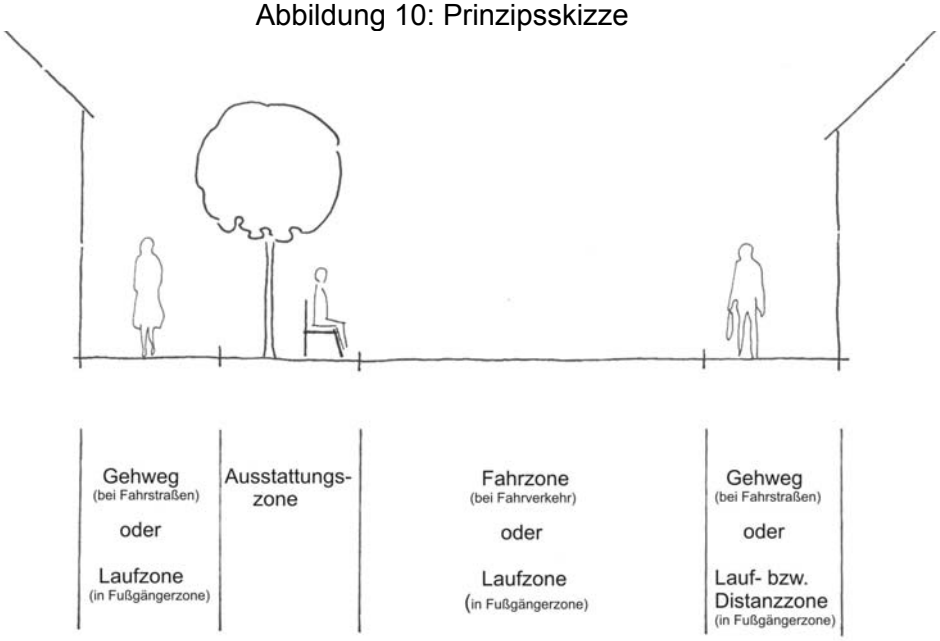
Grundsätze für Straßenräume

1. Durchgängigkeit der Gliederungs- / Gestaltungsprinzipien

Durchgängige Gliederungs- und Gestaltungsprinzipien sind bei der Gestaltung von Straßen, insbesondere von Geschäftsstraßen, erforderlich, um eine klare Orientierung im Straßenraum zu ermöglichen und die hohe Individualität der Straßenränder bzgl. Nutzung und Gestaltung zusammenzuhalten. Die bei der Gestaltung öffentlicher Straßen in der Emder Innenstadt anzuwendenden Gliederungs- und Gestaltungsprinzipien sind im wesentlichen die

- Beibehaltung der Längserstreckung von Straßenräumen
- Gliederung in Lauf-, Fahr- und Ausstattungszonen
- Kennzeichnung von Einmündungsbereichen (Seitenstraßen und öffentliche Durchgänge)

Abbildung 10: Prinzipsskizze



2. Durchgängigkeit des Materialkanons der Oberflächengestaltung

Angesichts des „bunten Erscheinungsbildes“ der Hauptgeschäftszone (Verkaufsstände, Werbeanlagen, etc.) sollte die Oberflächengestaltung der Straßen dem Prinzip der Schlichtheit, dem konsequenten Materialeinsatz und der Reduzierung auf wenige Gestaltungselemente folgen. Für die Oberflächengestaltung sind folgende Materialien einzusetzen:

<u>für Fahrstraßen:</u>

- Fahrbahn: Asphalt oder graues Betonsteinpflaster

<u>für Straßen der Fußgängerzone und Straßen mit Mischflächen:</u>

- als Grundmaterial rotbunter Klinker
- für Strukturierungselemente: Natursteine (keine Rottöne) und in Klinker eingelegte Gehwegplatten; primär linear eingesetzt zur Sicherung der Längsorientierung im Straßenraum (für Rinnen, Ausstattungsstreifen, Trennstreifen zwischen Straßenzonen, Anschlussbereiche der Gebäude).
- punktuelle, in Pflaster eingelegte Elemente sind prinzipiell nur in Einmündungsbereichen von Seitenstraßen, öffentlichen Durchgängen und seitlich eingreifenden Plätzen einzusetzen.

<u>für Straßen mit eindeutigem Rückseitencharakter</u>

- Betonsteinpflaster, soweit nicht die Funktion der Straße in der Stadtstruktur (z.B. Verbindungsfunktion) eine höherwertige Gestaltung erfordert.

3. Einheitliche Gestaltung der Ausstattungselemente

Zur Herstellung / Sicherstellung der gestalterischen Kontinuität im öffentlichen Raum gehört auch, Ausstattungselemente in einem ausreichenden Maß gestalterisch zu vereinheitlichen. Dies dient der Erkennbarkeit von zusammengehörenden Stadträumen und stärkt deren Identität.

Gleichwohl sind im öffentlichen Raum Situationen mit besonderen Gestaltungsansprüchen zu berücksichtigen, die qualitätsvolle, individuelle Lösungen erfordern und im Einzelfall einer gesonderten Regelung / Anpassung bedürfen (z. B. integriertes Beleuchtungskonzept Am Delft).

<u>Einheitliche Gestaltung der Ausstattung, d.h. straßen- und bereichsübergreifend</u>

- Typ der Fahrradständer und Papierkörbe
- Einfassung der Bäume auf Pflasterniveau; Baumscheibe eingepflastert oder mit Gitterrost abgedeckt
- Öffentliche Straßenbeschilderung
- Öffentliche Verweisschilder (zur Kunsthalle, J. a Lasco – Bibliothek, Parkplätze / -häuser, etc.)

Variable Gestaltung der Ausstattung, aber einheitlich innerhalb eines Bereichs

- Typ und Farbgebung der Straßenbeleuchtung
- Farbgebung der Fahrradständer und Papierkörbe
- Sitzgelegenheiten
- Straßenwerbeschilder am Anfang und Ende einer Straße innerhalb der Hauptgeschäftszone

Die Anordnung der Ausstattungselemente hat prinzipiell in der für sie vorgesehenen Ausstattungszone zu erfolgen.

Private Beschilderungen, Verkaufsständer und Werbeanlagen bedürfen der straßen- oder bereichsweise einheitlichen ordnungsrechtlichen Regelung (ggf. Modifizierung der Sondernutzungsatzung oder zukünftige Werbesatzung).

Anforderungen an Platzgestaltungen

Plätze sind - unabhängig ihrer Nutzungen - als Platzraum (Stadtplatz) zu gestalten. Hierzu gehören alle Räume, die einen Stadtplatzcharakter aufweisen. Dies sind:

Stadtplätze

- Neuer Markt
- Stadtgarten / Rathausplatz
- Stadtplatz an der Lookvenne
- Stadtplatz Daalerstraße / Apfelmarkt

kleinere Straßenseitenplätze

- Neutorstraße im Bereich Blumenbrückstraße
- Brückstraße / Museumsplatz

Bei der Platzgestaltung sind die Ziele für die Erneuerung des öffentlichen Raums zu berücksichtigen.

4.5 Finanzrahmen

4.5.1 Maßnahmenkonzept und Mittelverteilung

Das Kosten und Finanzierungskonzept, auch die Verteilung der Mittel auf die einzelnen Planungsbereiche, kann erst nach Vorliegen der Kostenschätzung und der Diskussion über die Wertigkeit der öffentlichen Maßnahmen erarbeitet werden. Zur Verwendung der Fördermittel bei Gebäuden ist darüber hinaus noch die Klärung mit dem zuständigen Ministerium erforderlich.

5 Weiteres Vorgehen

Das vom Rat beschlossene Rahmenkonzept, einschließlich der Gestaltungsgrundsätze und der Modernisierungsrichtlinie, bilden die Grundlage für die weiteren Maßnahmen der Gebäudemodernisierung.

Für das Handlungsfeld *„Maßnahmen im öffentlichen Raum“* formuliert das Rahmenkonzept die Rahmenbedingungen und Grundsätze, nach denen in der zweiten Planungsstufe für einzelne Teilbereiche – und unter Mitwirkung der jeweiligen Betroffenen – die Konzepte konkretisierte werden.
Hierzu sollen in den fünf abgegrenzten Planungsbereichen (s. Kap. 4.3.2) Arbeitsgruppen der interessierten Eigentümer und gewerblichen/gemeinnützigen Nutzer (d. h. kundenorientierten Anbieter, Gewerbetreibende) sowie der ggf. bestehenden Standortgemeinschaften gebildet werden. Diese Arbeitsgruppen sollen in 2 bis maximal 4 Sitzungen die baulich räumliche Entwicklung in ihrem Planungsbereich abstimmen und Konzeptentwürfe für Maßnahmen im Rahmen der Sanierung erarbeiten. Diese bilden die Grundlage für die Realisierungsplanung und Umsetzung der Maßnahmen.

Für das Handlungsfeld *„Aktivierung der kundenorientierten Anbieter und Immobilieneigentümer“* formuliert das Rahmenkonzept die Grundsätze, nach denen in der zweiten Planungsstufe und im gesamten Sanierungsverfahren konkrete Aktivitäten der kundenorientierten Anbieter initiiert und durchgeführt werden sollen.
Zur Schaffung einer Organisationsform für dieses Handlungsfeld ist die Bildung von Standortgemeinschaften für die wichtigsten Geschäftsstraßen im Geschäftszentrum vordringlich vorgesehen; auf Ebene des gesamten Geschäftszentrums im Sanierungsgebiet sollen übergeordnete Interessen der Geschäftsinhaber und Grundstückseigentümer in einem ebenfalls zu bildenden Wirtschaftsforum thematisiert werden.