

Gemeinde Emsbüren
Städtebauliches Entwicklungskonzept **Ortskern**

Dokumentation



Wolters Partner

Impressum

Auftraggeber **Gemeinde Emsbüren**
Der Bürgermeister
Markt 18
48488 Emsbüren
Tel.: 05903 - 9305 -0
Fax: 05903 - 9305 -55
Email: info@emsbueren.de

Planung **Wolters Partner**
Architekten BDA
Stadtplaner DASL

Friedrich Wolters
Leonore Wolters-Krebs
Michael Ahn

Bearbeitung:
Leonore Wolters-Krebs
Sonja Pack
Alexander Behringer

Daruper Straße 15
D-48653 Coesfeld

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

Coesfeld, im Januar 2010

Inhalt

	Vorbemerkung	7
1.	Rahmenbedingungen	9
1.1	Aufgabenstellung	9
1.2	Das Instrument des Entwicklungskonzeptes	9
1.3	Zum Ablauf der Planung	11
2.	Die Gemeinde Emsbüren	13
2.1	Lage im Raum	13
2.2	Allgemeine Strukturdaten	13
2.3	Geschichtliche Entwicklung	17
2.4	Das Untersuchungsgebiet	19
2.5	Planungsrechtliche Grundlagen	21
3.	Die Bestandsanalyse	23
3.1	Nutzungsstruktur	23
3.2	Verkehr	29
3.3	Baustruktur und Ortsbild	33
3.4	Freiflächen und Grünstrukturen	37
4.	Leitbild und Entwicklungsziele	39
5.	Das Entwicklungskonzept	47
5.1	Nutzungskonzept	47
5.2	Rahmenplan	51
5.3	Konzepte für einzelne Bausteine	53
6.	Integriertes Handlungsprogramm	58
6.1	Maßnahmenkatalog	58
6.2	Umsetzungsstrategien	61
7.	Schlussbemerkung	63
	Quellennachweis	64
	Anhang: Protokolle der „Runden“ und „Langen“ Tische	



Rathaus Emsbüren

Vorwort

Der Ortskern von Emsbüren ist auch historisch gesehen das Handelszentrum für das Kirchspiel Emsbüren und darüber hinaus. Gegenüber früheren Zeiten der 60iger und 70iger Jahre hat es einen erheblichen Strukturwandel insbesondere im Einzelhandel gegeben. Auch wenn die Rahmenbedingungen insbesondere für den Einzelhandel außerhalb des Lebensmittelbereichs in einer 10.000-Einwohner-Gemeinde nicht einfach sind, ist es eine ständige Aufgabe der Gemeinde, nach Entwicklungschancen zu suchen und die Rahmenbedingungen dafür zu schaffen. Die gute kompakte Struktur des Ortskernbereiches mit den neuzeitlich ortbild- und funktionsgerecht ausgebauten Straßen hat auch bereits dazu geführt, dass der Ortskern sich in den letzten Jahren positiv entwickelt hat. Auch das Prädikat „anerkannter Ausflugsort“ bietet Entwicklungschancen, die es konsequent zu nutzen gilt.



Das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept für den Ortskern bietet gute und interessante Ansätze für eine Weiterentwicklung. Die Tatsache, dass dieses Entwicklungskonzept auf breiter Basis diskutiert und somit entwickelt wurde, stimmt mich optimistisch, dass dieses Konzept mit Leben erfüllt werden kann. Dies kann aber nur gelingen, wenn Grundstückseigentümer, Handel, Handwerk und Gewerbe im Ortskern zusammen mit der Gemeinde sich engagieren und „an einem „Strang ziehen“.

Abschließend möchte ich allen danken, die an dieser Ortskernentwicklungsplanung mitgewirkt haben. Ich wünsche allen Beteiligten, dass die Weiterentwicklung des Ortskerns gelingt.

Emsbüren, im Januar 2010

Bernhard Overberg
Bürgermeister
der Gemeinde Emsbüren



Emsbürener Ortskern

1. Rahmenbedingungen

1.1 Aufgabenstellung

Mit dem Strukturwandel im Einzelhandel hin zu großflächigen Einheiten stellen sich seit längerem Fragen der Planung für die traditionellen Standorte des Einzelhandels. Großflächige Verkaufseinheiten, An- und Umsiedlungswünsche werden am Rande historischer Stadt- und Ortskerne gesucht – mit Auswirkungen auf Struktur und Gestaltbild. Leerstand von Ladenlokalen als Folge der Konzentration in Fachmärkten beeinträchtigt das Ortsbild ebenso wie nicht adäquate Nachnutzung.

Somit hat die Gemeinde Emsbüren beschlossen, dem drohenden Leerstand im Ortskern mit den negativen Folgen für das Ortsbild durch die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes als integriertes Handlungskonzept entgegenzuwirken.

Mit Auftragserteilung im Frühjahr 2009 erfolgte die Bearbeitung bis Ende des Jahres.

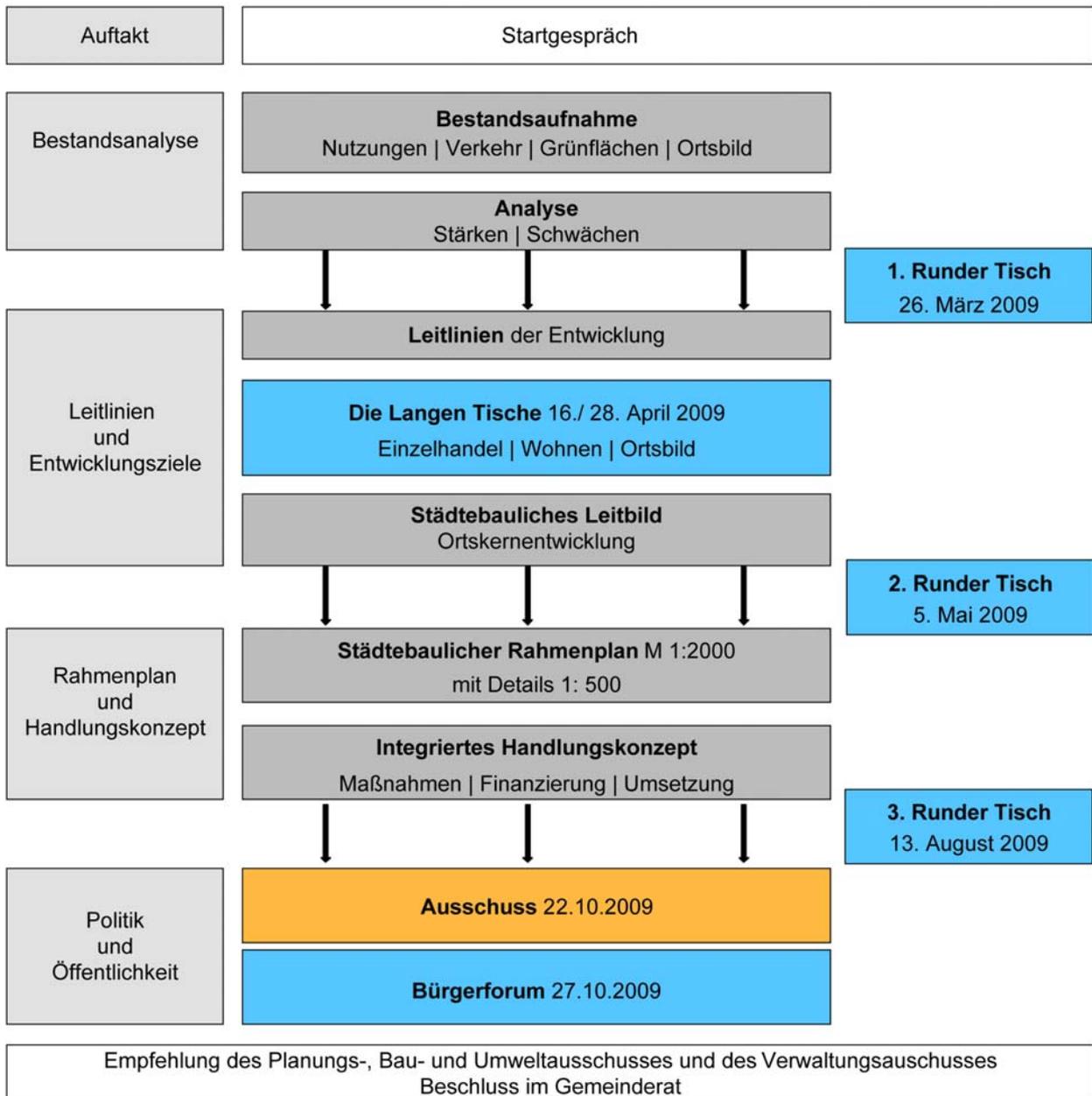
1.2 Das Instrument des Entwicklungskonzeptes

Das städtebauliche Entwicklungskonzept definiert Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen. Als Ergebnis soll ein so genanntes integriertes Handlungskonzept die weitere Entwicklung aus gestalterischer, funktionaler, ökologischer und ökonomischer Sicht begleiten, planerische Entscheidungen begründen und Abhängigkeiten im Gesamtkonzept verdeutlichen. Diese informelle ziel- und maßnahmenorientierte Planung soll durch den Rat der Gemeinde Emsbüren als Leitlinie für die Entwicklung beschlossen werden.

Hinsichtlich eines effizienten Einsatzes öffentlicher und privater Finanzmittel bildet das städtebauliche Entwicklungskonzept die Grundlage für die Förderung von Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung.

Dabei ist das Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Akteuren Ziel und Voraussetzung für eine nachhaltige Konsensbildung zur erfolgreichen Umsetzung.

Ablaufschema



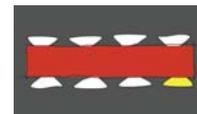
1.3 Zum Ablauf der Planung

Für das städtebauliche Entwicklungskonzept „Ortskern“ wurden eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der Restriktionen aber auch der Potenziale für die weitere Entwicklung des Ortskernes erarbeitet. Die anschließend formulierten Ideen für Leitbilder und Ziele einer qualitativollen Ortskernentwicklung wurden ausführlich in den so genannten „Runden“ und „Langen Tischen“ diskutiert.

Der „**Runde Tisch**“ begleitete den Planungsprozess in drei Sitzungen als Lenkungskreis, zusammengesetzt aus Vertretern von Politik, Verwaltung, sowie wichtigen Akteuren einzelner Themenbereiche (Handel, Kultur, Tourismus etc.). Die wesentlichen Ergebnisse aller Arbeitsstufen wurden diskutiert und nachfolgende Schritte vorbereitet.



Als Ebene für spezielle Sachfragen wurde der „**Lange Tisch**“ eingerichtet, der in zwei Sitzungen zu bestimmten Themenbereichen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Verkehr und Ortsbild mit Akteuren aus den genannten Bereichen Informationen gab – sowie mögliche Ziele und Maßnahmen vorschlug. (Protokolle s. Anhang)

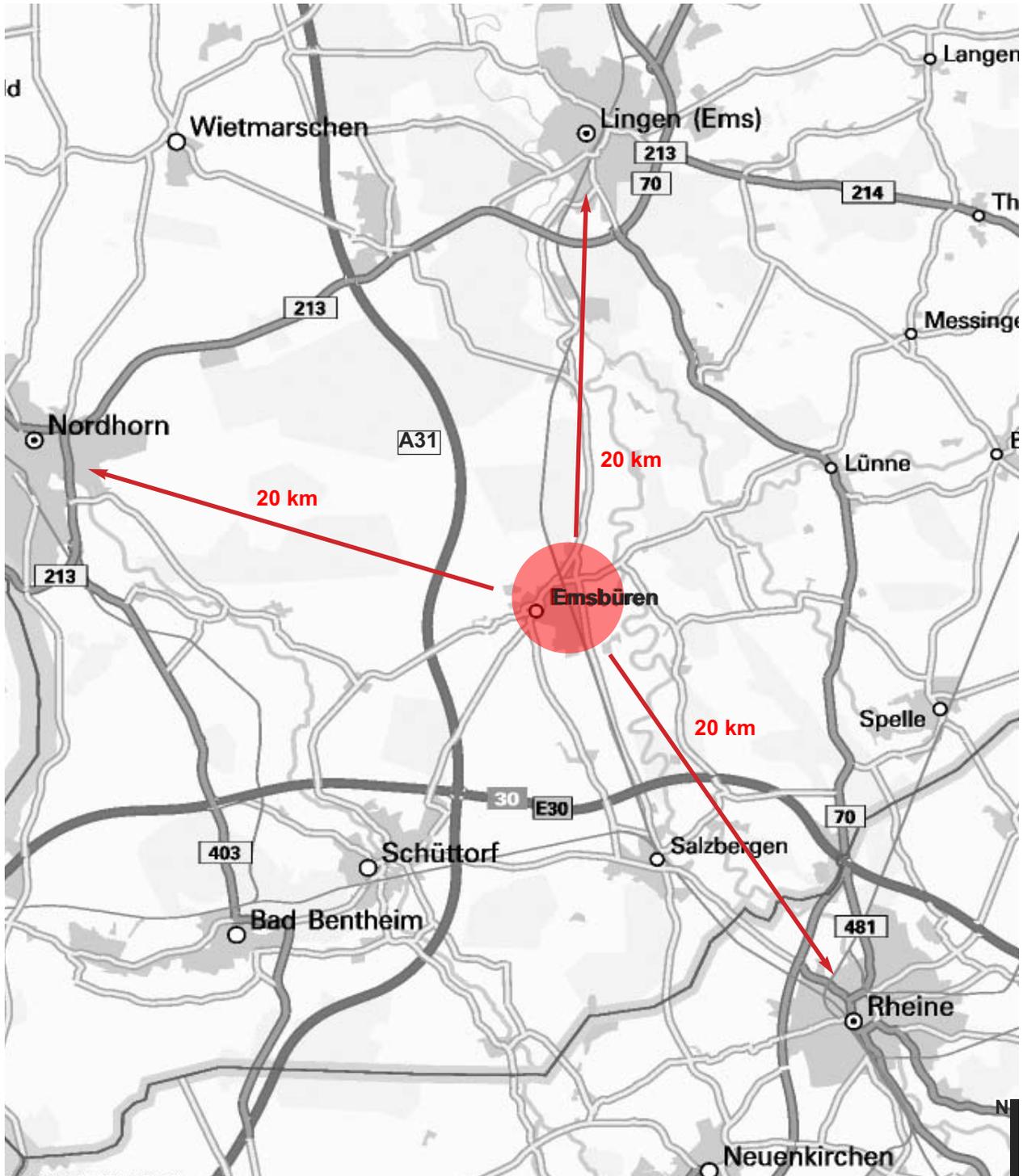


Mit der intensiven Einbeziehung aller betroffenen Kreise soll eine möglichst große Akzeptanz erreicht werden, da nur so die Umsetzung der Maßnahmenvorschläge auf privater und öffentlicher Ebene erreicht werden kann. Das rege Interesse in den „Runden“ und „Langen Tischen“, die zur Konsensbildung eingesetzt wurden, zeigt die Bereitschaft der Emsbürener, die örtlichen Belange mitzubestimmen und die Umsetzung von Maßnahmen mitzutragen. Eine möglichst große Transparenz des Planungsprozesses schafft zudem Verständnis für das Vorgehen und gewährleistet nachhaltig die Identifikation der Beteiligten mit den Planungszielen.

Aus den Ergebnissen der Arbeitskreise und den Empfehlungen des Planungsbüros wurde eine städtebauliche Rahmenplanung entwickelt, in der Leitbild und Ziele in konkrete Planungsvorschläge umgesetzt wurden. Den Abschluss des Arbeitsprozesses bildete die Erstellung des integrierten Handlungsprogramms, in dem die Aussagen der Rahmenplanung in ein Maßnahmenkonzept umgesetzt und geeignete Organisationsformen sowie Anhaltspunkte für eine Zeitplanung benannt werden.

Das Konzept wurde am 27.10.2009 in einem Bürgerforum öffentlich vorgestellt.

Lage im Raum



2 Die Gemeinde Emsbüren

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Emsbüren liegt im südlichen Landkreis Emsland / Niedersachsen, an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen.

Zugeordnete Mittel- und Oberzentren sind Lingen, Rheine und Nordhorn, jeweils ca. 20 km von Emsbüren entfernt. Osnabrück liegt in einer Entfernung von ca. 65 km.

Eine optimale Autobahnanbindung ist für die Gemeinde zur A 31/A 30 in Nord-Süd und Ost-West-Richtung gegeben.

2.2 Allgemeine Strukturdaten

Bevölkerungsentwicklung

Mit ca. 10.000 Einwohnern besteht das Gemeindegebiet aus acht Ortsteilen, davon leben im zentralen im Zusammenhang bebauten Ortskern ca. 7.000 Einwohner.

Die Einwohnerzahl nahm in den vergangenen Jahren stetig zu. Im Gegensatz zu vielen anderen Gemeinden, in denen die Einwohnerzahl abnimmt oder stagniert, prognostiziert die Bertelsmann Stiftung in ihrem Demographiebericht für Emsbüren bis zum Jahr 2025 eine Bevölkerungszunahme von bis zu 6,5 % (ca. 10.400 Einwohner).

Der Ausländeranteil liegt in Emsbüren bei 2%.

Die Alterstruktur in Emsbüren stellt sich wie folgt dar: Der Anteil der 0 bis 18-jährigen (21%) und der Anteil der 19 bis 65-jährigen (63%) weist daraufhin, dass Emsbüren ein bevorzugter Familienwohnsitz ist. Das Durchschnittsalter beträgt ca. 39 Jahre. Der landesweit festzustellende Trend einer alternden Bevölkerung wird sich jedoch laut Demographiebericht auch in Emsbüren niederschlagen. Im Jahr 2025 wird von einem Durchschnittsalter von 44 Jahren ausgegangen. Der Anteil an über 65-jährigen wird dann 23% betragen.

Für die Planung wird es daher wichtig sein, die Bedürfnisse der älteren Menschen zu berücksichtigen, entsprechende Infrastruktur und Einrichtungen anzubieten und im öffentlichen Raum verstärkt auf Barrierefreiheit zu achten.



Emsflower



Forum für kulturelles Schaffen (Fokus)

Wirtschaft

Emsbüren ist geprägt durch kleine Handelsfirmen, mittlere Gewerbebetriebe und auch große Produktionsbetriebe. Besondere Erwähnung gilt der Firma Emsflower, die sich an der Autobahnanschlussstelle „Emsbüren“ mit ihrem Hauptstandort niedergelassen hat. Neben der Produktionsstätte ist ein Besucherzentrum mit Restaurant integriert, welches jährlich bis zu 300.000 Besucher in den anerkannten Ausflugsort Emsbüren zieht.

Ausstattung mit Wohnfolgeeinrichtungen

Die Ausstattung an Wohnfolgeeinrichtungen ist ausreichend. Im Schulzentrum nordwestlich des Ortes sind die Real- und Hauptschule, eine Grundschule und eine Förderschule vorhanden. Eine weitere Grundschule liegt in Leschede. Drei Kindergärten sind in ca. 1 km Entfernung zum Ortskern zu finden. Des Weiteren gibt es eine Außenstelle der Musikschule Emsland, eine Mal- und Kreativschule sowie mehrere Jugendtreffs, einer davon, das Michaelsheim, liegt zentral am Kirchplatz.

Südlich des Ortskerns liegt das Alten- und Pflegeheim „Elisabeth-Haus“ mit betreutem Wohnen. Im Dahlhok, Haus Ludgeri, befindet sich zudem die Soziale Begegnungsstätte Emsbüren, die eine Tagespflege und Tagesbetreuung für Senioren anbietet.

In der Alten Amtsvogtei in der Papenstraße hat sich der Verkehrs- und Verschönerungsverein (VVV) mit einer Touristikinformation niedergelassen. Des Weiteren sind hier der Heimatverein Kirchspiel Emsbüren mit seiner Geschichtswerkstatt und ein historisches Trauzimmer zu finden. Mit dem Fokus existiert ein Kulturzentrum im Ortskern. Eine öffentliche Bücherei der Kath. Kirchengemeinde ist im Rathaus untergebracht.

Vielfältige Sport- und Freizeiteinrichtungen werden angeboten. Nördlich des Ortskerns sind mehrere Sportplätze, Sport- und Tennishallen, eine Soccerhalle sowie eine Schwimmhalle mit angeschlossenem Fitnesscenter zu finden. Die sportliche Infrastruktur wird durch Sportplätze und Tennisplätze in Elbergen, Helschen, Leschede und Mehringen vervollständigt.

Urkataster 1873



2.3 Geschichtliche Entwicklung

Die Geschichte Emsbürens ist bis in die karolingische Zeit belegbar. Liudger, Bischof von Münster, benutzte auf seinen Missionsreisen den ihm gehörenden Amtshof von Emsbüren als Absteigequartier. 819 wird die „Gaukirche Saxlinga“ erstmals urkundlich erwähnt. Die bis heute den Ort prägende St. Andreaskirche stammt aus dem 12. Jahrhundert. Der Ortsname „Buren“ wird 1151 zum ersten Mal urkundlich erwähnt und ändert sich im Laufe der Zeit zu Emsbüren.

1319 erhielt Emsbüren die Weichbildsgerechtigkeit. Obwohl das „Weichbild“ als Vorstufe zum Stadtrecht gelten kann, ist Emsbüren nicht zur Stadt geworden. Stadtähnliche Merkmale sind jedoch erhalten geblieben und weiterentwickelt worden, wie die kompakte Form des Ortskerns mit dichter Bebauung, die Konzentration sozial-kultureller, politischer und gewerblicher Versorgungseinrichtungen sowie die geringe Präsenz und Bedeutung von landwirtschaftlichen Nutzungen. Das Urkataster zeigt ein historisches Straßendorf, das sich um den Kreuzungsbereich der heutigen Straßen Uphok-Dahlhok-Lange Straße entwickelte.

Das Gemeindewappen zeigt ein rotes Andreaskreuz, da der HI. Andreas mit seinem Symbol, dem schrägen Kreuz, schon in einem Siegel des Freigereichts Emsbüren aus dem Jahr 1591 erschien. Der blaue Wellenfahl stellt die Ems dar, die von Süden nach Norden durch das Gemeindegebiet fließt.

1965 begann die freiwilligen Bildung der Samtgemeinde Emsbüren. 1967 folgte eine Erweiterung unter dem Namen „Samtgemeinde Kirchspiel Emsbüren“. Diese Entwicklung schloss 1974 mit der Gemeinde-reform in Niedersachsen ab.



Emsbüren Dahlhok 1930

Das Untersuchungsgebiet



2.4 Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst nicht parzellenscharf abgegrenzt den Ortskern mit seinen Schwerpunktnutzungen Handel- und Dienstleistung sowie den „weichen“ Übergang in die Wohnnutzung.

Im Westen ergibt sich die Grenze aus dem historischen Ortsgrundriss mit der Bebauung entlang Uphok/Papenstraße.

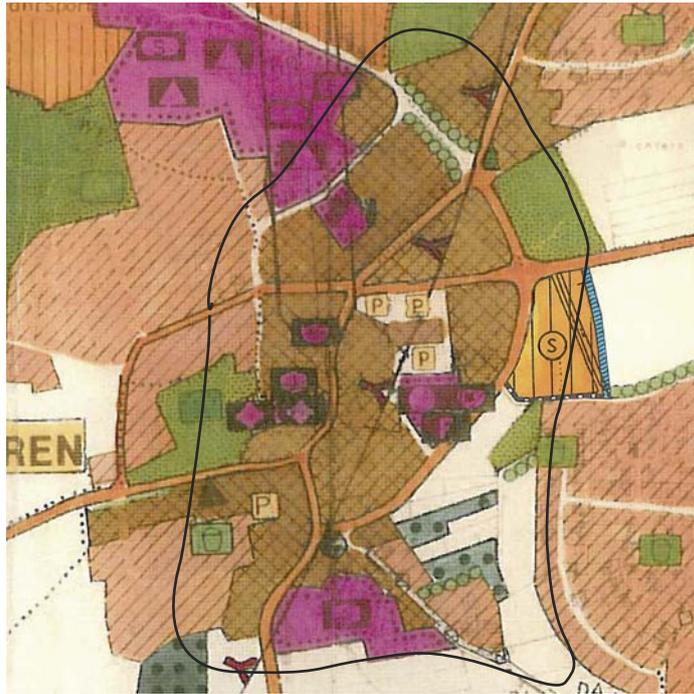
Im Norden wird nördlich der Richthofstraße die Bebauung entlang Bahnhofstraße bis zum Schulzentrum und dem hier außerhalb des Ortskernes entstandenen SB-Marktes einbezogen.

Im Osten bildet die L 40 / In der Maate eine eindeutige Begrenzung des Ortskernes, allerdings sind hier die beiden entstandenen großflächigen SB-Märkte als wichtiger Bestandteil der Ortskernfunktion einbezogen.

Im Süden bzw. Südwesten wird der Freibereich bis zum Anschluss an die Wohngebietsentwicklung „Palhügel“ mit erfasst.



Pastor sine Koh



Ausschnitt Flächennutzungsplan



Übersicht Bebauungspläne im Ortskern

2.5 Planungsrechtliche Grundlagen

Das Entwicklungskonzept ist nicht an die Vorgaben bestehender Bauleitpläne gebunden. Für die vorhandenen im Folgenden aufgezeigten Bauleitplanungen im Ortskern Emsbüren soll die Möglichkeit offen gehalten werden, ob das Ergebnis des Entwicklungskonzeptes die Änderung von bestehendem Planungsrecht in einigen Bereichen sinnvoll erscheinen lässt. Im Handlungsprogramm wird auf ergänzende erforderliche planungsrechtliche Sicherungen der Entwicklungsziele hingewiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt folgende Flächennutzungen dar (siehe Plan links).

Die Ortsmitte ist vollständig als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Wohnbauflächen schließen sich westlich und nordöstlich an. Im Norden ist die Fläche des Schulzentrums und im Süden das Altenheim Elisabeth-Haus als Fläche für Gemeinbedarf gekennzeichnet.

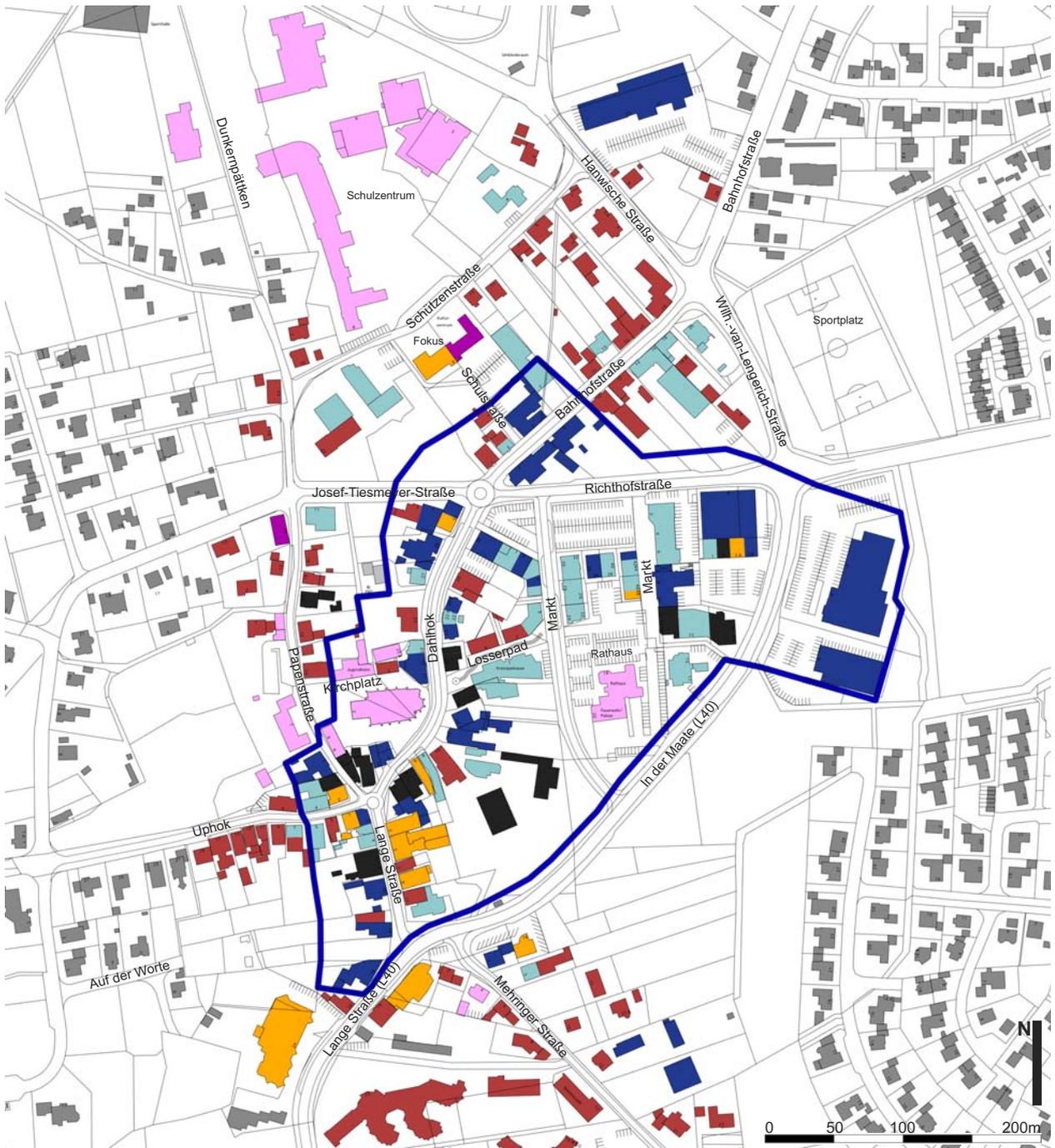
Im Osten begrenzen die Landesstraße sowie Grün- und Landwirtschaftliche Flächen die Ortsmitte. Östlich der L 40 sind Sonderbauflächen für die SB-Märkte Combi und Aldi dargestellt.

Bebauungspläne

Folgende Bebauungspläne sind im Ortskern rechtsverbindlich:

- Nr. 39 „In den Gärten“
- Nr. 48 „Entlastungsstraße Ortskern Nord“
- Nr. 69 „Markt“
- Nr. 72 „Ortskern“
- Nr. 77 „Markt Teil II“
- Nr. 111/112 Entwurf in Aufstellung

Nutzungsstruktur



3 Die Bestandsanalyse

3.1 Nutzungsstruktur

Verteilung der Nutzungen

Der als Ortskern erlebbare Bereich mit Einzelhandel und Dienstleistung erstreckt sich auf einen relativ weit ausgedehnten Bereich entlang der schönen historischen Lange Straße und des Dahlhoks.

Als östlicher Ring der Ortskernerweiterung haben sich mit dem Bau der Tangente L 40 „In der Maate“ großflächige Lebensmittel-SB-Märkte hier angesiedelt. Der Bruch im Bild der Ortsstruktur wird durch den Höhenunterschied zwischen Markt/Rathaus und der Straße In der Maate noch unterstrichen.

Ein als Ortsmittelpunkt erlebbarer Raum mit Aufenthaltsqualität fehlt, den bietet weder der introvertierte ruhige Kirchplatz noch der als Parkplatz genutzte Markt vor dem Rathaus. Ein „gefühlter“ Ortsmittelpunkt fehlt.

Der Besatz der Einzelhandelsgeschäfte zeigt auf Grund des lang gestreckten Ortskerns nur eine lockere „Verdichtung“ mit fehlender Fußgängerfrequenz. Festzustellen sind Lücken durch Leerstände, mindergenutzte Flächen und fehlende „Schaufenster“ bei Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Mit der Analyse der Verkaufsflächen und Branchen im Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Emsbüren (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 2006) wird als Ergebnis noch ein „Entwicklungskorridor“ von zusätzlich 700 qm Verkaufsfläche bis 2012 und max. 1.700 qm zusätzliche Verkaufsfläche bis 2020 geschätzt.

Als Branchen zur Angebotsergänzung werden genannt: u.a. Bekleidung, Schuhe, Sport, Gesundheit, Körperpflege, Schreibwaren, Elektrowaren, Hausrat, Möbel und Einrichtungen. Diese sind nur im Ortskern als integrierter Standort unterzubringen. Zwischenzeitlich war eine Erweiterung des großflächigen Einzelhandels östlich der L40 auf der heutigen Wiesenfläche angedacht. Das Einzelhandelskonzept kam jedoch zu dem Schluss, dass sich eine solche Entwicklung nachteilig für den im Ortskern ansässigen Einzelhandel auswirken könnte. Die Fläche wurde nicht in den sogenannten zentralen Versorgungsbereich einbezogen, der als Ergebnis des Einzelhandelskonzeptes abgegrenzt wurde (siehe Plan).

Leerstände Erdgeschossflächen, Stand Februar 2009



 Leerstand

Leerstände

Die im Ortskern bisher in verschiedenen Bereichen verteilt festgestellten Leerstände betreffen sowohl Einzelhandelsflächen als auch vor allem Gastronomieeinrichtungen. Ein für alle Leerstände gültiger Grund ist sicher nicht festzustellen. Im Rahmen eines erforderlichen Leerstandsmanagements (s. Pkt. 4) muss hier Ursachenforschung betrieben werden. Unter anderem sollten die Punkte:

- ungünstige Lage
- Überangebot oder nicht ausreichend attraktive bzw. keine Spezialisierung
- fehlende Stellplätze im Nahbereich
- private Gründe für Geschäftsaufgabe
- unangemessene Mietpreisforderung, usw.

untersucht werden.

Problematisch werden Ladenleerstände bei längerem Nutzungsausfall. Treten Lücken im Gesamtbild der Einkaufsstrassen auf, werden diese vom Kunden negativ wahrgenommen. Dies führt zu dauerhaften Imageschäden der Einkaufsstrasse, insbesondere, wenn die Leerstände ungepflegt zurückgelassen werden. Folge ist der so genannte „Trading-Down-Effekt“, bei dem es durch fehlende Kundenfrequenz zum Wegzug weiterer Nutzungen kommt. Die sinkende Qualität der verbleibenden Nutzungen und ein einsetzender Mietpreisverfall werthen den Standort weiter ab. Es gilt daher, frühzeitig länger leer stehende Ladenlokale zu vermeiden.

Hier liegt eine wichtige Aufgabe der Ortskernentwicklung, durch ein Maßnahmenpaket die Rahmenbedingungen für eine funktionierende Einzelhandelssituation mit Gastronomie zu schaffen.



Leerstand Dahlhok

Potenzialflächen



Potenzialflächen

Die Analyse der räumlichen Verteilung von Nutzungen zeigt Freiflächen bzw. nicht adäquat genutzte Räume, die für eine Entwicklung, abhängig von der Grundstücksverfügbarkeit, zur Verfügung stehen.

- Brennerei/ Feuerwehr: Die Fläche einer ehem. Brennerei zwischen Dahlhok und „In der Maate“, d.h. im zentralen Versorgungsbereich, stellt ein Entwicklungspotenzial vorrangig für Einzelhandel mit größerem Flächenbedarf (Fachmärkte) dar. Der Bedarf wäre laut Einzelhandelsgutachten noch gegeben. Ergänzende Nutzungen (Dienstleistung und Wohnen) würden Synergieeffekte bringen.

Es wird darüber nachgedacht die Feuerwehr zu verlagern. Hierdurch stünden südlich des Rathauses Flächen zur Verfügung.

- Lange Straße/ „In den Gärten“: Westlich der Lange Straße bieten die tiefen Gärten eine attraktive ortskernnahe Fläche für Wohnen, die eine Alternative zu den Wohnflächen außerhalb des zentralen Ortskerns bietet. Die derzeit als Parkplatz genutzte Baulücke an der Lange Straße ermöglicht eine rückwärtige Erschließung der dichten Bebauung und könnte zu einer besseren Geschäftsnutzung der Gebäude beitragen.

- Richthof- und Josef-Tiesmeyer-Straße: Nördlich der Richthof- und Josef-Tiesmeyerstraße liegen Garten- und Hofflächen, die für ergänzende Dienstleistungseinrichtungen und Handwerk optimal geeignet sind.

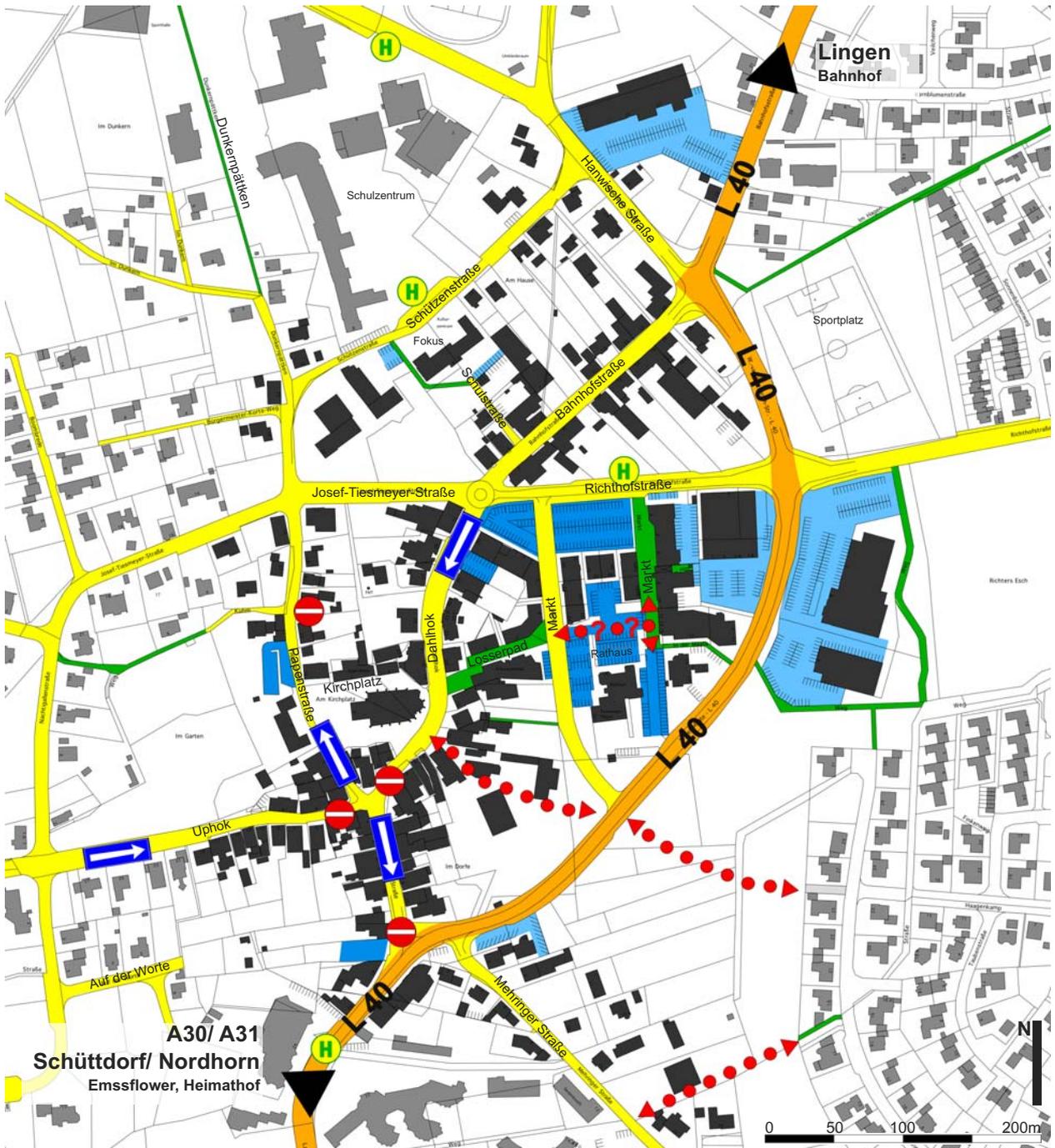
- Derzeitiges Sportgelände: Als langfristiges Ziel wäre eine Konzentration von Sporteinrichtungen nördlich des Ortskerns anzustreben, so wie dies die Bauleitplanung im Sportpark Hanwische auch vorsieht. Die frei werdende Fläche an der L40 eignet sich hervorragend für ein neues Wohnquartier in unmittelbarer Ortskernnähe, wenn nicht alternativ Investoren für z.B. Freizeit- oder „Wellness“-einrichtungen Interesse an diesem Standort finden sollten.

- Bürgerpark: Der Freiraum im Süd-Osten des Ortskerns ist als Bürgerpark von Bebauung freizuhalten, um die anschließenden Wohngebiete über einen grünen Keil mit dem Ortskern zu verbinden. Hierzu wurde ein Rahmenplan (Schürmann Spannel AG, 2008, Bochum) erstellt.

Fazit

Im Ortskern bzw. in der unmittelbaren Umgebung sind für alle ortskerngemäßen Nutzungsarten noch Potenzialflächen vorhanden.

Verkehrssystem



- | | | |
|-----------------------|---------------------|------------------|
| Landesstraße | Öffentl. Parkplätze | Fuß- und Radwege |
| Innerörtliche Straßen | Priv. Parkplätze | Fehlende Fußwege |
| | | Bushaltestelle |

3.2 Verkehr

Überregionale Anbindung

Die unmittelbare Anbindung an die Autobahnen 30 und 31 (je 5 km) und die Nähe zum Autobahnkreuz A 30/ A31 bieten für Emsbüren optimale Standortvoraussetzungen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der im Nordosten 1,5 km vom Untersuchungsgebiet entfernte Bahnhof Leschede ist Haltepunkt der Regionalbahn Münster/ Rheine/ Lingen/ Emden. Der Ortskern ist durch mehrere Buslinien an das Umland angebunden. Zudem wurde ein „Bürgerbus“ mit dem Ziel eingeführt, Versorgungslücken im Nahverkehr zu schließen und den Einwohnern mehr Mobilität zu bieten. Haltestellen sind im Ortskern an der Bahnhofstraße und an der L 40 auf der Höhe des Altenheimes zu finden.

Innerörtliche Erschließung

Der Ortskern wird durch die historischen Straßen Lange Straße, Dahlhok, Uphok, Papenstraße und Bahnhofstraße erschlossen. Die östliche Entlastungsstraße (L 40) ermöglichte die sehr qualitativ verkehrsberuhigte Gestaltung dieser Straßen, die teilweise sogar ehemalige Durchgangsstraßen darstellten.

Eine orientierungsleichte Erschließung des Ortskerns aus Richtung Süden wird durch das ansonsten im Sinne der Verkehrsberuhigung vorteilhafte Einbahnstraßennetz erschwert. Von der Autobahn kommend, wird man durch die gesperrte Einbahnstraßenrichtung in der Lange Straße gefühlsmäßig vom Ort weg geführt. Schilder weisen auf die Ortsmitte hin, die jedoch schwer wahrzunehmen bzw. teilweise verwirrend sind.



Einfahrt Lange Straße



L 40 „In der Maate“



Schwere Orientierung



Parkplätze ohne Grün an der Richthofstraße



Dunkle Durchgänge am Markt

Ruhender Verkehr

Dem großzügigen Parkplatzangebot für den östlichen Bereich des Ortskerns steht ein Bedarf im Süden entgegen. Der geplante Parkplatz am Heimathof könnte für entsprechende Veranstaltungen einen Spitzenbedarf abdecken, erfüllt aber hinsichtlich unmittelbarer Zuordnung nicht die Anforderungen für den kleinteiligen Einzelhandel an der Langen Straße. Die verkehrsberuhigten Straßenzüge erlauben ein gewisses Kontingent an Parkmöglichkeiten.

Rad- und Fußwegeverbindung

Insgesamt bietet das Netz der verkehrsberuhigten Ortskernstraßen eine große Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer, jedoch in unterschiedlicher Qualität. Der Losserpad, der die Verbindung zwischen Dahlhok und Markt sicherstellt, ist mit einem kleinen Bachlauf, Bäumen und Bänken vorbildlich gestaltete. Die Durchgänge im Bereich Markt und zu den Märkten „In der Maate“ sind hingegen teilweise sehr dunkel und vermitteln eine Hinterhofatmosphäre.

Es fehlt zudem eine direkte Verbindung zwischen Ortskern und Schulzentrum.

Hinsichtlich barrierefreier Gestaltung besteht noch stellenweise Optimierungsbedarf, da die schöne Natursteinpflasterung teilweise -aus Gründen der Wasserführung- Kanten für Rollstühle bilden.

Durch den Ortskern führen mehrere regionale Rad- und Wanderrou-ten, wie unter anderem die „Emsland-Route“ und der „Ems-Radweg“.

Positive Gestaltungsmerkmale



- | | | |
|---|--|--|
|  Baudenkmal |  Prägende Raumkante |  Prägende Grünkulisse |
|  Ortsbildprägendes Gebäude |  Ortskern entsprechende Straßenraumgestaltung |  Prägender Baum |

3.3 Baustruktur und Ortsbild

Ortsstruktur

In Ergänzung der bereits gemachten Ausführungen zur historischen Ortsstruktur bzw. zum Urkataster ist anzumerken, dass die gut gestalteten historischen Straßen mit ihrer weichen Führung und kleinen räumlichen Ausweitungen sehr einprägsame Straßenräume bilden, die von einer maßstäblich passenden Baukörperhöhe (max. zweigeschossig) gefasst werden. Diese Wirkung ist ein großes Potenzial des historischen Ortskernes von Emsbüren.

Baudenkmäler und ortsbildprägende Bausubstanz

Im Detail wird das Ortsbild durch einige Baudenkmäler und ortsbildprägende Gebäude bestimmt. Eine Konzentration ist im Bereich des historischen Kerns um die Kirche festzustellen. Etwas abseits befindet sich in exponierter Lage das Baudenkmal ehemalige Landwirtsschule, welches zum Kulturzentrum Fokus umgenutzt wurde.

Die Kirche stammt aus dem 13./15. Jahrhundert und wurde Mitte des 19. Jahrhunderts ergänzt. Die meisten Wohn- und Wirtschaftsgebäude stammen ebenfalls aus dem 19. Jahrhundert. Die Kirche prägt den Ortskern durch ihre Fassade aus Sandstein, die Wohn- und Wirtschaftsgebäude sind ausnahmslos aus rotem Backstein erstellt worden. Sandstein wurde hier nur zur Akzentuierung von Fenster- und Türrahmen genutzt.

Die ortsbildprägenden Gebäude, die ebenso wie die eingetragenen Baudenkmäler wesentlich zum positiven Gesamteindruck des Ortsbildes beitragen, wurden leider teilweise zu ihrem Nachteil umgebaut, Erdgeschosszonen überformt oder Fassaden und Bausubstanz vernachlässigt. Charakter und Kubatur sind jedoch meist noch ursprünglich. Um langfristig die Geschichte und Identität des Ortes ablesen zu können, ist es daher wichtig solche Gebäude zu schützen und zu pflegen.



„Haus Wermes“ Lange Straße



Ortsbildprägende Gebäude
Dahlhok mit überformten
EG-Zonen

Negative Gestaltungsmerkmale



- | | | | | | | | |
|--|----------------------------------|--|-------------------------------|--|-----------------------------------|--|---------------------------------|
| | Leerstand | | Renovierungsbedarf | | Begrünungsbedarf Straßenraum | | Fehlende Orientierung |
| | Unzureichende Fassadengestaltung | | Gestalterische Mängel | | Fehlende Grünkante | | Unzureichender Hinweis Ortskern |
| | Fehlende Raumkante | | Gestaltungsbedarf Straßenraum | | Gestaltungsbedarf private Flächen | | |

Negative Entwicklungen im Ortsbild

Trotz der vielen positiven Aspekte im bestehenden Ortsbild, sind auch einige negativ auffallende Elemente anzumerken. Dabei geht es sowohl um Neubauten, die in Materialwahl, aber insbesondere auch in der nicht-maßstabgerechten Höhenentwicklung entgleisen. Grund hierfür sind zum Teil auch Festsetzungen in Bebauungsplänen, wie beispielsweise die Festsetzung einer maximalen 3-Geschossigkeit. An die Nachbarschaft angepasste maximale First- und Traufhöhen sind aber teilweise nur für eine 1- und 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Weitere typische Fehlentwicklungen sind in den Erdgeschossen die aufgerissenen Schaufensterfronten in an sich ortsbildadäquaten Bauten.

Oft nur indirekt unterschwellig als störend empfunden wird übermäßige Reklame, die die Proportionen von Gebäuden beeinträchtigen und in der Häufung auch nicht mehr vom Betrachter aufgenommen werden („weniger ist mehr“).



Nicht ortsbildgerecht



Unangemessene
Schaufenstergestaltung



Straßengestaltung erwünscht

Zu den Negativ-Punkten im Ortsbild gehören zudem Baulücken (Lange Straße, Dahlhok) sowie überdimensionale Straßenräume (Richthofstraße, Josef-Tiesmeyer-Straße), die das historische Raumgefüge unterbrechen. Der Bereich Markt zwischen Richthofstraße und Rathaus ist geprägt durch sehr große, nahezu vollständig versiegelte und zum Teil unstrukturierte Parkplätze. Auffallend ist auch die fehlende bzw. nicht mit standortgerechten Gehölzen erfolgte Grüngestaltung dieser großflächigen Parkplätze. Restgrünflächen mit überwiegenden nicht standortgerechten Gehölzen und kleinen Mäuerchen verhindern eine bequeme Durchlässigkeit und flexible Raumnutzung.

Grünstrukturen



Öffentl. Grünflächen
 Priv. Grünflächen
 Versiegelte Flächen

3.4 Freiflächen und Grünstrukturen

Städtebaulich wirksame Grünräume

Als städtebaulich wirksamer Freiraum ist die Wald- und Wiesenfläche im Südosten zu nennen, für die das Ziel, hier einen Bürgerpark zu entwickeln, weiter verfolgt werden sollte. Die Freiflächen ziehen sich als Grünkeil aus den neuen Wohngebieten im Südosten bis in den Ortskern, mit heute noch nicht ausgestalteter Verknüpfung über die Marktstraße und das Gelände der ehemaligen Brennerei.

Von besonderer Bedeutung ist der Mitte des 19. Jahrhunderts angelegte Pfarrgarten westlich der Kirche mit großer Artenvielfalt von Bäumen, auch Exoten. Eine optisch wirksame Verbindung dieses Grünraumes über den Kirchplatz zur Ortsmitte wäre wünschenswert.

Der Sportplatz im Nordosten setzt die Freiraumwirkung der Zone östlich der L 40 fort – unterbrochen durch zwei großflächige SB-Märkte. Die Verlagerung des Sportplatzes in den zusammenhängenden Sportpark Hanwische ist bauleitplanerisch vorgesehen.

Die einerseits positiv wirkende dichte Eingrünung auf einem Erdwall entlang der L 40 im Bereich der Brennerei unterbindet andererseits den Blickkontakt von der L 40 aus zum historischen Ortskern. Hier könnten einige wichtige Sichtachsen geschaffen werden.



Kirchplatz

Aufenthaltsqualität und Spielbereiche

Auf eine nicht vorhandene – als Ortsmittelpunkt spürbare – zentrale Platzsituation mit Aufenthaltsqualität wurde bereits hingewiesen.

Bis auf einen kleinen Spielplatz am Fokus, sind keine Spielflächen im Ortsmitte-Bereich vorhanden. Im geplanten Bürgerpark ist ein Spielplatz in der Nähe des Ortskerns geplant.



Losserpfad

Grüngestaltung

Die Grüngestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen erscheint zufällig und ohne Gesamtkonzept für eine standortgerechte Gehölzwahl. „Bodendecker“ sind ökologisch wertlos, erschweren die Sauberhaltung und verhindern eine flexible Raumnutzung.

Eine als Leitlinie führende einheitliche Baumbepflanzung von Straßenräumen stellt ein einprägsames Ortsbildelement dar.



Gastronomie und Außengastronomie an wichtigen Punkten aktivieren

4 Leitbild und Entwicklungsziele

Ausgehend von den Ergebnissen der Analyse wurden mit den Arbeitsgruppen am „Runden“ und „Langen Tisch“ folgende Entwicklungsziele diskutiert und aufgestellt:

Ziele Einzelhandel und Gastronomie

Einzelhandelsstandort Ortskern organisieren!

Koordinator für organisatorische Aufgaben ernennen:

- Leerstandsmanagement, Zwischennutzungen organisieren (Vereine, Schülerbetreuung, Künstler)
- Branchenmix durch Vermittlung optimieren und Investoren sowie Existenzgründer gezielt ansprechen
- Privates Engagement stärken
- Gemeinsamer Auftritt „Einzelhandel Emsbüren“: Abgestimmte Öffnungszeiten, Service und Werbung koordinieren

Potenzialflächen für ortskernadäquate Nutzungen entwickeln!

Grundlage für Einzelhandelsnutzung ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches und die Bedarfsanalyse entsprechend dem Einzelhandelsgutachten.

- Lange Straße/ Uphok
- Brennerei/ Dankelmann
- Markt/ In der Maate

Grundsätze für die Entwicklung von Einzelhandel / Gastronomie

- Einzelhandelsnutzungen für kleinteilige Einheiten konzentrieren („Flanierzone“ Ortskern)
- Kein weiterer Einzelhandel östlich L 40 In der Maate
- „Ringtausch“ mit Märkten anstoßen, die jetzt außerhalb des Zentrums liegen
- Optimierung des Einzelhandels Markt/ In der Maate, Überwindung der funktionalen und optischen Barriere zwischen Ortskern und In der Maate (Hinterhofatmosphäre auflösen)
- Gelenk- und Verbindungspunkt „Marktplatz“ stärken
- Stärkung durch attraktive Ortsbildgestaltung: Die Attraktivierung des Einzelhandels und der Gastronomie setzt ein gestaltetes Ortsbild mit Identität sowie Räume mit Aufenthaltsqualität voraus.



Wohnen, Kultur, Gastronomie und Handel in der alten Brennerei ?

Ziele Wohnen

Wohnen im Ortskern ist eine Alternative zum Freiraumverbrauch am Ortsrand.

Wohnen belebt den Ortskern auch zu Zeiten der geschlossenen Läden. Im Ortskern wohnen bedeutet kurze Wege ohne Pkw-Benutzung zu allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfes.

Als Potenzialflächen für Wohnen entwickeln!

- „In den Gärten“
- Sportgelände (als eine Option)
- Brennerei (als eine Option und als Ergänzungsnutzung für Einzelhandel, Dienstleistung oder kulturelle Nutzungen)

Architekturqualität fordern!

Nur so kann eine nachhaltige Wertschöpfung auch im Sinne des Gesamtortsbildes erreicht werden.

Wohnformen für alle Altersgruppen schaffen!

Um das Wohnen als Gegenangebot zum Ortsrand attraktiv zu machen, ist eine lebendige Sozialmischung zu erhalten.

Wohnen als Folgenutzung bei dauerhaftem Leerstand von Gewerbeflächen prüfen!

Hiermit soll ein „Trading-Down“-Effekt für das Umfeld vermieden werden. Zunächst sind jedoch die Gründe für eine dauerhafte nicht Vermietbarkeit als Ladenfläche zu hinterfragen.



„Schilder-Wald“ lichten, sortieren und gestalten

Ziele Verkehr

Ortskern orientierungsleichter erschließen!

- Verkehrsführung / Einbahnstraßennetz überprüfen zu Gunsten besserer Erreichbarkeit
- Verkehrsschilder-Notwendigkeit überprüfen und zielgerichteter aufstellen
- Parkleitsystem und Parkraummanagement entwickeln

Diese Ziele bzw. Maßnahmen sind durch einen Fachplaner (Verkehrsplaner) für eine sachgerechte Entscheidung aufzubereiten.

Bei der möglichen Aufhebung der Einbahn-Fahrtrichtung ist der Wegfall einiger Stellplätze zu erwarten. Keinesfalls darf aber ein Zweibahnverkehr dazu führen, dass der Bewegungsraum der Fußgänger dadurch eingeschränkt wird.

Von besonderer Bedeutung ist das Parkraummanagement als Nachweis dafür, wo man Dauerparker konzentrieren kann, um für Kurzparker an wichtigen Orten ein Angebot zu machen, insbesondere aber, um den Nachweis zu führen, dass ein überhöhtes Stellplatzangebot zu Gunsten von Plätzen mit Aufenthaltsqualität reduziert werden kann.

Querungshilfen gestalterisch aufwerten!

Querungshilfen sind für eine Vielzahl von Benutzern erforderlich, sei es mit Kinderwagen oder für kurzfristig Unfall-Gehbehinderte, Senioren mit Rollator/Rollstuhl usw..

An einigen Stellen in den mit Natursteinpflaster ansprechend gestalteten Straßen, an denen konzentriert Querverkehr stattfindet, sollten „Straßenkanten“ / kleine Schwellen entfernt und teilweise glattere Querungsflächen angeboten werden – aber nicht zu Lasten der homogenen Gestaltung.

Fußwegeverbindungen optimieren!

- Dahlhok - Marktplatz - In der Maate
Die Verbindung ist optisch aus ihrer Hinterhofatmosphäre zu befreien.
- Schulzentrum - Focus - Ortskern
Hier fehlt die notwendige Querverbindung.



Identifikationsmerkmale pflegen !



Ortsbildentsprechend werben !



Maßstab wahren !

Ziele Ortsbild und Grünstrukturen

Das historische Ortsbild ist als elementarer Bestandteil für einen attraktiven Ortskern sorgfältig zu behandeln!

Dörflichen Charakter bewahren!

Nicht nur Baudenkmäler sondern auch ortsbildprägende Gebäude sind zu schützen. Alle optisch wirksamen Maßnahmen sind unter diesem Aspekt zu entscheiden, um zukünftig eine negative Entwicklung zu vermeiden.

Gestaltungshandbuch oder Gestaltungssatzung verfassen!

Für Bauherren, Architekten und für Entscheidungen zuständige Politiker sind allgemein gültige, aber für Emsbüren spezifische Gestaltungsleitlinien zu verfassen. Ob ein derartiges Handbuch auch als Gestaltungssatzung beschlossen werden soll, ist zu gegebener Zeit zu diskutieren.

Marktplatz neu gestalten!

Der für Besucher spürbar fehlende als Ortsmitte zu bezeichnende Platzraum ist zu schaffen. Dafür eignet sich der Marktplatz, auf dem jetzt statt Markt überwiegend Parken stattfindet. Er soll als Gelenkpunkt die historische Ortsmitte mit den Einzelhandelsmärkten „In der Maate“ verknüpfen.

Bisher nicht umgebaute Straßen gestalten!

Richthofstraße, Josef-Tiemeyer-Straße (östlicher Teil), Papenstraße (nördlicher Teil), Markt

Damit wäre das historische Straßennetz abgerundet ortsbildgerecht gestaltet. Gestaltungsvorlage bilden die bereits umgebauten Straßen.

Aufenthaltsqualität durch Grüngestaltung verbessern!

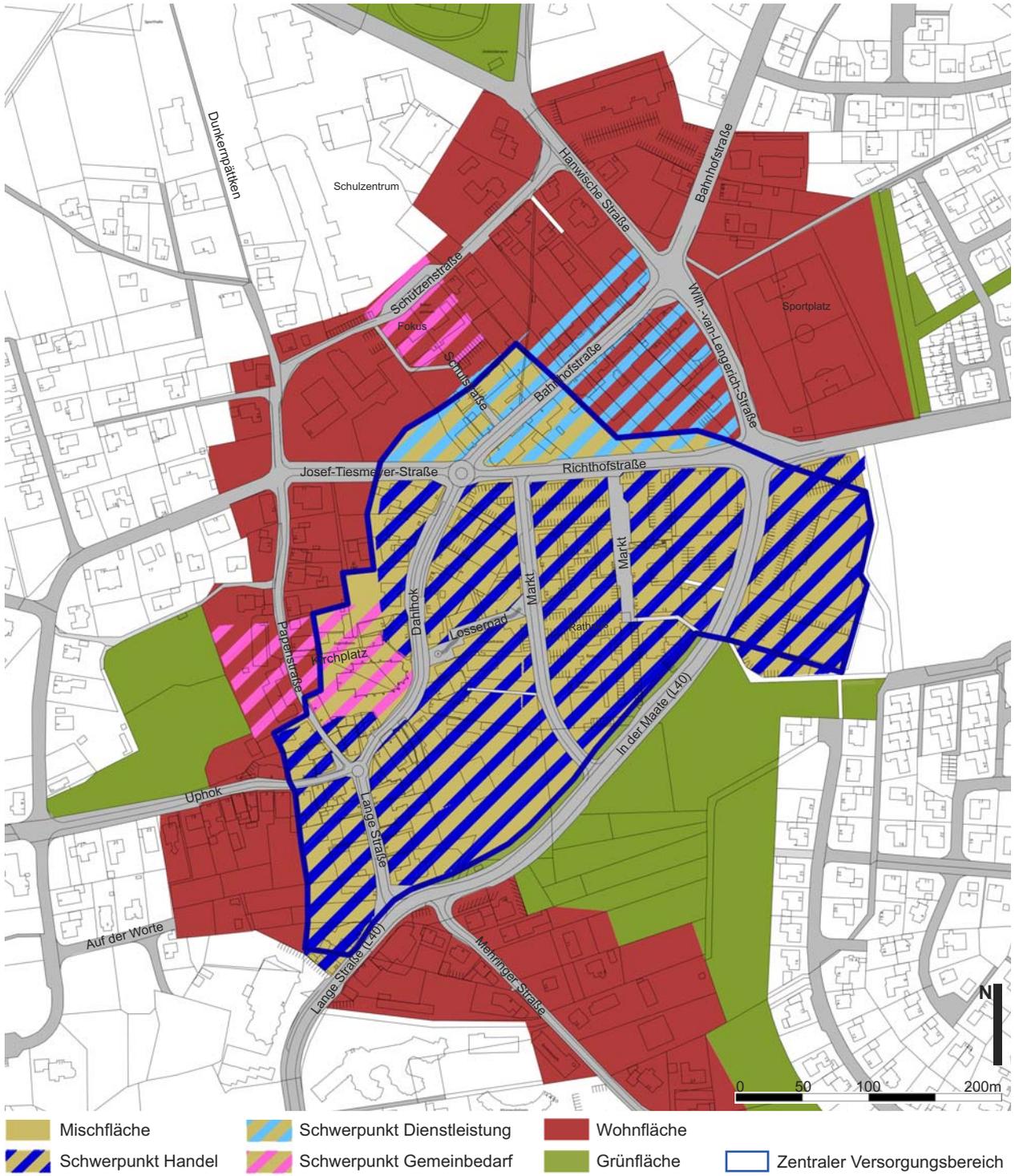
Grünsysteme vernetzen und einheitliches Pflanzbild entwickeln:

Ein einheitliches Gestaltkonzept für Bepflanzung und sonstige Elemente u.a. Beleuchtung, Bänke, Möblierung Außengastronomie ist entscheidend für ein Ortsbild mit eigener Identität. Ökologische Bedeutung von Bäumen und Pflanzen verstärkt berücksichtigen.

Gestaltung der Parkplatzflächen im Sinne eines einheitlichen Pflanzbildes z.B. durch ein Baumraster (Berücksichtigung der Kirmesnutzung).

Bürgerpark zur Vernetzung der Wohngebiete mit dem Ortskern realisieren.

Nutzungskonzept



5 Das Entwicklungskonzept

5.1 Nutzungskonzept

Nutzungskonzept Bebaute Flächen

Das Nutzungskonzept stellt Flächennutzungen für gemischte Flächen, Wohnflächen und Grünflächen dar. Die gemischten Flächen beschränken sich im Nutzungskonzept zur Verdeutlichung des Ziels „Stärkung des Ortskerns“ auf den Zentralen Versorgungsbereich. Hier sollen in Zukunft Handelsfunktionen konzentriert und optimiert werden. Fehlende Angebote müssen gezielt gesucht und platziert werden, so dass ein attraktiver Schaufensterbummel möglich wird und der tägliche und periodische Bedarf nahezu gedeckt werden kann.

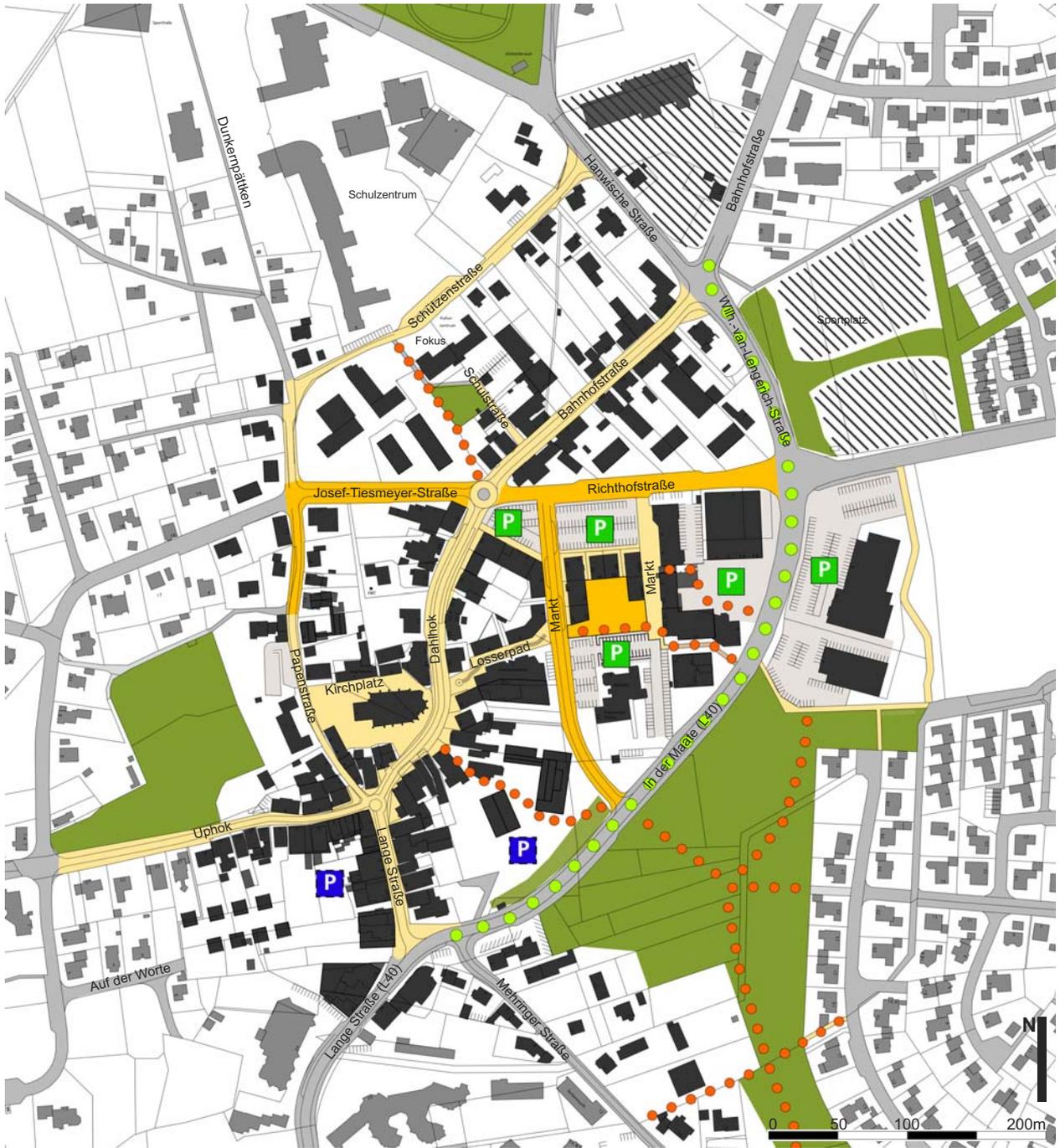
Die Konzentration des Handels auf den zentralen Versorgungsbereich bedeutet auch, dass der Lebensmittelmarkt mit Drogerie und Modemarkt Ecke Bahnhofstraße/ Hanwische Straße langfristig in den Ortskern verlagert werden sollte und die Flächen hier beispielsweise für eine Wohnnutzung genutzt werden könnten.

Als Ergänzung zum Handel und für einen lebendigen Ortskern sind gastronomische Nutzungen unverzichtbar. Gerade in der wärmeren Jahreszeit belebt Außengastronomie Straßen- und Platzflächen. Hier müssen folglich, ebenso wie im Handel, Anstrengungen unternommen werden, um das vorhandene Angebot attraktiv zu ergänzen. Emsbüren ist anerkannter Ausflugsort. Die Potenziale durch Radtouristen und Besucher von Emsflower etc. müssen verstärkt berücksichtigt werden.

Um die Flanierzone überschaubar zu halten, soll der Schwerpunkt in der Bahnhofstraße eher auf Dienstleistung und Handwerk gelegt werden. Im Bereich Kirche, Jugendheim und Pfarrhaus sowie im Bereich Fokus liegt der Schwerpunkt in der Kultur/ Gemeinbedarf.

Rund um den Ortskern, aber auch im Ortskern ist verstärkt auf eine Wohnnutzung zu achten. Wo es verträgliche Verdichtungsmöglichkeiten gibt, sollten diese zur Ansiedlung von ortskernnahem Wohnen genutzt werden. Im Ortskern ist darauf zu achten, dass in den Obergeschossen attraktiver Wohnraum mit barrierefreien Zugängen angeboten wird.

Freiraumkonzept



- Gestaltung von Straßen und Plätzen
- Bestehende gestaltete Straßen
- Aufwertung durch Grün
- Neue öffentliche Parkplätze
- Begrünung von Parkplätzen
- Grünflächen
- Neue Fußwegeverbindungen

Nutzungskonzept Freiräume

Die Straßenräume Lange Straße, Uphok, Dalhok, Bahnhofstraße und zum Teil die Papenstraße sind bereits vorbildlich zu Mischverkehrsflächen umgestaltet worden. Um den Ortskernbereich in einem einheitlichen Bild zu gestalten, sollten auch die Straßen Josef-Tiesmeyer-Straße (östliches Teilstück), Richthofstraße, die restliche Papenstraße und die Straße Markt zu Mischverkehrsflächen im vorgegebenen Gestaltungsmuster umgebaut werden.

Im Bereich Markt könnte durch Platzgestaltung ein weiterer attraktiver Raum entstehen. Die verbleibenden Parkplatzflächen sollten optimiert und angemessen begrünt werden. Restgrünflächen mit überwiegend nicht standortgerechten Gehölzen sollten zugunsten einer erhöhten Durchlässigkeit und flexible Raumnutzung entfernt werden. Weitere öffentliche Parkplätze werden im südlichen Ortskern an der Lange Straße und im Bereich Brennerei vorgeschlagen.

Des Weiteren sind die in den Leitlinien geforderten Fußwegeverbindungen räumlich dargestellt.



Gestaltungsansätze nutzen: Markt „Herzog und Kumpan“-Brunnen

Rahmenplan



- Pot. bauliche Interventionen (Platzhalter)
- Entwicklungsfläche
- Gestaltete Straßenräume
- Pot. Interventionen im Bestand
- Aufgewertete/ Neue Fußwegeverbindungen

5.2 Der Rahmenplan

Der Rahmenplan stellt zusammenhängend alle Maßnahmen räumlich verankert dar. Die vorgeschlagene Baukörperstruktur ist beispielhaft zu verstehen, damit die räumlichen Dimensionen vermittelt werden können.

Der Rahmenplan zeigt eine mögliche bauliche Entwicklung in den drei Potenzialflächen Lange Straße/ Uphok, Brennerei/ Dankelmann und Markt/ In der Maate sowie „Platzhalter“ für Entwicklungen nördlich der Richthofstraße und Josef-Tiesmeyer-Straße. Kleinere Flächen können auch noch in der Papestraße genutzt bzw. umgebaut werden.

Für die schraffiert dargestellten Potenzialflächen „Sportplatz“ und „SB-Märkte Bahnhofstraße/ Hanwische Straße“ ist ein räumlich-gestalterisches Konzept ohne Kenntnis für künftige erst langfristig zu entscheidende Nutzungen nicht sinnvoll.

Generell sollte die typische dichtere Baustruktur in den Bereichen Lange Straße, Dahlhok, Bahnhofstraße und Markt sowie die etwas aufgelockere Bebauung in den Randbereichen des Ortskerns beibehalten werden. Bei baulichen Ergänzungen sollte die umgebende Höhenentwicklung bestimmend sein, um ein ortsbildgerechtes Einfügen in den Bestand sicherzustellen.

Im Folgenden sollen einige Bausteine aufgezeigt werden, die Initialzündung für die weitere Entwicklung des Ortskerns von Emsbüren bedeuten. Damit können auch die unter Pkt. 4 genannten weiteren Ziele einzeln nach und nach unter Beachtung der Leitlinien umgesetzt werden.



Wichtig: Ausgewogene Entwicklung

Baustein Lange Straße / Uphok



Städtebauliches Detail: Variante 1



Städtebauliches Detail: Variante 2

5.3 Konzepte für einzelne Bausteine

Lange Straße / Uphok

Für die Entwicklung bzw. Stärkung des südlichen Auftaktes zum historischen Ortskern als Einkaufsstraße muss die Voraussetzung geschaffen werden, in der kleinteiligen Baustruktur lebensfähige größere Geschäftsflächen zusammen zu fassen.

Hier hat sich bereits eine Initiative der Anlieger gebildet.

Von Bedeutung für die Erhöhung der Standortgunst „Lange Straße“ ist eine rückwärtige Erschließung aller Grundstücke mit Stellplätzen im Westen.

Die Varianten zeigen unterschiedliche Möglichkeiten, im Erdgeschoss Ladeneinheiten zusammen zu fassen und eine große Durchlässigkeit durch Passagen sicherzustellen. Diese bleiben abhängig von der Bereitschaft der jeweiligen Eigentümer.

Die Einheiten müssen im Straßenverlauf Lange Straße den historischen Parzellenrhythmus widerspiegeln.

Für die Obergeschosse ist im Falle von Wohnnutzung auf besondere Wohnqualität zu achten. Bei tieferen Ladenflächen bieten sich für die Obergeschosse großzügige Terrassenanlagen (mit Westlage) an. Der Blick auf die Stellplatzanlage muss durch intensive Begrünung kompensiert werden.

Für die im Westen anschließende mögliche Wohnverdichtung „In den Gärten“ sollten insbesondere Angebote für Wohnen mit Kindern in der Ortskernnähe erfolgen.

Die Verlängerung der Wohnstraße „Auf der Worte“ bietet gleichzeitig rückwärtige Zugangsmöglichkeit für die geschlossene Bebauung an der Straße Uphok.

Der Übergang der geplanten Wohnstraße zum Parkplatz rückwärtig Lange Straße muss so gestaltet werden, dass kein Schleichverkehr entsteht.



Lange Straße Ecke Uphok



Lange Straße, 1918

Baustein Markt/ In der Maate



Städtebauliches Detail: Markt/ In der Maate



In der Maate heute

Mögliche Entwicklung

Markt (Rathausplatz) / In der Maate

Zeitgleich und mit gleicher Intensität wie die Entwicklung „Lange Straße/ Uphok“ soll der Bereich „Markt/ In der Maate“ in Angriff genommen werden, da ein weiteres „Abfallen“ der Attraktivität in diesem Bereich auch dem Image des historischen Ortskerns schadet. Dem übergroßen Angebot an Stellplätzen steht eine mangelhafte Raum- und Architekturgestaltung sowie fehlende Aufenthaltsqualität gegenüber.

Die Hinterhofsituation des Parkplatzes „In der Maate“, östlich der Randbebauung des Marktes ist gestalterisch aufzuwerten. Die Durchlässigkeit kann durch interne Überwindung des Niveauunterschiedes in der derzeit leerstehenden Laden-Fläche ggf. auch mit einer Niveaugleichung auf dem Parkplatz geschaffen werden. Eine beidseitige Erschließung der Gebäude vom Markt und den Parkplätzen erhöhen die Synergieeffekte und Durchlässigkeit. Eine Öffnung der Fassade zum Parkplatz würde den Eindruck der Hinterhoffassaden auflösen. Eine Neuordnung der rückwärtigen Gebäudeteile der Bebauung Markt- platz würde die Möglichkeit eröffnen, den Parkplatz In der Maate zu optimieren und überschaubarer zu gestalten. Wie solche Maßnahmen umgesetzt werden können, müssten untersucht werden.

Die Passage „Volksbank/Fangmeyer“ sollte großzügiger gestaltet werden: Zusammenfassung der parallel verlaufenden Treppe und Rampe, Abriss bzw. neue Anordnung der einengenden „hinterhofartigen“ Nebengebäude

Durch die Verlagerung der kleinen Läden im Gebäude In der Maate 1 bis 3a in den historischen Ortskern könnten die zu geringen Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt an dieser Stelle deutlich vergrößert werden. Ob das Gebäude erneuert oder der Bestand modernisiert werden sollte, muss im Detail geprüft werden.

Die Verknüpfung zum Ortskern soll über eine optimierte, attraktivere Gestaltung des Marktplatzes („Rathausplatz“) erfolgen. Die Stellplätze könnten optimiert angelegt werden, so dass einige Stellplätze zu Gunsten einer Gestaltung mit Aufenthaltsfunktion aufgehoben werden könnten. Mit geringen Mitteln, wie z.B. ein Boule-Platz, Bänke und Bäume, und unter Nutzung der vorhandenen Stufenanlage und des Brunnens könnte eine positive Belegung des Platzes gefördert werden. Die Voraussetzungen für die vorhandene Gastronomie (Eisdiele) zwischen historischem Ortskern und den SB-Märkten würden zudem verbessert werden. Mehrere dunkle Passagen nach Norden sind auf ihre funktionale Notwendigkeit unter Sicherheitsaspekten zu prüfen. Ebenso sollte eine Verknüpfung zum Rathaus und seinen Eingängen untersucht werden.



Markt heute,
Blickrichtung Norden



Markt heute,
Blickrichtung Westen

Baustein Brennerei



Städtebauliches Detail: Variante 1



Städtebauliches Detail: Variante 2

Brennerei

Das Gelände der ehemaligen Brennerei stellt eine wichtige Potenzialfläche im Ortskern für die Weiterentwicklung als Einzelhandelsstandort dar, insbesondere für den laut Einzelhandelsgutachten möglichen Bedarf an Fachmärkten, die in den anschließenden kleinstrukturierten Ortskernstraßen nicht unterzubringen sind.

Die Umnutzung der derzeitigen „Brache“ muss die historischen Elemente der Hofanlage (Turm/ Scheune) sorgsam aufnehmen. Städtebaulich wichtig ist die derzeitige Hofbildung im Übergang zwischen Dahlhok und In der Maate (Alternative 1).

Die möglicherweise erst langfristige Zurverfügungstellung des Standortes kann zur Folge haben, dass zu diesem Zeitpunkt der Bedarf an Fachmärkten anderweitig gedeckt ist. Die dann immer noch zu verfolgende Alternative „Dienstleistung/ Wohnen“ sollte das gleiche städtebauliche Prinzip der Hofbildung verfolgen. Ergänzend könnte entlang der Straße Markt Wohnbau angeboten werden. (Alternative 2).

Im Falle der Auslagerung der Feuerwehr (südlich des Rathauses) auf einen Standort, der jetzt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegt und zu verlagernden Einzelhandelsmärkten, wäre ein möglicher „Ringtausch“ optimal.



Hof der Brennerei heute

6 Integriertes Handlungsprogramm

6.1 Maßnahmenkatalog

	Maßnahme	Akteure	Priorität
1	Organisatorische Maßnahmen		
1.1	Gründung eines Marketingvereins (Einladung durch die Gemeinde)	Gründung eines Marketingvereins (Einladung durch die Gemeinde)	hoch
1.2	Einrichtung eines Koordinators mit Büro im Ortskern oder Rathaus	Verwaltung, Marketingverein	hoch
1.3	Erarbeitung eines Leerstands- und Flächenmanagement, Empfehlung für den strategischen Ringtausch/ Tauschbörse	Koordinator, Verwaltung, Unterstützung durch Fachleute	hoch
1.4	Aufgaben des Marketingvereins: Profilbildung, professionelle Werbung, Internetauftritt von Handel und Tourismus, Aktionen, Veranstaltungen, etc.	Marketingverein, Koordinator, Unterstützung durch Fachleute	hoch
1.5	Erstellung eines Gestaltungsleitfadens für Architektur und Werbung (Evtl. die Möglichkeit von Gestaltungssatzung und/ oder -Beirat prüfen)	Verwaltung, Fachplaner, Marketingverein, Koordinator	hoch
1.6	Prüfung/ Abstimmung der vorh. Bebauungspläne auf Übereinstimmung mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes	Prüfung/ Abstimmung der vorh. Bebauungspläne auf Übereinstimmung mit den Zielen des Entwicklungskonzeptes	hoch-mittel
2	Planungsvorbereitung/ Realisierung		
	Bauliche Maßnahmen: Erstellung/ Vertiefung von Machbarkeitsstudien, Umsetzung (je nach Grundstücksverfügbarkeit)		
2.1	Lange Straße/ Uphok: Erneuerung/ Sanierung/ Ergänzung der baulichen Strukturen, Sanierung Denkmal, Einrichtung eines Parkplatzes	Verwaltung, sonstige Behörden, Eigentümer, Investoren, Planungsbüros	hoch
2.2	Markt/ In der Maate: Erneuerung/ Umbau der Marktbebauung zugunsten einer attraktiveren Erschließung, Sanierung oder Neubau Einzelhandel Richthofstraße, Optimierung und Aufwertung des Parkplatzes In der Maate und Marktplatz (siehe 3.4)	Verwaltung, sonstige Behörden, Eigentümer, Investoren, Planungsbüro	hoch
2.3	Brennerei: Sanierung der prägenden Gebäude ggf. Teilneubau je nach Konzept, ggf. Nutzung für öffentliche/ kulturelle/ soziale Zwecke, Einrichtung eines Parkplatzes	Verwaltung, sonstige Behörden, Eigentümer, Investoren, Planungsbüro	mittel-langfristig
2.4	Sportplatz: Nach Aufgabe Möglichkeiten der Entwicklung prüfen (kein Einzelhandel).	Verwaltung, sonstige Behörden, Eigentümer, Investoren, Planungsbüros	mittel-langfristig
2.5	Feuerwehr: Nach möglicher Verlagerung Umnutzung/ Umbau nach Bedarfskonzept	Verwaltung, Fachplaner, Marketingverein, Koordinator, evtl. Investor	mittel
2.6	Lidl/Schlecker/Kik: Umsiedlung in den zentralen Versorgungsbereich, Umnutzung der Fläche zu Wohnbauzwecken	Verwaltung, Fachplaner, Marketingverein, Koordinator, evtl. Investor	mittel

	Maßnahme	Akteure	Priorität
3	Straßen, Wege, Plätze		
3.1	Verkehrsführung: Untersuchung Einbahnstraßennetz und Verkehrsleitsystem, ggf. Aufhebung der Restriktionen oder Verbesserung der Orientierung durch Beschilderung vor allem auch für Touristen und Radfahrer, Einheitliches Konzept auch für Hinweise zu gastronomischen Einrichtungen und touristischen Zielen	Verwaltung, Verkehrsplaner, Marketingverein, Beschilderung: Werbeagentur	hochmittel
3.2	Parken: Erstellung eines Parkraummanagements und Parkleitsystems zur Dezentralisierung und Optimierung der Flächen, Aufhebung von Parkplätzen zugunsten der Aufenthaltsqualität (z.B. Markt)	Verwaltung, Verkehrsplaner, Marketingverein bzw. Einzelhändler/ Gastronomen	hoch
3.3	Barrierefreiheit: Prüfung im öffentlichen Raum, Erstellung von Passagen über holperiges Pflaster, Absenkung von Bordsteinen	Verwaltung, Fachplaner	mittel
3.4	Gestaltung Marktplatz: Gestaltungskonzept/ Namensfindung durch Planungswerkstatt mit Anwohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden (in enger Abstimmung mit Pkt. 2.2 und 3.1), Umgestaltung im Sinne der Aufenthaltsqualität, Teilentsiegelung, Spielmöglichkeiten, Außengastronomie, etc.	Verwaltung, Fachplaner, Marketingverein, Anlieger, Gewerbetreibende, Eigentümer	hochmittel
3.5	Gestalterische Aufwertung von Straßenräumen nach vorhandenem Gestaltungskonzept (z.B. Dahlhok) für Richthofstraße, Josef-Tiesmeyer-Straße teilw., Papenstraße teilw., Straße Markt	Verwaltung, Anlieger	mittellangfristig
3.6	Fußwegeverbindungen: Gestalterische Aufwertung bzw. Einrichtung von Fußwegeverbindungen: Markt - In der Maate, Ortskern - Schulzentrum	Verwaltung, Anlieger	mittellangfristig
3.7	Grünstrukturen: Ökologisches und gestalterisches Konzept für die Grünstrukturen im Ortskern, Untersuchung von vorhandenen Strukturen, Ergänzung/ Optimierung von Bäumen etc. vor allem auf Parkplätzen unter Berücksichtigung der Kirmesnutzung	Verwaltung, Fachplaner, Marketingverein, Arbeitsgruppe	mittel
3.8	Bürgerpark: Schaffung von Wegeverbindungen zu umliegenden Wohnvierteln, Gestaltung als öffentlicher Park für alle Generationen, Abschnittsweise Realisierung, Unterstützung durch Eigenleistung	Verwaltung, Fachplaner, Marketingverein, Interessierte	mittellangfristig

(Räumliche Verortung siehe Seite 60)

Mögliche Abgrenzung eines Gebietes als Förderkulisse
(Maßnahmen siehe Maßnahmenkatalog)



6.2 Umsetzungsstrategien

Marketingverein und Koordinator

Um die zahlreichen Aufgaben des Maßnahmenkatalogs zu bewältigen, muss -wie bereits im Leitbild und im Maßnahmenkatalog beschrieben- die Zusammenarbeit der Vereine, privater Akteure, Investoren und der Gemeinde organisiert und koordiniert werden.

Für eine zentrale unabhängige Organisation und Koordination sollte ein Orts-Manager eingesetzt werden, der auch weitere Aufgaben für den Einzelhandel übernehmen kann wie z.B. die Betreuung eines Leerstands- und Flächenmanagement mit gezielter Branchenmix-Optimierung oder Organisation von attraktiven Zwischennutzungen für Laden-Leerstände. Zudem sollte ein zeitgemäßes und auf den Ortskern abgestimmtes Standort-Marketing aufgebaut werden, welches unter Umständen auch in Abstimmung mit den Nachbargemeinden betrieben werden könnte. Der Marketingverein und der Ortsmanager sollten sich ebenfalls um die Koordination der zahlreichen privaten Maßnahmen befassen. Hierfür ist eine gezielte Ansprache von Eigentümern hinsichtlich Gebäudepflege und –aufwertung sowie Hilfestellung durch öffentliche Förderung erforderlich.

Bauleitplanung

Im Regelfall werden die Maßnahmen zum „Stadtumbau“ durch die Bauleitplanung vorbereitet (nutzungsadäquate Gebietskategorie im Flächennutzungsplan) und durchgeführt (Detailfestsetzungen im Bebauungsplan). Der Bebauungsplan enthält jedoch nur Aussagen als Angebotsplanung für die Durchführung und ist somit kein Durchführungsinstrument.

Förderung

Das Land Niedersachsen stellt für die städtebaulicher Erneuerung und die Entwicklung in Städten und Dörfern im Rahmen von allgemeinen Programmen und Sonderprogrammen Städtebauförderungsmittel für Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung. „Ziel städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen i.S. der §§ 136 bis 164 BauGB i.V.m. den Städtebauförderungsrichtlinien (R-StBauF) des Landes sowie den Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV-BauGB) ist die Behebung städtebaulicher Missstände in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.“ (Internet-Portal des Landes Niedersachsen).

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Die Entwicklungsmaßnahmen sowie die Ziele des Leitbildes entsprechen im Wesentlichen dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Gefördert werden einzelne Vorhaben auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird.

Die Fördermittel können zum Beispiel eingesetzt werden für:

Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze), Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, die das Stadtbild prägen (auch energetische Erneuerung), Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl oder minder genutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung. Weitere nicht investive Maßnahmen (wie beispielsweise ein Citymanagement) sind förderfähig, wenn sie der Investitionsvorbereitung dienen.

Voraussetzung des Förderprogramms ist unter anderem ein Städtebauliches Entwicklungskonzept sowie der Beschluss des Rates über ein förmliches Sanierungsgebiet.

Quartiersinitiative Niedersachsen

Des Weiteren unterstützt das Land Niedersachsen sinnvolle Lösungsansätze zur Stärkung der Innenstädte durch Zusammenschlüsse von Immobilieneigentümern und Gewerbetreibenden auf freiwilliger Ebene zu so genannten Quartiersinitiativen. Ziel der Modellförderung „Quartiersinitiative Niedersachsen (QiN)“ ist es, beispielhafte und kreative Ideen zur Standortentwicklung zu entwickeln, private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen, günstige Rahmenbedingungen für private Investitionen zu schaffen, dem Gebäudeleerstand entgegenzuwirken, Maßnahmen und Instrumente freiwilliger Partnerschaften vor Ort zu erproben. Die erforderlichen Grundlagen für diese Förderung ist ebenfalls der jährlichen Ausschreibung zu entnehmen.

Dieses Programm wäre für einige Aufgaben in Emsbüren treffend anwendbar.

7 Schlussbemerkung

Mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die Qualitäten und Potenziale des Embürener Ortskerns deutlich ins Blickfeld gerückt. Vor allem die historische Baustruktur und attraktive Straßenräume bieten ein starkes Rückgrat für die künftige Entwicklung. Aber auch die bestehenden funktionalen und gestalterischen Probleme und Defizite im Ortskern wurden analysiert und offen diskutiert. Nicht nur die sich abzeichnende Entwicklung im Einzelhandel, sondern auch die demographische Entwicklung, eine älter werdende Bevölkerung und die Fragen der Finanzierung von Maßnahmen vor dem Hintergrund reduzierter öffentlicher Mittel wurden im Rahmen von vielen Gesprächskreisen und im Bürgerforum beleuchtet.

Als Ergebnis wurden Leitbild und Ziele sowie eine ausgewogene Rahmenplanung für die Ortskernentwicklung gemeinsam erarbeitet. Diese sollten bei allen zukünftigen Projekten und Entwicklungsideen überprüft und reflektiert werden, um einerseits die Einordnung von neuen Entwicklungen in den Rahmenplan sicherzustellen und andererseits ständig die Aktualität des Konzeptes zu gewährleisten.

Abschließend wurde für das Entwicklungskonzept ein ausführlicher Maßnahmenkatalog erarbeitet, der nicht nur die zeitliche Prioritätensetzung grob umzeichnet, sondern auch die potentiellen Akteure für die Umsetzung der Maßnahmen nennt. Dieser Katalog sollte als Aufgabenliste für die kommenden Jahre angesehen und Schritt für Schritt abgearbeitet werden. In der nächsten Zeit wird es vor allem um die konkrete Planung der einzelnen Maßnahmen gehen, um schließlich eine fundierte Umsetzung sicherzustellen.

Unbedingte Voraussetzung für die Umsetzung der vielen kleinen und großen Maßnahmen ist die konstruktive Zusammen- und Mitarbeit von Politik, Verwaltung, Gruppen und Vereinen, weiterer wichtiger Akteure und natürlich der Bevölkerung. Mit der Planung „von unten“ unter fachlich qualifizierter Betreuung besteht für den Ortskern die Chance, direkt vor Ort über die anstehenden Maßnahmen zu diskutieren, Anregungen betroffener Bürgerinnen und Bürger in die Planung einfließen zu lassen und für die Umsetzung tatkräftige Unterstützung zu gewinnen.

Wolters Partner, Coefeld



Quellenverzeichnis

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Emsbüren, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, 2006

Geschichte der Gemeinde Emsbüren, www.emsbueren.de

Rahmenplan Bürgerpark, Schürmann Spannel AG, 2008, Bochum

Tourismusorientiertes Entwicklungskonzept für die Emsland-Gemeinden Emsbüren und Salzbergen, FUTOUR Umwelt-, Tourismus-, und Regionalberatung GmbH & Co.KG, München, 1999

Demographiebericht, Bertelsmann Stiftung,

Gemeinde Emsbüren:

- Flächennutzungsplan
- Diverse Bebauungspläne
- Historische Karten
- Bevölkerungsdaten
- Daten Soziale Infrastruktur

Abbildungsverzeichnis

S. 8 Luftbild Emsbüren, Gemeinde Emsbüren

S. 12 Google Maps

S. 16 Urkataster 1873, Gemeinde Emsbüren

S. 17 Historische Postkarte 1930, Emslandmuseum Lingen

S. 20 Flächennutzungsplan-Ausschnitt, Gemeinde Emsbüren

S. 53 Historische Postkarte 1918, Emslandmuseum Lingen

Alle weiteren Abbildungen und Fotos:

Wolters Partner, Coesfeld, 2009

Anhang

Protokolle:

1. Runder Tisch	26.03.2009
1. Langer Tisch	16.04.2009
2. Langer Tisch	28.04.2009
2. Runder Tisch	05.05.2009
3. Runder Tisch	13.08.2009

Ergebnisprotokoll

Projekt **Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren**

Thema 1. Runder Tisch

Ort | Datum Emsbüren, den 26.03.2009

Teilnehmer

Siehe Teilnehmerliste

Verteiler

Siehe Teilnehmerliste

TOP 1 und 2: Einleitung

Bürgermeister Overberg begrüßte die Anwesenden und stellt fest, dass alle geladenen Teilnehmer bis auf Herrn Teupen und Herrn Paus anwesend waren. Herr Jost-Westendorf erläuterte, dass er als Vertretung für Herrn Paus gekommen sei. Da ursprünglich abgestimmt worden war, dass keine Vertreter vorgesehen werden sollten, wird Herr Jost-Westendorf mit Herrn Paus klären, ob nicht er anstelle von Herrn Paus auch an den weiteren Runden Tischen teilnehmen sollte.

Anschließend übergab Bürgermeister Overberg die Moderation an Frau Wolters-Krebs und Frau Pack vom Architektur- und Stadtplanungsbüro Wolters Partner. Diese erläuterten anhand einer Präsentation zunächst Anlass, Hintergründe sowie den geplanten Ablauf für das Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Emsbüren.

TOP 3: Prozess und Kommunikation

- Für den Prozess der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Ortskern wurde ein Runder Tisch als Lenkungskreis und Impulsgeber eingerichtet. Dieser Tisch soll den gesamten Prozess begleiten und die verschiedenen Phasen des Entwicklungskonzeptes diskutieren.

Als Sprecher des Runden Tisches wurde Stephan Sievering bestimmt, der auch an den Sitzungen der Langen Tische teilnehmen wird.

- Als weiteres Gremium wurde der Lange Tisch vorgestellt. Dieser soll vor allem inhaltlich zu bestimmten Themenschwerpunkten Informationen sammeln, vertieft in die Problemanalyse einsteigen und mögliche Handlungsansätze erarbeiten.

Um den Teilnehmerkreis der Langen Tische einzugrenzen und trotzdem alle wichtigen Themen für das Entwicklungskonzept abzudecken, wurden die Themenschwerpunkte für den Ortskern zusammengestellt, von denen möglichst ein oder zwei Vertreter eingeladen werden sollen.

Bürgermeister Overberg schlug hierzu einige Personen vor (Liste im Anhang), die zum Teil auch Doppelfunktionen im Gemeindeleben Emsbüren innehaben und hierdurch mehrere Interessen vertreten können beziehungsweise mehrere Informationen beisteuern können.

Diese Vorschläge wurden diskutiert und noch weitere Teilnehmer vorgeschlagen. Um jedoch einen handlungsfähigen Langen Tisch zu erhalten, wurde schließlich die vorgeschlagene Liste bestätigt.

BM Overberg erklärte sich bereit, die Personen einzuladen. Falls der eine oder andere die Termine nicht wahrnehmen kann oder möchte, sollen die weiteren vorgeschlagenen Personen angesprochen werden.

- Es ist vorgesehen, dass der Lange Tisch zweimal zusammenkommen soll. Der Runde Tisch kam zu dem Ergebnis, dass der 1. Lange Tisch nicht öffentlich arbeiten sollte und der 2. Lange Tisch jedem Interessierten die Möglichkeit geben sollte, sich an der Planung zu beteiligen.

- Folgende Termine wurden für die Langen Tische abgestimmt:

Donnerstag, 16.04.09, 18.30 Uhr, FOKUS

Donnerstag, 28.04.09, 18.30 Uhr, FOKUS

TOP 4: Inhaltliche Vorstellung der bisherigen Ergebnisse

Anschließend stellten Frau Wolters-Krebs und Frau Pack Bestandsaufnahme, Analyse und erste Handlungsschwerpunkte des Entwicklungskonzeptes Ortskern vor.

TOP 5: Förderinstrument Quartiersinitiative Niedersachsen (QIN)

Abschließend wurde das Förderinstrument „Quartiersinitiative Niedersachsen“ (QIN) vorgestellt. Das Instrument richtet sich vor allem an die Einzelhändler, Bewohner und Eigentümer in den Innenstädten und Ortskernen mit dem Ziel durch aktive Beteiligung Strukturverbesserungen im eigenen Quartier zu erreichen. Hierzu sollten strategische Partnerschaften mit der Gemeinde eingegangen werden, um private und öffentliche Investitionen zielführend zu kombinieren.

Die Maßnahmen, die für die Förderung vorgeschlagen werden, müssen

monetär beziffert werden und innerhalb des Förderzeitraums (i.d.R. 12 Monate) durchgeführt werden. Daher kommen meist nur kleinere Maßnahmen, auch von den Privaten zu finanzierende Maßnahmen (20% Beteiligung) in Frage.

Durch Wolters Partner wurden im Vorfeld solche möglichen Maßnahmen erarbeitet, die auch in Einklang mit den bisherigen Ergebnissen des Entwicklungskonzeptes stehen würden.

Der Runde Tisch diskutierte die Möglichkeiten und Maßnahmen für dieses Förderinstrument und kam zu dem Entschluss, vorerst das Entwicklungskonzept Ortskern verstärkt zu erarbeiten und voranzutreiben. Es wurde festgehalten, dass man versuchen wolle, sich im nächsten Jahr für die Quartiersinitiative (falls das Programm noch einmal angeboten werde) zu bewerben, um dann, aus dem Entwicklungskonzept erarbeitete Maßnahmen fördern zu lassen.

Allgemeine Diskussion

Des Weiteren wurde diskutiert, dass der Einzelhandel und die Gastronomie zwei der größeren Probleme im Emsbürener Ortskern darstellen. In den letzten Jahren seien hier vermehrt Geschäftsaufgaben beobachtet worden. Es wurde zu bedenken gegeben, dass das Einzelhandelskonzept, welches bereits im Jahre 2000 erstellt und 2008 erneuert wurde, als Grundlage für die weiteren Entscheidungen und Entwicklungen dienen müsse. Um für Investoren und Geschäftsgründer eine verlässliche Planungssicherheit zu bieten, wurde angeregt, das Einzelhandelskonzept vom Rat beschließen zu lassen.

Inhaltlich sollen die Themen zur Ortskernentwicklung vertieft in den Langen Tischen diskutiert werden.

Nächste Termine

Die Langen Tische finden am 16.04.2009 und am 28.04.2009 jeweils um 18.30 Uhr im FOKUS statt.

Zu dem nächsten Runden Tisch wird rechtzeitig eingeladen.

Coesfeld, den 27.03.2009

i. A. Sonja Pack

Teilnehmerliste

Emsbüren, den 26.03.2009

Projekt Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren

Thema 1. Runder Tisch

Name	Institution
Cäcilia Schwennen	Ortsbürgermeisterin Emsbüren
Hubert Roling	Vorsitzender Planungs-, Bau- und Umweltausschuss (PBU)
Andreas Jost-Westendorf	Ratsmitglied
Inge Hopmann	Geschäftsführerin VVV, Ratsmitglied
Agnes Brink	Mitglied PBU-Ausschuss und Rat, Geschäftsfrau
Bernhard Hallermann	Volksbank, Vorstand
Stephan Sievering	Foto Sievering
Jochen Brackmann	Kaufmann
Ernst Müller	Gemeinde Emsbüren
Bernhard Overberg	Bürgermeister Gemeinde Emsbüren
Leonore Wolters-Krebs	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner
Sonja Pack	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner

Ergebnisprotokoll

Projekt **Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren**

Thema 1. Langer Tisch

Ort | Datum Emsbüren, den 16.04.2009

Teilnehmer

Siehe Teilnehmerliste

Verteiler

Siehe Teilnehmerliste

TOP 1 und 2: Einleitung

Frau Wolters-Krebs begrüßte die Anwesenden und stellt fest, dass bis auf einen alle geladenen Teilnehmer anwesend waren.

Anschließend wurden Anlass, Hintergründe und der bisherige Ablauf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Emsbürens anhand einer Präsentation (siehe Anlage) zusammengefasst.

TOP 3: Prozess und Kommunikation

- Für den Prozess der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Ortskern wurde ein Runder Tisch als Lenkungskreis und Impulsgeber eingerichtet. Dieser Tisch soll den gesamten Prozess begleiten und die verschiedenen Phasen des Entwicklungskonzeptes diskutieren.

Als Sprecher des Runden Tisches wurde Stephan Sievering bestimmt, der auch an der Sitzung des Langer Tisches teilnahm.

- Als weiteres Gremium wurde der Lange Tisch vorgestellt. Dieser soll vor allem inhaltlich zu bestimmten Themenschwerpunkten Informationen sammeln, vertieft in die Problemanalyse einsteigen und mögliche Handlungsansätze erarbeiten.

- Es ist vorgesehen, dass der Lange Tisch zweimal zusammenkommen soll. Um alle offenen Punkte zielführend weiter zu diskutieren, wurde

entgegen der Absprache des Runden Tisches (siehe Protokoll) festgelegt, dass auch die 2. Sitzung am 28.04.2009, 18.30 Uhr, im FOKUS, ohne Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden soll. Eine Bürgerversammlung soll eher zu einem späteren Termin vorgesehen werden

- Als Sprecher des Langen Tisches soll Stephan Sievering fungieren, der diese Funktion auch für den Runden Tisch übernommen hat und so als Bindeglied zwischen den Gremien vermitteln kann.

TOP 4: Inhaltliche Vorstellung und Diskussion der bisherigen Ergebnisse

Anschließend stellten Frau Wolters-Krebs und Frau Pack zuerst die Bestandsaufnahme und Analyse der Themenschwerpunkte Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen vor. Nach einer Diskussion wurde in einem zweiten Block die Themen Verkehr und Parken, Grünstrukturen und Ortsbildgestaltung vorgestellt und besprochen. Im Folgenden werden die Besprechungsergebnisse der einzelnen Themenschwerpunkte zusammenfassend dargestellt.

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Vorge stellt wurden der derzeitige Besatz an Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie die zur Zeit leerstehenden Erdgeschossflächen im Ortskern. Im Rahmen der Analyse wurden Fragen und mögliche Ideen zusammengefasst und zur Diskussion gestellt. Auch zu diskutieren waren die vorgeschlagenen potentiellen Entwicklungsflächen für Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich und deren Verbindung untereinander. In diesem Zusammenhang wurde auch über bisher erarbeitete Planungen für den Bereich Lange Straße gesprochen.

Zentrales Thema war die Unterstützung und Stärkung des ortsansässigen Einzelhandels. Einigkeit herrschte darüber, dass der Einzelhandel im Ort konzentriert werden muss und Wegeverbindungen so geschaffen und gestaltet werden müssen, dass ein Flanieren im Ortskern möglich und attraktiv ist. Dabei sollten auch die Synergieeffekte der großen SB-Märkte durch attraktive Anbindung genutzt werden. Neuer Einzelhandel, der den Branchenmix optimieren würde, sollte innerhalb dieser Flanierzone gezielt angesiedelt werden. Als Flächen bieten sich hier vorrangig Bereiche in der Langen Straße (Ecke Lange Straße/ Uphok) und am Dahlhok (Haus und Grundstück Dankelmann, Brennerei) an.

Welche Art dieser Einzelhandel sein könnte, blieb in der Diskussion offen. Angesprochen wurde die Verlagerung des K+K oder des Lidl's als

Lebensmittel-Magnet. Auch die Auswertung des Einzelhandelsgutachten hinsichtlich fehlender Angebote und Bedarfe müsste hier näher betrachtet werden. Es wurde zu bedenken gegeben, dass die Lebensmittelmärkte Combi und Aldi In der Maate zu einem solchen Standpunkt in harter Konkurrenz stehen, da hier das Angebot von Discounter und Vollsortimenter gegeben ist. An einem neuen Standort Lange Straße oder Dahlhok könnte nur einer der Märkte (K+K oder Lidl) ohne Synergieeffekte mit anderen Märkten angesiedelt werden. Die angebotenen Randsortimente könnten eher Konkurrenz für den spezialisierten Einzelhandel sein. Auch kritisch zu bedenken seien die zurück gelassenen Immobilien und Flächen im Falle einer Verlagerung.

Eine zweite Möglichkeit wäre die Neuansiedlung von Fachmärkten. In diesem Fall könnte eine solche Spezialisierung angestrebt werden, dass es nicht nur ein Magnet für die Emsbürener sonder auch für Auswärtige sein könnte. Für einen solchen Fall ist jedoch nicht nur das Sortiment, sondern auch die Qualität der Beratung und der Serviceleistungen von entscheidender Bedeutung.

Einigkeit herrschte zu den Themen Stärkung des Einzelhandels durch flankierende Maßnahmen, wie ein starker gemeinsamer Auftritt als Einkaufszentrum Ortskern, einheitliche Öffnungszeiten und gemeinsame Veranstaltungen. Zum Teil wird dies auch schon durchgeführt, wie beispielsweise der Herzogmarkt. Versucht wurde auch ein gemeinsamer Werbeauftritt in den lokalen Medien. Hier könnte jedoch kein durchschlagender Erfolg beobachtet werden.

Für Marketing-strategische Aufgaben wurde vorgeschlagen, eine zentrale Organisation bzw. einen zentralen Ansprechpartner in Zusammenarbeit mit dem HHG, VVV und der Wirtschaftsförderung der Gemeinde einzurichten. Eine professionelle Beratung auch für werbewirksame Maßnahmen wurde empfohlen.

Durch eine solche Einrichtung könnte auch eine gezielte Ansprache von Investoren und Existenzgründern erfolgen, die mit Hilfe eine Leerstands- und Flächenmanagement über die notwendigen Informationen verfügt. Zu einem Leerstandsmanagement gehört zudem die Organisation von Zwischennutzungen, wie z.B. durch Vereine oder Ausstellungen. Falls eine Fläche nicht vermietbar zu sein scheint, sollte schließlich überprüft werden, ob auch eine Wohnnutzung im Erdgeschoss von Vorteil für die Lebendigkeit im Ortskern sein könnte.

Zum Thema Gastronomie wurde festgestellt, dass interessante Angebote existierten, diese von den Einwohnern auch wahrgenommen und geschätzt, jedoch nicht genügend genutzt wurden.

Zusammenfassend können folgende Ziele festgehalten werden:

- Zusammenarbeit zwischen Kaufmannschaft (HHG), VVV und der Gemeinde (Wirtschaftsförderung) stärken bzw. organisieren.
- Einen einheitlichen und starken Auftritt als Einkaufszentrum Ortskern schaffen (Marketing, professionelle Werbung).
- Die Emsbürener für ihren Ortskern, Handel und Gastronomie sensibilisieren (Wir-Gefühl stärken)
- Einen Magnetbetrieb ansiedeln, der nachhaltig die Funktion als Selbstversorgergemeinde stützt und eventuell eine größere Anziehungskraft durch Spezialisierung und Qualität entwickeln könnte.
- Mögliche Ansiedlungsorte: Lange Straße, Dahlhok. In keinem Fall den Standort in der Maate östlich erweitern. Die Entwicklung des Brennerei Geländes u.a. auch für Fachmärkte darf kein Tabu-Thema sein.
- Konzepte für den V-Markt/ Post (Marktplatz) entwickeln
- Attraktive Wegeverbindungen schaffen
- Aufenthaltsqualität stärken (betrifft vor allem Marktplatz und einzelne Straßen)
- Gestaltung, Anbringung und Orte von Werbung, Fassaden, Schildern und Grünelementen optimieren, so dass ein harmonisches, und unverwechselbares dem Ortskerncharakter entsprechendes Gesamtbild entsteht
- Emsflower als Frequenzbringer stärker nutzen (Strategie entwickeln)
- Fahrradtouristen verstärkt willkommen heißen (u.a. durch bessere Hinweise und Beschilderung)

Wohnen

Es herrschte Einigkeit in dem Punkt, dass das Wohnen im Ortskern verstärkt unterstützt werden sollte. Wohnen belebt und kann Synergieeffekte für den Ortskern auslösen. Bewohner, die im Ortskern leben, fühlen sich dem Ort verbunden und können auf kurzen Wegen -auch ohne Auto- sich in den Läden vor der Haustür versorgen. Wo städtebaulich sinnvoll und verträglich sollten Konzepte für eine, dem dörflichen Charakter entsprechende Verdichtung angedacht werden (siehe Potenzialflächen). Auch in Bereichen für Einzelhandel und Dienstleistung sollten in den Obergeschossen Wohnungen angeboten werden. Bei allen Wohnformen ist jedoch verstärkt auf Qualität zu achten. Auch das barrierefreie Wohnen wird deutlich mehr an Bedeutung gewinnen.

Zusammenfassend können folgende Ziele festgehalten werden:

- Die Wohnfunktion im Ortskern muss gestärkt werden.
- Dort, wo Leerstände langfristig nicht neu besetzt werden können, sollte über Wohnen als Folgenutzung nach gedacht werden.

- Für die bisherigen Freibereiche „In den Gärten“, Brennerei, nördlich Josef-Tiesmeyer-Straße und Richthofstraße sowie Sportplatz sollte u.a. eine Wohnnutzung angestrebt werden.
- Verschiedene Wohnformen anbieten, auf Qualität achten!

Verkehr und Parken

Ziele/ Maßnahmen:

- Die Verkehrsbeschränkungen im Ortskern sollten überprüft werden, um eine bessere und einfachere Anbindung des Ortskerns zu erreichen. Hierdurch könnte auch der Einzelhandel und die Gastronomie im Ortskern gestärkt werden. Probeweise sollten die entsprechenden Schilder abgebaut werden, um die Verkehrsführung zu testen.
- Ein Parkleitsystem sowie ein Parkraummanagement könnten zu einem optimierten Flächenbedarf an Stellplätzen und zu einer einfacheren Führung von auswärtigen Gästen dienen.
- Die Schaffung und Gestaltung von Fußwegeverbindungen wurde bereits unter dem Punkt Einzelhandel behandelt. Neben der Verbindung Ortskern – Marktplatz – SB-Märkte wird auch die Verbindung Schule – FOKUS – Ortskern für wichtig angesehen.

Grünstrukturen

Grüngestaltungen sollten dazu dienen die Aufenthaltsqualität zu stärken.

Ziele/ Maßnahmen:

- Durch Vernetzung von Grünsystemen, besonderen Grüngestaltungen auf Parkplätzen und einheitlichen Gestaltungselementen in Straßen und Plätzen kann ein Ortsbild besser zur Geltung kommen und ein unverwechselbarer Charakter geschaffen werden.
- Auch die Einrichtung von Spielmöglichkeiten für Kinder und Erwachsenen (Aufenthaltsqualität) sollte im Sinne einer qualitätsvollen Gestaltung angedacht werden.

Gestaltung Ortsbild

Die Gestaltung des Ortsbildes wurde bereits auch im Zusammenhang mit den Themen Stärkung des Einzelhandels, Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Gestaltung durch Grünelemente besprochen.

Ziele/ Maßnahmen:

- Viele Straßenräume sind bereits qualitativ gestaltet. Dieses System sollte auch auf weitere Straßenabschnitte ausgedehnt werden, die für den Ortskern relevant sind (Papenstraße nördlich, Straße „Markt“, Richthofstraße).

- Im Zusammenhang mit einer Überprüfung der Stellplatzsituation sollte vor allem auch der Marktplatz gestalterisch aufgewertet werden, um die Verbindung zwischen den SB-Märkten und dem historischen Ortskern attraktiver zu gestalten und auch Raum zum verweilen zu bieten.
- Wie bereits erwähnt, sollten für Werbung und Fassadengestaltung im Sinne eines harmonischen Gesamtbildes –auch zur Stärkung des Einzelhandels und des Ortskerns insgesamt- Regelungen gefunden werden. Diese können durch eine Gestaltungs- und Werbesatzung, einem Gestaltungshandbuch und/oder einem Gestaltungsbeirat durchgesetzt werden. Diese Instrumente haben sich bereits in anderen Gemeinden als hilfreich erwiesen.

TOP 5: Sonstiges: Förderinstrument Quartiersinitiative Niedersachsen (QIN)

Abschließend wurde das Förderinstrument „Quartiersinitiative Niedersachsen“ (QIN) vorgestellt. Das Instrument richtet sich vor allem an die Einzelhändler, Bewohner und Eigentümer in den Innenstädten und Ortskernen mit dem Ziel durch aktive Beteiligung Strukturverbesserungen im eigenen Quartier zu erreichen. Hierzu sollten strategische Partnerschaften mit der Gemeinde eingegangen werden, um private und öffentliche Investitionen zielführend zu kombinieren.

Die Maßnahmen, die für die Förderung vorgeschlagen werden, müssen monetär beziffert werden und innerhalb des Förderzeitraums (i.d.R. 12 Monate) durchgeführt werden. Daher kommen meist nur kleinere Maßnahmen, auch von den Privaten zu finanzierende Maßnahmen (20% Beteiligung) in Frage.

Im Nachgang des 1. Runden Tisches wurden die Möglichkeiten der Förderung erneut diskutiert. Am 15.04.2009 wurde in einer Sondersitzung des Runden Tisches festgelegt, dass ein Antrag nun doch gestellt werden solle, auch wenn die Zeit nun bis zum 15.05.2009 sehr knapp ist um eine qualitätsvolle Bewerbung zu erstellen.

Folgende Maßnahmen sollen zur Förderung vorgeschlagen werden: Optimierte An- und Verbindung sowie die Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Ortskerns zur Stärkung des ansässigen Einzelhandels. Konkrete Maßnahmen hierfür sind

- eine Untersuchung der bestehende Verkehrsführung und Beschränkungen, eventuell eine Probeaktion zur Aufhebung der Einbahnstraßenführung und
- eine Planungswerkstatt zur Konzeptfindung für die gestalterische Aufwertung des Marktplatzes als Bindeglied zwischen den größeren SB-

Märkten und dem historischen Ortskern.

Das Büro Wolters Partner wird bei der Erstellung des Antrages im Rahmen der noch bestehenden zeitlichen Möglichkeiten behilflich sein.

Nächste Termine

Der nächste Lange Tisch findet am 28.04.2009 um 18.30 Uhr im FO-KUS statt.

Vorschlag Tagesordnung

- Diskussion über die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen
- Weitere Aufgaben für den Langen Tisch

Coesfeld, den 20.04.2009

i. A. Sonja Pack

Teilnehmerliste

Emsbüren, den 16.04.2009

Projekt Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren

Thema 1. Langer Tisch

Name	Institution
Stephan Sievering	Foto Sievering
Marc Leuschner	Hölscher + Leuschner
Alfons Quaing	Gemeinde Emsbüren
Edith Uhlenberg	Kulturkreis Kirchspiel Emsbüren
Theresia Lühle	Kulturkreis Kirchspiel Emsbüren
Günter Fiening	Waldschule Leschede
Dieter Bünker	Sparkasse Emsland
Frank Vehring	Hauptschule Emsbüren
Helmut Robel	Herrenmoden Strike
Petra Menke	Einzelhandel, Madison Mode
Martin Brink	Hotel Fokus
Günter Kiewit	Architekt
Maria Evering	Gasthof Evering
Bernhard Sabel	Bäckerei Sabel, HHG
Leonore Wolters-Krebs	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner
Sonja Pack	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner

Ergebnisprotokoll

Projekt **Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren**

Thema 2. Langer Tisch

Ort | Datum Emsbüren, den 28.04.2009

Teilnehmer

Siehe Teilnehmerliste

Verteiler

Siehe Teilnehmerliste

TOP 1: Einleitung und Anmerkungen zum Protokoll

Frau Wolters-Krebs begrüßte die Anwesenden. Anschließend wurden offene Punkte/Fragen zum Protokoll der ersten Sitzung besprochen:
Seite 2, letzter Absatz: „Angesprochen wurde die Verlagerung des K+K oder des Lidl's als Lebensmittelmagnet.“ Der Gedanke war hier, nicht nur den großen SB-Markt, sondern auch die dazugehörigen kleinen Läden mit zu verlagern. Am besten sei es, keine Namen sondern nur die Bezeichnung Discounter oder Vollsortimenter zu verwenden.
Seite 5, erster Absatz: „Für die bisherigen Freibereiche „In den Gärten“, Brennerei, [...] sollte u.a. eine Wohnnutzung angestrebt werden.“ Es sollte betont werden, dass Wohnen, im Verbund mit weiteren Funktionen in den Obergeschossen angesiedelt werden sollte, da die Flächen im zentralen Versorgungsbereich liegen.

TOP 2: Rückblende 1. Planungswerkstatt: Diskussion von Zielen und Maßnahmen

Die Inhalte wurden anhand einer Präsentation vorgestellt, die dem Protokoll an Anlage beigefügt ist.

Die Ergebnisse der letzten Arbeitssitzung wurden vom Büro Wolters Partner zusammengefasst und als Ziele und Maßnahmen in Themen-
gruppen aufgeführt.

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie

Stärkung durch Organisation und Image

- Zusammenarbeit stärken und organisieren: Kaufmannschaft (HHG), VVV und der Gemeinde (Wirtschaftsförderung)
- Aufgaben der Zusammenarbeit: Interessen vertreten, Existenzgründer unterstützen, Geschäftsübernahmen begleiten, Weiterbilden, Aktualität garantieren, Leerstandsmanagement, Zwischennutzungen organisieren.
- Einen einheitlichen und starken Auftritt als Einkaufszentrum Ortskern schaffen: Marketing, professionelle Werbung, Internet, Öffnungszeiten
- Wir-Gefühl stärken: Die Emsbürener für ihren Ortskern, Handel und Gastronomie sensibilisieren
- Emsbüren: Immer richtig! – Slogan in die Tat umsetzen.

Es wurde diskutiert wie eine Zusammenarbeit organisiert werden kann. Die Vertreter des HHG betonten, dass es schwierig sei, eine solche Arbeit ehrenamtlich zu stemmen, da alle Mitglieder in ihre Unternehmen eingebunden sind. Es stand daher fest, dass die Ein- und Durchführung eines professionellen Management und Auftrittes hauptamtlich geleistet werden muss.

Für eine stärkere Zusammenarbeit der Vereine und der Gemeinde im Sinne eines Ortsmarketings kämen zwei Alternativen in Betracht:

1. Alle Vereine (HHG, VVV) blieben in ihrer heutigen Organisationsform bestehen, würden über einen Koordinator zusammenarbeiten und sich in ihren Aktionen abstimmen.
2. Es würde eine Art „Dachverein“ gebildet, in dem die bisherigen Vereine integriert würden. Letztere Alternative wurde als die vorteilhaftere betrachtet. Auch die Frage der Finanzierung eines solchen Vereins müsste geklärt werden.

Einigkeit bestand darin, dass eine breite Unterstützung durch die Gemeinde (Wirtschaftsförderung) für eine solche Maßnahme Grundlage sein müsste. Der Start und die Findung einer geeigneten Organisationsform für einen Marketing-Verein müsste unbedingt durch externe Fachleute begleitet werden.

An dieser Zusammenarbeit sollten auch weitere Vereine wie z.B. der Kulturkreis und der Aktionskreis Leschede und weitere Interessensgruppen beteiligt werden, um alle Aktionen und Veranstaltungen optimal zu koordinieren und vielleicht auch thematisch zu verbinden. Nur so können Synergieeffekte optimal ausgenutzt werden.

Stärkung durch Potenzialflächen

- Einen Magnetbetrieb ansiedeln: Funktion als Selbstversorger-gemeinde stützen, Anziehungskraft durch Spezialisierung und Qualität entwickeln
- Mögliche Ansiedlungsorte: Lange Straße Ecke Uphok und Dahlhok Dankelmann (Haus und Grundstück)/ Brennerei.
- Konzepte für den Leerstand am Markt entwickeln: Flächen und Zugänge optimieren, Synergieeffekte und Stellplätze der SB-Märkte nutzen, Vorteile für Supermarkt am Standort verbessern

Die beiden Standorte Lange Straße/ Uphok und Dahlhok/Brennerei in Zusammenhang mit entsprechenden Möglichkeiten für Stellplätze wurden als geeignet betrachtet, die Einzelhandelsfunktion im Ortskern nachhaltig zu stärken (siehe auch vertiefte Diskussion Protokoll 1. Arbeitssitzung Langer Tisch S.2/3).

Für den Supermarkt „In der Maate/Richthofstraße“ wurde festgehalten, dass dieser auf keinen Fall auf die östliche Seite der Landesstraße, nördlich (Sportplatz) oder südlich (Freifläche) der großflächigen SB-Märkte angesiedelt werden dürfte. Eine Möglichkeit wäre den Markt am vorhandenen Standort zu belassen und ggf. seine Verkaufsflächen durch einen Neubau/Umbau optimieren. Der gesamte Baukörper einschließlich der kleinen Zusatzläden beläuft sich auf eine Brutto-Grundfläche von 1.800 qm. Diskutiert wurde in diesem Zusammenhang auch eine neue Zuwegung von der Richthofstraße aus.

Für die Optimierung der Stellplatzflächen wurde der Vorschlag gemacht, den Anbau des Gebäudes Farben Fangmeyer abzureißen. Hierdurch könnte auch die gestalterisch unbefriedigende Situation dieses Bereiches verbessert werden. Die wegfallenden Verkaufsflächen könnten im südlich angrenzenden Gebäude (heute Leerstand) kompensiert werden. Der gesamte Komplex sollte nicht nur auf die Marktseite, sondern auch auf die Seite „In der Maate“ ausgerichtet werden (Zugänge, Schaufenster, etc.).

Als Alternative wurde vorgeschlagen den ehemaligen Netto-Markt abzureißen, um die gesamte Situation neu zu ordnen.

Es wurde die Information gegeben, dass die Feuerwehr am bestehenden Standort im Rathauskomplex über zu wenig Raum verfügt. Es wird daher eine Verlagerung angedacht. Als möglicher neuer Standort für die Feuerwehr wurde der Sportplatz oder der Bereich Discounter (Hanwische Straße), falls für den Discounter und Zusatzläden eine Verlagerung in den Ortskern möglich ist, diskutiert. Für die Flächen der heutigen Feuerwehr ergeben sich somit auch neue Entwicklungschancen. Vorerst sollte jedoch die Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen

für die Mitarbeiter der Verwaltung angestrebt werden.

Insgesamt wurde festgehalten, dass der gesamte Ortskern nicht nur durch einen Schwerpunkt funktionieren kann. Sollte ein Bereich abfallen, würde dies langfristig ein negatives Image für den gesamten Ortskern bedeuten. Eine ausgewogene Balance zwischen allen Bereichen, Lange Straße, Papenstraße, Dahlhok, Bahnhofstraße, Markt, In der Maate ist daher grundlegendes Ziel.

Stärkung durch Gestaltung und Tourismus

- Attraktive Wegeverbindungen schaffen
- Aufenthaltsqualität stärken (Marktplatz und einzelne Straßen)
- Harmonisches und unverwechselbares Gesamtbild Ortskern:
Werbung, Fassaden, Schildern und Grünelementen optimieren
- Emsflöwer als Frequenzbringer stärker nutzen (Strategie weiterentwickeln)
- Fahrradtouristen verstärkt willkommen heißen (u.a. durch bessere Hinweise und Beschilderung, Angebote prüfen)

Im Zusammenhang mit den Punkten Wegeverbindungen und Aufenthaltsqualität (vor allem Marktplatz) verbessern, wurde über die Funktion und Bedeutung des Marktplatzes diskutiert.

Nach Meinung der Teilnehmer spielt sich das Einkaufsleben vor allem im Bereich Volksbank bis Modehaus Menke/ Bäckerei Sabel ab und nicht auf der südlichen Seite des Marktplatzes.

Eine Aufwertung des Marktplatzes sollte daher im Sinne einer Ruhezone zum Verweilen und Spielen für alle Generationen erfolgen. Hierdurch könnte zudem eine attraktive Verbindung zwischen dem historischen Ortskern über den Losserpad, Marktplatz, Passage oder Fußweg „In der Maate“ zu den SB-Märkten geschaffen werden. Hierfür müssten auch die Passagen und der Fußweg gestalterisch aufgewertet werden. Alternativ sollte auch eine Änderung der Verkehrsführung hinsichtlich möglicher Vorteile geprüft werden.

Es wurde jedoch festgestellt, dass der Name „Marktplatz“ verwirrend ist und nicht seiner Funktion entspricht. Ein Ziel könnte daher sein, den Namen des Platzes zu ändern, z.B. in Rathausplatz.

Die Einführung von Gestaltungsregeln für Werbung, Fassaden und Schilder erscheint sinnvoll. In welcher Form und welches gestalterische Ziel verfolgt werden soll, müsste vertieft diskutiert werden und ggf. Beratung oder Beispiele aus anderen Gemeinden hinzugezogen werden.

Abschließend wurde zu diesem Thema über die Wiederbelebung der Gastronomie (z.B. Malör) diskutiert. Es wurde festgestellt, dass das Angebot für junge Leute heute nicht besonders attraktiv ist. Um diese jedoch in Emsbüren zu halten und langfristig eine Identifikation mit dem Ort herzustellen, muss über attraktive Gastronomie-Angebote nachgedacht werden. Neben dem Malör könnten eventuell auch die Räumlichkeiten der ehemaligen Spielhalle In der Maate für ein entsprechendes Angebot genutzt werden. Bei solchen Überlegungen ist verträgliches Nebeneinander von Wohnen und anderen Nutzungen unbedingt erforderlich. Nur ein durchdachtes und qualitativvolles Konzept käme an diesen Standorten in Frage. Im Falle des Malörs wäre ein generationsübergreifendes Konzept eventuell am wirkungsvollsten, da das Gebäude ein zentraler Punkt im Ortskern ist und Identifikationsstiftend nicht nur für junge Leute ist.

Wohnen

Wohnen belebt!

- Wohnfunktion im Ortskern stärken
- Wohnen als Folgenutzung: Wenn Laden-Leerstände langfristig nicht neu besetzt werden können
- Potentielle Entwicklungsflächen für Wohnen nutzen: „In den Gärten“, Brennerei, nördlich Josef-Tiesmeyer- und Richthofstraße, Sportplatz
- Verschiedene Wohnformen anbieten: Familien, Senioren, Paare, Singles (Barrierefreiheit nicht nur für Senioren wichtig)
- Auf Qualität hinsichtlich nachhaltiger Nutzung achten!
- Den dörflichen Charakter hinsichtlich Dichte und Architektur wahren!

Als vorrangiges Entwicklungspotenzial für Wohnen wurden die Flächen „In den Gärten“ als Ergänzung zu den Entwicklungsbestrebungen der vorderen Bebauung (Lange Straße/ Uphok) und die Fläche des Sportplatzes angesehen. Für eine Bebauung „In den Gärten“ wurde zudem die Einrichtung eines kleinen, aber attraktiven Spielplatzes angeregt. Die Sportplatzfläche sollte von der vorhandenen Siedlung aus entwickelt werden. Zur Landesstraße wäre ein grüner Puffer zum Schutz des Wohnens sinnvoll.

Für die Flächen Brennerei und nördlich Josef-Tiesmeyer- und Richthofstraße wurde eine Wohnnutzung vorrangig im Zusammenhang mit anderen Nutzungen, wie Einzelhandel (Brennerei) und Handwerk (Richthofstraße) gesehen. Das Wohnen sollte hier in den Obergeschossen angesiedelt werden, um im Erdgeschoss Raum für Laden- bzw. gewerbliche Flächen vorzuhalten. Die Fläche der Brennerei würde sich auch für eine qualitativvolle Wohnentwicklung eignen. Diese Alternative

sollte jedoch nur herangezogen werden, falls eine Entwicklung im Sinne des Einzelhandels nicht möglich erscheint.

Allgemein wurde darüber diskutiert, dass es in Emsbüren derzeit genügend Angebot an Bauland vorhanden sei. Dies aber vor allem am Siedlungsrand, wie das Wohngebiet Pahlhügel. Es wurde jedoch auch bemerkt, dass ein breiteres Angebot an unterschiedlichen Wohnorten und Wohnformen durchaus vorteilhaft für Emsbüren sei. Das Wohnen im Ortskern wird immer beliebter, da Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Institutionen auf kurzem Wege und oft auch ohne Auto attraktiv erreichbar sind. Vor allem für den Einzelhandel sind die Synergieeffekte durch das Wohnen im Ortskern eine wichtige Basis für die Zukunft.

Verkehr und Parken

Anbindung und Verbindung optimieren!

- Verkehrsbeschränkungen und Konsequenzen überprüfen: Ziel ist eine orientierungsleichte Anbindung des Ortskerns
- Probeweise Schilder abbauen und testen: Beispiel Bohmte
- Parkleitsystem sowie ein Parkraummanagement einführen:
Flächenbedarf Stellplätzen optimieren, Gäste zu Parkplätzen führen
- Fußwegeverbindungen schaffen und gestalten:
Ortskern – Marktplatz – SB-Märkte
Schule – FOKUS – Ortskern

Am Beispiel der Gemeinde Bohmte bei Osnabrück, wurden die Vorteile einer Verkehrsführung ohne Beschränkungen diskutiert. Bohmte hat vor einigen Jahren alle Schilder abgebaut und gleichzeitig die Straßenräume zu Mischverkehrsflächen umgebaut. Die Unfallstatistik hat gezeigt, dass die Unfälle seitdem abgenommen haben und die Rücksicht zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern stark zugenommen hat. Für Emsbüren wurde festgehalten, dass ein großer Teil der Straßen bereits als Mischverkehrsfläche gestaltet wurde und eine Aufhebung von Einbahnrichtungen und die daraus folgenden Konsequenzen durch ein Verkehrsplanungsbüro geprüft werden sollten.

Am Beispiel der Gemeinde Senftenberg wurde eine öffentlich wirksame Probeaktion zur Aufhebung der Verkehrsschilder durch Verhüllung beschrieben.

Trotz einer möglichen einfacheren Verkehrsführung sollte ein Leitsystem für die Parkplätze im Ortskern zusätzlich angestrebt werden, um die Umgehungsstraße für den Hauptverkehr zu den Stellplätzen zu nutzen. Ein Parkraummanagement ist wichtig, um die Möglichkeiten einer Optimierung von Stellplatzflächen zu erreichen. Hierdurch könnten zum Beispiel auf dem Marktplatz Räume zum Verweilen und Spielen

geschaffen werden sowie Lang- und Kurzzeitstellplätze an verschiedenen Orten untergebracht werden. Auch die Erschließung der großen Parkplätze könnte in diesem Zusammenhang untersucht und optimiert werden.

Weiterhin wurde vorgeschlagen die Querungsbereiche in der Landesstraße deutlicher zu gestalten.

Grünstrukturen

Gestaltung durch Grünsysteme!

- Aufenthaltsqualität durch Grüngestaltung stärken
- Grünsysteme vernetzen, Parkplätze durch Grün gestalten
- Einheitliche Grüngestaltungselemente in Straßen und Plätzen
- Ziel: Ortsbild besser zur Geltung bringen, unverwechselbaren Charakter schaffen
- Qualitätsvolle Gestaltung von Spielmöglichkeiten

Erläuterung im Zusammenhang mit Ortsbildgestaltung (siehe unten).

Gestaltung Ortsbild

Aufenthaltsqualität steigern!

- System der bisherigen Straßenraumgestaltung ausweiten:
Papenstraße nördlich bis VVV, Straße „Markt“, Richthofstraße
- Marktplatz als Gelenkfunktion gestalterisch aufwerten:
Verbindung SB-Märkte - historischer Ortskern attraktiver gestalten, Raum zum verweilen und spielen einrichten
- Harmonisches Gesamtbild für Werbung und Fassadengestaltung anstreben: Gestaltungs- und Werbesatzung, Gestaltungshandbuch und/oder einen Gestaltungsbeirat diskutieren.
Ortsbildprägende Architektursprache erhalten und stärken!

Die Vorschläge und Ideen zur Gestaltung wurden auch schon im Zusammenhang mit dem Thema Stärkung von Einzelhandel und Gastronomie besprochen. Es herrschte Einigkeit bezüglich der Optimierungsmöglichkeiten der bisherigen, zum Teil schon vorhandenen qualitätsvollen Grün- und Straßenraumgestaltung im Ortskern.

Die Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens, der auch die Möblierung (Bänke, Spielgeräte, etc.) und Grünsystematik berücksichtigen sollte, wurde als sinnvoll betrachtet. Als eines von vielen Beispielen wurde hier die Gemeinde Billerbeck aufgeführt, die durch die Einführung von Gestaltungsregeln Erfolge im Sinne eines harmonisch gestalteten Ortsbildes verzeichnen konnte.

TOP 3: Sonstiges, Weiteres Vorgehen

Es wurde die weitere Vorgehensweise erläutert. Die Ergebnisse der Arbeitssitzungen sollen am 5. Mai im Runden Tisch vorgestellt werden.

Coesfeld, den 29.04.2009

i. A. Sonja Pack

Teilnehmerliste

Emsbüren, den 28.04.2009

Projekt Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren

Thema 2. Langer Tisch

Name	Institution
Stephan Sievering	Foto Sievering
Martin Brink	Hotel Fokus
Alfons Quaing	Gemeinde Emsbüren
Theresia Lühle	Kulturkreis Kirchspiel Emsbüren
Bernhard Sabel	Bäckerei Sabel, HHG
Dieter Bünker	Sparkasse Emsland
Petra Menke	Einzelhandel, Madison Mode
Günter Kiewit	Architekt
Marc Leuschner	Hölscher + Leuschner
Leonore Wolters-Krebs	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner
Sonja Pack	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner

Ergebnisprotokoll

Projekt **Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren**

Thema 2. Runder Tisch

Ort | Datum Emsbüren, den 05.05.2009

Teilnehmer

Siehe Teilnehmerliste

Verteiler

Siehe Teilnehmerliste

TOP 1: Begrüßung, Bürgermeister Bernhard Overberg

Bürgermeister Overberg begrüßte die Teilnehmer und drückte seine Anerkennung darüber aus, dass in den bisherigen Arbeitskreisen eine gute Beteiligung vorhanden war und engagiert gearbeitet wurde.

Er informierte darüber, dass in der letzten Woche ein Schreiben des Landkreises Emsland bezüglich der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes eingegangen sei. Der Landkreis will im Interesse einer ausgewogenen Regionalentwicklung für die emsländischen Städte und Gemeinden die Möglichkeit nutzen, in Einzelfällen Grundzentren mit mittelzentralen Teilfunktionen auszuweisen. Der Landrat benannte Spelle und Haselünne als mögliche Gemeinden, die hierzu in Frage kämen. Emsbüren sollte hier unbedingt nachziehen. Eine Stellungnahme bzw. das Ausfüllen eines Fragebogens der Gemeinde Emsbüren soll bis zum 29.05.2009 erfolgen.

Bürgermeister Overberg betonte, dass hier Eile geboten sei und Einigkeit über die Positionierung der Gemeinde für die Zukunft herrschen müsse. Über allem müsse stehen:

1. Was haben wir für Ziele?
2. Wie und durch welche Maßnahmen können wir diese Ziele erreichen?
3. Was ist dazu erforderlich?

Hierfür müssten Grundlagen geschaffen werden. Eine Grundlage ist das

noch zu beschließende Einzelhandelsgutachten, welches als Basis für das weitere Handeln dienen müsse. Weiterhin können auch Veränderungssperren Grundlagen sein, damit nicht vorab Fakten geschaffen werden können und Planungssicherheit besteht.

Insbesondere dienen auch die im Rahmen der Ortskernentwicklungsplanung gesetzten Ziele und Maßnahmen als Grundlage für die künftigen Aufgaben, die in der anschließenden Sitzung noch diskutiert werden müssen.

Um sich die Chance der Positionierung nicht entgehen zu lassen, schlägt der Bürgermeister vor, sich vor dem Abgabetermin (28.05.2009) noch einmal zu treffen und die Inhalte zu besprechen. Für eine bessere Vorbereitung soll der Fragebogen im Vorfeld an die Teilnehmer geschickt werden. Auch das Protokoll der heutigen Sitzung dient hier als vertiefte Grundlage für die Formulierung der Ziele, daher sollte das Protokoll genaustens durchgesehen werden. Falls hier nach Meinung der Teilnehmer Unstimmigkeiten formuliert sind, bittet das Büro Wolters Partner um umgehende Rückmeldung.

Diskutiert wurden auch noch einmal die Möglichkeiten von Veränderungssperren im Untersuchungsgebiet des Entwicklungskonzeptes Ortskern. Eine Veränderungssperre gilt für einen Zeitraum von zwei Jahren. Konkret liegt eine Planung für das Baudenkmal Wermes in der Langen Straße vor. Für eine Veränderungssperre muss eine intensive Begründung vorgelegt werden.

Zusammenfassend können folgende Aufgaben für die nächste Zeit festgehalten werden:

Verwaltung und Rat

- **Einzelhandelskonzept** 2000 mit Aktualisierung 2008, GMA im Rat beschließen
- Möglichkeit einer **Veränderungssperre** prüfen und ggf. durchführen
- Nach Fertigstellung im Herbst **Entwicklungskonzept Ortskern** beschließen

Arbeitskreis Runder Tisch

- **Protokoll und Fragebogen** für die Sondersitzung Runder Tisch am 26.05.2009 bearbeiten
- **Sondersitzung** zur Positionierung der Gemeinde im Landkreis am 26.05.2009

TOP 2: Bericht über die Ergebnisse der beiden Arbeitssitzungen des Langen Tisches, Stephan Sievering/ Wolters Partner

Herr Sievering berichtete kurz über die Beteiligung und Stimmung im Rahmen der Arbeitssitzungen des Langen Tisches. Man verständigte sich darauf, dass Wolters Partner die Ergebnisse vorstellt und Herr Sievering diese ergänzt.

Die Inhalte wurden anhand einer Präsentation vorgestellt, die dem Protokoll als Anlage beigefügt ist. Die Ergebnisse der Arbeitssitzungen des Langen Tisches wurden vom Büro Wolters Partner zusammengefasst und als Ziele und Maßnahmen in Themengruppen aufgeführt.

Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie Ziele und Maßnahmen

Stärkung durch Organisation und Image!

- **Zusammenarbeit stärken und organisieren** zwischen Kaufmannschaft (HHG), VVV und der Gemeinde (Wirtschaftsförderung). Auch weitere Vereine wie der Kulturkreis und der Aktionskreis Leschede sollte in die Zusammenarbeit integriert werden. Hierzu sollte ein professioneller und hauptamtlicher **Koordinator** eingerichtet werden, der auch räumlich im Ortskern anzutreffen ist.

Ziel muss es sein einen **Dachverein** zu gründen, um die Aktivitäten zu bündeln und Synergieeffekte auszunutzen. Die Organisation und Startphase sollte durch externe Fachberatung begleitet werden.

- **Aufgaben** der Zusammenarbeit: Interessen vertreten, Existenzgründer unterstützen, Geschäftsübernahmen begleiten, Weiterbilden, Aktualität garantieren, **Leerstandsmanagement** einrichten und pflegen, Zwischennutzungen organisieren. Als Zwischennutzungen sollten nicht nur Schaufensterdekorationen in Betracht gezogen werden, sondern auch Nutzungen durch Vereine oder möglicherweise auch für Kurse (z.B. Handarbeitskurse, etc.), Fortbildungen, Kunst und weitere kreative und innovative Aktionen. Ideen sind gefragt!

- Einen **einheitlichen und starken Auftritt** als Einkaufszentrum Ortskern schaffen: Marketing, professionelle Werbung, Internet, Öffnungszeiten. Hierfür sollte eine **professionelle Beratung** durch eine Agentur hinzugezogen werden. Aktionen, die teilweise schon durchgeführt worden sind, sollten auf ihren Erfolg/Misserfolg untersucht werden. Gemeinden, die bereits erfolgreich ein Ortsmarketing eingeführt haben, sollten als Vorbilder herangezogen und deren Erfahrungen genutzt werden.

- **Wir-Gefühl stärken:** Die Emsbürener für ihren Ortskern, Handel und Gastronomie sensibilisieren.

Emsbüren: Immer richtig! – **Slogan in die Tat umsetzen.**

Stärkung durch Potenzialflächen!

- Einen **Magnetbetrieb** ansiedeln: Funktion als Selbstversorger-gemeinde stützen, Anziehungskraft durch Spezialisierung und Qualität entwickeln. Es muss genau geprüft werden, welche Angebote in Emsbüren den Branchenmix optimieren können (siehe auch Einzelhandelskonzept). Eine Profanisierung des Angebotes sollte unbedingt vermieden werden. Zu empfehlen ist eine qualitätsvolle Nischenbesetzung, nur so können Kunden von außerhalb gewonnen werden.

- **Mögliche Ansiedlungsorte** für größere zusammenhängende Flächen: Lange Straße/ Ecke Uphok und Dahlhok Dankelmann (Haus und Grundstück) sowie Brennerei.

Die Brennerei sollte als besonderer Identifikationspunkt berücksichtigt werden. Vor allem die vorderen Gebäude zum Dahlhok prägen das Ortsbild. Der besondere Charakter des Ortes muss bei einer Entwicklung unbedingt betont werden. Neben Einzelhandelsnutzungen sind auch gastronomische Einrichtungen und Wohnen in den Obergeschossen anzustreben. Auch die ehemalige Nutzung als Brennerei (kleines Museum o.ä.) sollte in ein Entwicklungskonzept Eingang finden. Als zweite Priorität könnte, falls kein Bedarf mehr an Einzelhandel etc. vorhanden wäre, auch Wohnen mit besonderen Wohnformen als Nutzung angedacht werden. Nach Meinung der Teilnehmer ist jedoch davon auszugehen, dass der Standort Brennerei erst langfristig zur Verfügung stehen wird.

- Konzepte für den Leerstand am Markt entwickeln: Flächen und Zugänge optimieren (Schauseite und barrierefreier Zugang auch zur Straße „In der Maate“), Synergieeffekte und Stellplätze der SB-Märkte nutzen, SB-Markt Richthofstraße/In der Maate neu- oder umbauen, Orientierung der Schauseiten optimieren, **Vorteile am Standort verbessern**

- Möglichkeiten eines **Ringtausches** prüfen, um auch die zeitlich versetzte Realisierung einer Neuordnung zu ermöglichen. Die Feuerwehr denkt über Verlagerung des Standortes nach. Verlagerung in den Bereich Hanwische Straße. Verlagerung des SB-Marktes und der Zusatzläden in den zentralen Versorgungsbereich.

Stärkung durch Ortsbildgestaltung und Tourismus!

- Attraktive **Wegeverbindungen** schaffen

Einkaufswege müssen gut gestaltet sein und Anreize zum Verweilen bieten.

- **Aufenthaltsqualität** stärken (Marktplatz und einzelne Straßen)
- Harmonisches und unverwechselbares **Gesamtbild Ortskern**: Werbung, Fassaden, Schilder und Grünelemente optimieren
- **Emsflower** als Frequenzbringer stärker nutzen (Vorhandene Strategien weiterentwickeln)
- **Fahrrad- und Reittouristen** verstärkt willkommen heißen (u.a. durch bessere Hinweise und Beschilderung, Angebote prüfen)
- Leerstehende **Gastronomie** wieder besetzen! Bedarf der Jugendlichen berücksichtigen. Gastronomie und vor allem Außengastronomie im Sommer trägt wesentlich zur Belebung zur gemütlichen Atmosphäre eines Ortskerns bei.

Wohnen

Ziele und Maßnahmen

Wohnen belebt!

- **Wohnfunktion im Ortskern** stärken
- Wohnen als **Folgenutzung**: Nur als Ausnahme im EG, wenn Laden-Leerstände langfristig nicht neu besetzt werden können. Ladenflächen im Hauptgeschäftsbereich sollten jedoch grundsätzlich für Einzelhandelsfolgenutzungen vorgehalten werden. Gegebenenfalls könnte nach Tausch in einer weniger optimalen Geschäftsfläche Wohnen entwickelt werden.

- Potentielle **Entwicklungsflächen** für Wohnen nutzen:

- „In den Gärten“
- Sportplatz

Flächen im zentralen Versorgungsbereich im Verbund mit weiteren Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen):

- Brennerei (teilweise)
- nördlich Josef-Tiesmeyer- und Richthofstraße

Im Bereich „In den Gärten“ muss ein verträgliches Nebeneinander von Einzelhandel, Parken und Wohnen gewährleistet werden.

- Verschiedene **Wohnformen** anbieten: Familien, Senioren, Paare, Singles. Barrierefreiheit nicht nur für Senioren wichtig. Ein breites Angebot steigert die Attraktivität.
- Auf **Qualität** hinsichtlich nachhaltiger Nutzung achten!

- Den dörflichen **Charakter** hinsichtlich Dichte und Architektur wahren!

Verkehr und Parken

Ziele und Maßnahmen

Anbindung und Verbindung optimieren!

- **Verkehrsbeschränkungen** und **Konsequenzen** überprüfen: Ziel ist eine orientierungsleichte Anbindung des Ortskerns, um Einzelhandel und Gastronomie zu stärken. Die Verkehrsbeschränkungen sind seinerzeit eingeführt worden, um eine geordnete Verkehrsführung durch den Ort sicherzustellen und möglichst viel Raum für Fußgänger vorzuhalten. Konsequenz war jedoch, dass der Gast, der aus südlicher Richtung kommt durch ein „Einfahrt-Verboten“-Schild begrüßt wird.

Zudem wird eine einfachere Orientierung im Ort gewünscht. Um Verkehrsbeschränkungen aufzuheben, müssen jedoch im Vorfeld die Konsequenzen mit Verkehrsplanern und den Verkehrsordnungsämtern überprüft werden.

- Probeweise **Schilder verhüllen und testen**: Beispiel Bohmte, Senftenberg

- **Parkleitsystem** sowie ein **Parkraummanagement** einführen: Flächenbedarf und Anordnung von Stellplätzen optimieren, Gäste zu Parkplätzen führen

- **Fußwegeverbindungen** schaffen und gestalten:

Ortskern – Marktplatz – SB-Märkte

Schule – FOKUS – Ortskern

Grünstrukturen

Ziele und Maßnahmen

Gestaltung durch Grünsysteme!

- **Aufenthaltsqualität** durch Grüngestaltung stärken

- **Grünsysteme** vernetzen, Parkplätze durch Grün gestalten

- Einheitliche Grüngestaltungselemente in **Straßen und Plätzen**

- Ziel: Ortsbild besser zur Geltung bringen, unverwechselbaren Charakter schaffen

- Qualitätsvolle Gestaltung von **Spielmöglichkeiten**

Gestaltung Ortsbild

Ziele und Maßnahmen

Aufenthaltsqualität steigern!

- System der bisherigen **Straßenraumgestaltung** ausweiten:

Papenstraße nördlich bis VVV, Straße „Markt“, Richthofstraße

Ziel ist ein zusammenhängendes Netz von ortsbildgerecht gestalteten Straßen, um den Bereich des Ortskerns deutlich zu kennzeichnen.

- Marktplatz als Gelenkfunktion gestalterisch aufwerten:

Verbindung SB-Märkte - historischer Ortskern attraktiver gestalten, Raum zum Verweilen und Spielen einrichten

- Harmonisches Gesamtbild für Werbung und Fassadengestaltung anstreben: Gestaltungs- und Werbepolitik, Gestaltungshandbuch und/oder einen Gestaltungsbeirat diskutieren.

Ortsbildprägende Architektursprache erhalten und stärken!

TOP 3: Diskussion

Es wurde betont, dass neben den weichen Faktoren (Marketing, Werbung, Ortsbildgestaltung, u.a.) vor allem auch die wichtigen harten Faktoren, d.h. Entwicklungs- und Ansiedlungsvoraussetzungen, geschaffen werden müssen. Hierzu wurde zu bedenken gegeben, dass es immer sinnvoll ist, an mehreren Problemfeldern parallel zu arbeiten, damit kein Versuch versäumt wird, den Ortskern für die verschiedenen Nutzungen ausgewogen zu stärken. Emsbüren muss sich mit besonderer Dringlichkeit auf allen Feldern optimal aufstellen, um im harten Konkurrenzkampf mit den Nachbargemeinden bestehen zu bleiben.

Entwicklungsbereich Lange Straße

Es wurde anhand von zwei Planvarianten darüber diskutiert, in welcher Art und in welchem Ausmaß Flächen für Einzelhandel an diesem Standort entwickelt werden sollen.

- Eine Variante stellt die Entwicklung von zusammenhängenden Einzelhandelsflächen in den Straßenrandgebäuden Lange Straße/Uphok dar. Eine Zufahrt über das Grundstück des ehem. Hotels Möller sichert den rückwärtigen Zugang und die Anordnung von Stellplätzen. Östlich angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung „In den Gärten“ könnte eine Ergänzung durch Wohnen zur Stärkung des Wohnstandortes Ortskern beitragen. Es wurde jedoch angemerkt, dass eine Einsehbarkeit von außen und Orientierung für einen größeren Magnetbetrieb im Bereich Lange Straße/ Ecke Uphok problematisch sei.

- Die Alternative sieht ebenfalls eine Entwicklung von Einzelhandelsflächen in der Straßenrandbebauung vor. Zudem soll im hinteren Bereich –Grundstück ehem. Hotel Möller- ein größerer Markt, der auch von der Landesstraße aus sichtbar ist, mit entsprechenden Stellplätzen ange-

siedelt werden. Fußwegeverbindungen und Passagen sollen die Stellplätze und den größeren Markt mit den Einzelhandelsflächen im Bereich Lange Straße/ Ecke Uphok verbinden.

Diskutiert wurde, ob beispielsweise ein Lebensmittelmarkt tatsächlich die erhofften Vorteile auch für auswärtige Gäste schaffen könnte oder ob nicht ein spezielleres Sortiment, z.B. ein Bekleidungsmarkt und entsprechende Filialisten, dazu beitragen könnte, dass auch der restliche Ortskern von einer erhöhten Frequenz profitieren kann.

Von Wolters Partner wurde darauf hingewiesen, dass im Falle eines größeren Lebensmittelmarktes die Verträglichkeit mit dem Wohnen von besonderer Bedeutung ist, da je nach Lage der Anlieferung und vermehrten Pkw-Verkehr Lärmbelastungen zu erwarten sind.

Zu hinterfragen ist auch der fehlende Synergieeffekt für einen Lebensmittelmarkt (Synergie Discounter/ Vollsortimenter) sowie ein möglicher Naheinkauf ohne Auto im Umkreis von ca. 500 m Fußweg (mögliche Einwohner im Umkreis von 500m). Als Standortgunst wurde hingegen die Einsehbarkeit und direkte Zufahrt von der Landesstraße aus gewertet.

Zur Art des Einzelhandels ist genau zu analysieren, welches Angebot den Ortskern nachhaltig auch mit einer höheren Frequentierung (z.B. durch auswärtige Gäste) stärken kann. Eine Konkurrenzsituation zu schon vorhandenen Läden muss ebenfalls bedacht werden. Ein optimierter Branchenmix auch im Vergleich zu den Nachbargemeinden muss in jedem Fall Grundlage für eine solche vergleichsweise große bauliche Maßnahme sein.

Da schon detaillierte Entwicklungsstudien, Betreibermodelle und nach Meinung der Entwickler plausible und nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu diesem Standort erarbeitet wurden, wurde die Aktionsgruppe darum gebeten, die Planung und Ideen im Rahmen der nächsten Sitzung vorzustellen, um auch eine vertiefte Diskussion in den zuständigen politischen Gremien zu führen. Als Signal sollte auch für diesen Bereich über eine Veränderungssperre nachgedacht werden, um eine mögliche vorzeitige Fehlentwicklung zu vermeiden.

Leerstand Marktplatz

Die leer stehende Ladenfläche am Marktplatz wurde ehemals durch Lebensmittelmärkte genutzt. Unter anderem wurde es als nachteilig angesehen, dass der Laden nicht direkt anfahrbar ist. Als weiterer Punkt wurde die Stellplatzsituation genannt, obwohl der gesamte Marktplatz dem Parken zur Verfügung steht.

Heute befinden sich drei große Lebensmittelmärkte (zwei Vollsortimenter, ein Discounter) in der direkten Umgebung, so dass ein weiterer Lebensmittelmarkt an diesem Standort als unwahrscheinlich betrachtet werden kann.

Städtebaulich wird es als Nachteil angesehen, dass sich das Gebäude nur zur Marktplatzseite orientiert. Das Gebäude hat jedoch zwei öffentlich wirksame Seiten (Markt, In der Maate) und könnte von beiden profitieren. Es wäre daher wichtig, den Komplex auch auf der östlichen Seite zu öffnen, um eine repräsentative Schaufensterfläche und Zugänge einzurichten. Vom Markt zum rückwärtigen Hofbereich befindet sich eine Geländekante von ca. einem halben Geschoss, welche in ein Gestaltungs- und Umbaukonzept berücksichtigt werden muss. Eine barrierefreie Zugänglichkeit der Ladenfläche von den Stellplätzen aus muss auf jeden Fall gegeben sein. In diesem Zusammenhang könnte auch die unbefriedigende „Hinterhof“-Situation aufgelöst werden und auch die verschiedenen dunklen Tiefgarageneinfahrten in ein Gestaltungskonzept integriert werden könnten.

Für den Marktplatz könnte hierdurch eine zusätzliche Verkehrsbelastung verhindert werden. Empfehlenswert wäre hier eine Optimierung und Konzentration der Stellplätze am Rathaus und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Verweildauer im nördlichen Platzbereich innerhalb der U-Bebauung, wodurch auch die Wohnqualität erhöht werden könnte.

Die Art des Einzelhandels für den heutigen Leerstandsbereich wäre eventuell in einer Ergänzung und Optimierung des Angebots des vorhandenen Fachmarktes gegeben.

Abschließend wurde vom Büro Wolters Partner angeregt, möglicherweise kontrovers zu sehende Punkte zum Thema Einzelhandel gegebenenfalls mit einem Vertreter des Büros GMA und/oder einem Vertreter der IHK zu diskutieren, um einen reibungslosen Fortgang des Projektes „Lange Straße“ rechtzeitig sicherzustellen.

TOP 4: Quartiersinitiative Niedersachsen (QiN), Bericht zum Stand der Dinge, Bürgermeister Bernhard Overberg

Bürgermeister Overberg erläuterte die Problematik und die enge Zeitspanne zur QiN-Bewerbung. Er bat Frau Wolters-Krebs das Diskussionspapier vom 27.04.2009 (Abstimmungsgespräch Verwaltung/ Wolters Partner) mit drei möglichen Fördermaßnahmen vorzustellen:

1. Optimierung der Ortskern-Anbindung

(Orientierung und Erreichbarkeit)

Auf der Grundlage der Vorschläge aus dem Ortskernentwicklungskonzept zur Verkehrsführung und Anordnung öffentlicher Parkplätze sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Konzepterstellung zur Prüfung im Detail wie sich die Aufhebung von Verkehrsbeschränkungen auswirken könnte.
- Probeaktion zum Abbau von Schildern (einschl. Information zur Vorbereitung der Bevölkerung)
- Konzept zum Parkraummanagement (Stellplatzbedarf / Zeitbeschränkung / Beschilderung Parkleitsystem)
- Zwei Arbeitssitzungen (Quartiersinitiative/ Runder Tisch) mit externer Moderation

2. Gestaltung Marktplatz

Auf der Grundlage der Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge aus dem Ortskernentwicklungskonzept zur Aufwertung der Verbindungsachse „Historischer Ortskern – SB-Märkte“ wird ein Detailkonzept erarbeitet und umgesetzt. Die Maßnahme soll eine Initialwirkung für die notwendige Verbindung von historischen und neuen Einzelhandelsflächen bilden. Der Marktplatz hat eine Gelenkfunktion.

- Zwei Planungswerkstätten mit QiN-Initiative/ Runder Tisch/ weiteren Anliegern: Stellungnahme zu den Vorschlägen des Ortsentwicklungsplanes und Ideensammlung zur Nutzung und Gestaltung im Detail
- Erstellung Gestaltungsplan (1:200) mit Details in entsprechendem Maßstab
- Ausführungsplanung für mögliche erste Baumaßnahmen auf Grundlage des Gestaltungsplans sowie Umsetzung erster Baumaßnahmen (Kann nur durch einen pauschalen Kostenansatz umgesetzt werden.)

3. Emsbüren – Wir-Gefühl

Entwicklung eines einheitlichen Auftritts der Gemeinde Emsbüren als „Kaufhaus“, als Wohnort, als Tourismusziel.

- Konzeptentwicklung durch eine professionelle Agentur
- Zwei Arbeitssitzungen mit der Arbeitsgemeinschaft QiN-Initiative/ Runder Tisch
- Alternativ: Ideenwettbewerb mit 3 professionellen Agenturen, Ausstellung und zwei Arbeitssitzungen mit der Arbeitsgemeinschaft QiN-Initiative/ Runder Tisch

Bürgermeister Overberg hat aufgrund der Eilbedürftigkeit der Antragstellung (Abgabefrist 15.05.2009) für den nächsten Dienstag, den 12.05.09 zu einer Sondersitzung des Verwaltungsausschusses geladen, um den Kostenanteil der Gemeinde bestätigen zu lassen. Hierzu befragte er die Initiatoren des QiN-Antrages, welches ihrer Meinung nach die Maßnahmen und Summen sind, die für den Antrag in Frage kämen und in welcher Höhe der private Anteil liegen sollte. Hiefür müsste auch noch kurzfristig ein Gespräch der Initiatoren mit dem HHG geführt werden. Es wurde angemerkt, dass der private Anteil durch den HHG möglicherweise nicht getragen werden könnte.

Es wurde diskutiert, dass die Fragen der Kosten und deren Träger nicht mehr zu beantworten seien und man von einem „Schnellschuss“ ohne Erfolg absehen wolle.

Frau Wolters-Krebs verwies mit Blick auf die letzten Jahre, dass immer wieder Landesmittel für die Städtebauförderung und unterschiedliche Maßnahmen zur Verfügung gestellt würden. Allerdings könnte man davon ausgehen, dass die Programme mit Kooperationsförderungen zwischen Privaten und öffentlichen Akteuren zunehmen werden. Unverzichtbar ist jedoch immer ein vorliegendes integriertes Handlungskonzept für einzelne Maßnahmen.

TOP 5: Sonstiges, Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Dringlichkeit bezüglich des erläuterten Fragebogens des Landkreises Emsland, wurde eine Sondersitzung des Runden Tisches am 26.05.2009, 17 Uhr, FOKUS vereinbart. Der Fragebogen wird vorab von der Verwaltung an die Teilnehmer versandt, um eine möglichst effektive Beantwortung der Fragen und Ziele am 26.05.09 sicher zu stellen.

Coesfeld, den 13.05.2009

i. A. Sonja Pack

Teilnehmerliste

Emsbüren, den 05.05.2009

Projekt Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren

Thema 2. Runder Tisch

Name	Institution
Wolfgang Paus	Stellv. Vors. PBU-Ausschuss
Cäcilia Schwennen	Ortsbürgermeisterin Emsbüren
Hubert Roling	Vorsitzender Planungs-, Bau- und Umweltausschuss (PBU)
Andreas Jost-Westendorf	Ratsmitglied
Heinz Teupen	HHG
Stephan Sievering	HHG, Foto Sievering
Bernhard Hallermann	Volksbank, Vorstand
Jochen Brackmann	Kaufmann
Agnes Brink	Mitglied PBU-Ausschuss und Rat, Geschäftsfrau
Bernhard Overberg	Bürgermeister Gemeinde Emsbüren
Ernst Müller	Gemeinde Emsbüren
Alois Schipper	Gemeinde Emsbüren
Leonore Wolters-Krebs	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner
Sonja Pack	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner

Ergebnisprotokoll

Projekt **Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren**

Thema 3. Runder Tisch

Ort | Datum Emsbüren, den 13.08.2009

Teilnehmer

Siehe Teilnehmerliste

Verteiler

Siehe Teilnehmerliste

TOP 1: Begrüßung, Bürgermeister Bernhard Overberg

Bürgermeister Overberg begrüßte die Anwesenden. Als Vertreter für Herrn Hallermann ist Herr Ludger Tenger, Volksbank Süd-Emsland eG, anwesend. Dieser informierte über die letzten Ereignisse in Sachen Baudenkmal Wermes. Im Anschluss an eine Anliegerversammlung wurde eine Dorfkern GmbH gegründet, um den Kauf des Denkmals einzuleiten, da sich die Eigentümergemeinschaft nun verkaufsbereit zeigt. Herr Tenger wurde als Geschäftsführer eingesetzt.

TOP 2: Vorstellung Rahmenplan und Maßnahmenkatalog des Ortskernentwicklungskonzeptes, Wolters Partner

Frau Wolters-Krebs und Frau Pack stellten den Rahmenplan, einige Detailbereiche sowie das integriertes Handlungskonzept anhand einer Präsentation vor (siehe Anlage).

TOP 3: Diskussion

Folgende Änderungen sollten im Maßnahmenkatalog vorgenommen werden:

- Pkt. 1.1: Die Verwaltung soll in den Kreis der Akteure aufgenommen werden. Die Verwaltung soll die Aufgabe übernehmen, die Vereine zu einem Gründungsprozess einzuladen.

- Pkt. 1.2: „hauptamtlich“ streichen
- Pkt. 1.4: „Einrichtung eines professionellen Marketings“ wird gestrichen. Stattdessen „Aufgaben des Marketingvereins:“
- Unter Pkt. 2 wird ein Pkt. 2.7 ergänzt: Prüfung der Barrierefreiheit (auch Oberflächen, z.B. Erstellung von Passagen über holperiges Pflaster) im öffentlichen Raum.

Des Weiteren wird die Frage gestellt, wie ein Gestaltungsbeirat aufgestellt werden könnte: Ein Gestaltungsbeirat wird auf Zeit vom Rat berufen. Es sollten fachkundige Mitglieder (z.B. unabhängige, externe Architekten / Amt für Denkmalpflege, u.ä.) sein. Der Beirat hat nur empfehlenden Charakter, Beschlüsse werden letztendlich vom Rat gefasst.

Zur Problematik SB-Markt (K&K, In der Maate) wird erwähnt, dass es sich vor allem um ein architektonisches Problem handelt. Der SB-Markt müsste darüber nachdenken, ob er an diesem – an sich optimalen - Standort seine Möglichkeiten ausschöpfen könnte. Hierzu könnte eine Erweiterung der Verkaufsfläche durch die Aufgabe bzw. Verlagerung der kleinen Läden im vorderen Bereich beitragen. Möglich wäre auch ein –architektonisch ansprechende- Neubau an gleicher Stelle.

Zur Lösung des Leerstandsproblems „Markt“ wird empfohlen, die Möglichkeit einer Erschließung von dem Parkplatz „In der Maate“ zu prüfen. Die Höhenproblematik müsste sein, erfordert allerdings Eingriffe in die Substanz mit Öffnungen und Durchlässigkeit zum Parkplatz. Hier sind gute architektonische Lösungen gefragt. Gespräche müssten mit dem Eigentümer geführt werden.

Zum Standort „Lidl, Schlecker, KiK“ wird bemerkt, dass sich dieser zu weit vom Ortskern entfernt befindet und mittelfristig in einen strategischen Ringtausch integriert werden müsste (z.B. Feuerwehr oder Brenneigellände). Auch überlegt werden könnte, ob nicht auch der derzeitige K+K-Standort als neuer Lidl-Schlecker-KiK-Standort eignen würde, falls der K+K-Markt für sich einen neuen Standort im Hauptgeschäftsbereich generieren könnte.

Das Nutzungskonzept des Rahmenplans sieht eine Konzentration der Zentrenfunktionen im Ortskern vor. Am derzeitigen Lidl-Schlecker-KiK-Standort soll in Zukunft nur Wohnen angesiedelt werden.

Der Bürgerpark wird aufgrund der finanziellen Situation der Gemeinde wahrscheinlich etwas aufgeschoben werden müssen. Es sollen Gespräche mit den Anliegern geführt werden.

TOP 4: Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung wird zu einer Sondersitzung des Planungsausschusses einladen, in dem das Entwicklungskonzept Ortskern vorgestellt werden soll. Diese Sitzung soll öffentlich sein. Im Herbst soll dann ein öffentliches Bürgerforum (Oktober/ November 2009) stattfinden.

Abschließend sollte der Rat (Ende 2009) das Entwicklungskonzept als Grundlage für weitere Planungen im Ortskern beschließen

Coesfeld, den 17.09.2009

i. A. Sonja Pack

Teilnehmerliste

Emsbüren, den 13.08.2009

Projekt Entwicklungskonzept Ortskern Emsbüren

Thema 3. Runder Tisch

Name	Institution
Cäcilia Schwennen	Ortsbürgermeisterin Emsbüren
Hubert Roling	Vorsitzender Planungs-, Bau- und Umweltausschuss (PBU)
Josef Kruse	Ratsmitglied
Inge Hopmann	Geschäftsführerin VVV, Ratsmitglied
Agnes Brink	Mitglied PBU-Ausschuss und Rat, Geschäftsfrau
Heinz Teupen	HHG
Jochen Brackmann	Kaufmann
Stephan Sievering	HHG, Foto Sievering
Ludger Tenger	Dorfkern Emsbüren GmbH & Co.KG in Gründung
Bernhard Overberg	Bürgermeister Gemeinde Emsbüren
Ernst Müller	Gemeinde Emsbüren
Alois Schipper	Gemeinde Emsbüren
Leonore Wolters-Krebs	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner
Sonja Pack	Wolters Partner Architekten und Stadtplaner

