

Gemeinde Emlichheim

Städtebauliche Entwicklung Ortskern

- Verfahrensablauf
- Ergebnisse Beteiligung
- Zusammenfassung
- Anregungen
Unternehmerabend

Unternehmerabend 21.08.2019

Ablauf des Unternehmerabends

18:30

- Begrüßung

18:40

- Vorstellung der Ergebnisse von Auftaktveranstaltung, Workshop und bisheriger Erarbeitung

19:10

- Diskussion und Sammlung von Anregungen für die weitere Bearbeitung des Rahmenplanes

20:00

- Zusammenfassung & Informelles Zusammenkommen

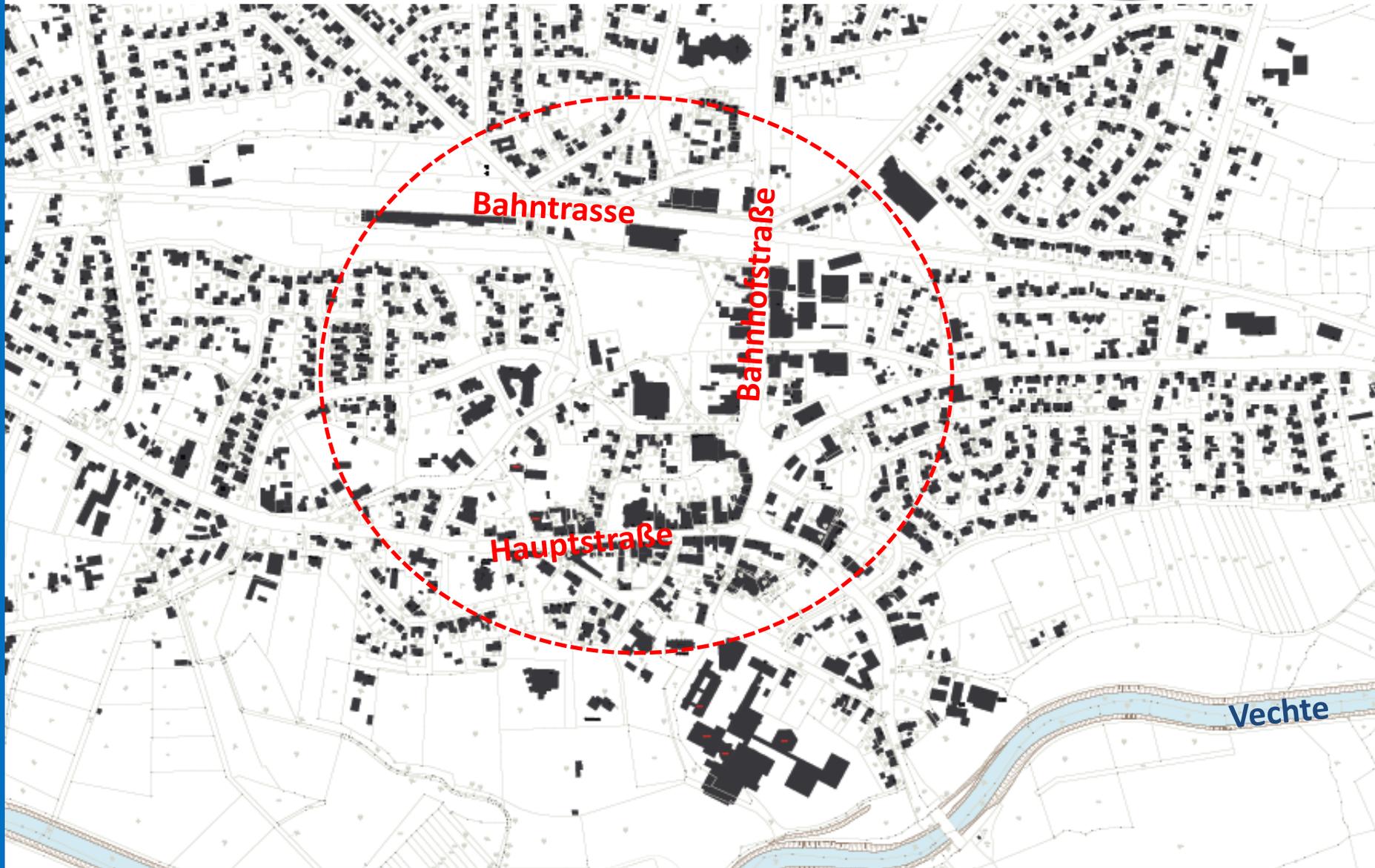
Verfahrensablauf



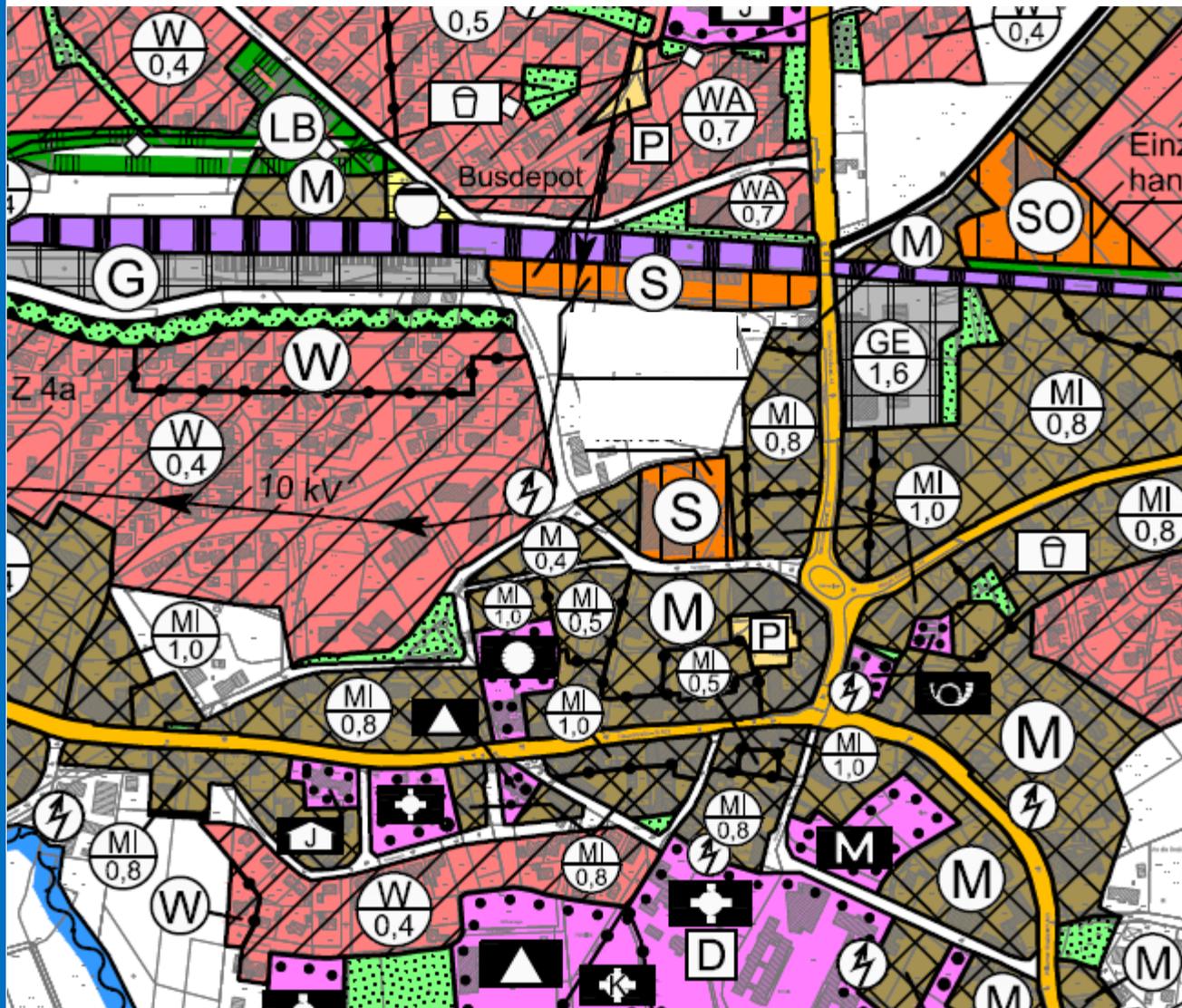
Bestände, Chancen, Missstände

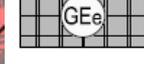
ANALYSE

Lageplan



Flächennutzungsplan (Auszug)



-  Wohnbauflächen
-  Reine Wohngebiete
-  Allgemeine Wohngebiete
-  Gemischte Bauflächen
-  Dorfgebiete
-  Mischgebiete
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gewerbegebiete
-  Eingeschränkte Gewerbegebiete
-  Sonderbauflächen, Zweckgebiete
-  Sonstige Sondergebiete, Sonderbauflächen
-  Flächen für die Landwirtschaft, Windenergieanlagen
-  Flächen für den Gemeinbedarf

Nutzungen im Ortskern



Planzeichenerklärung:

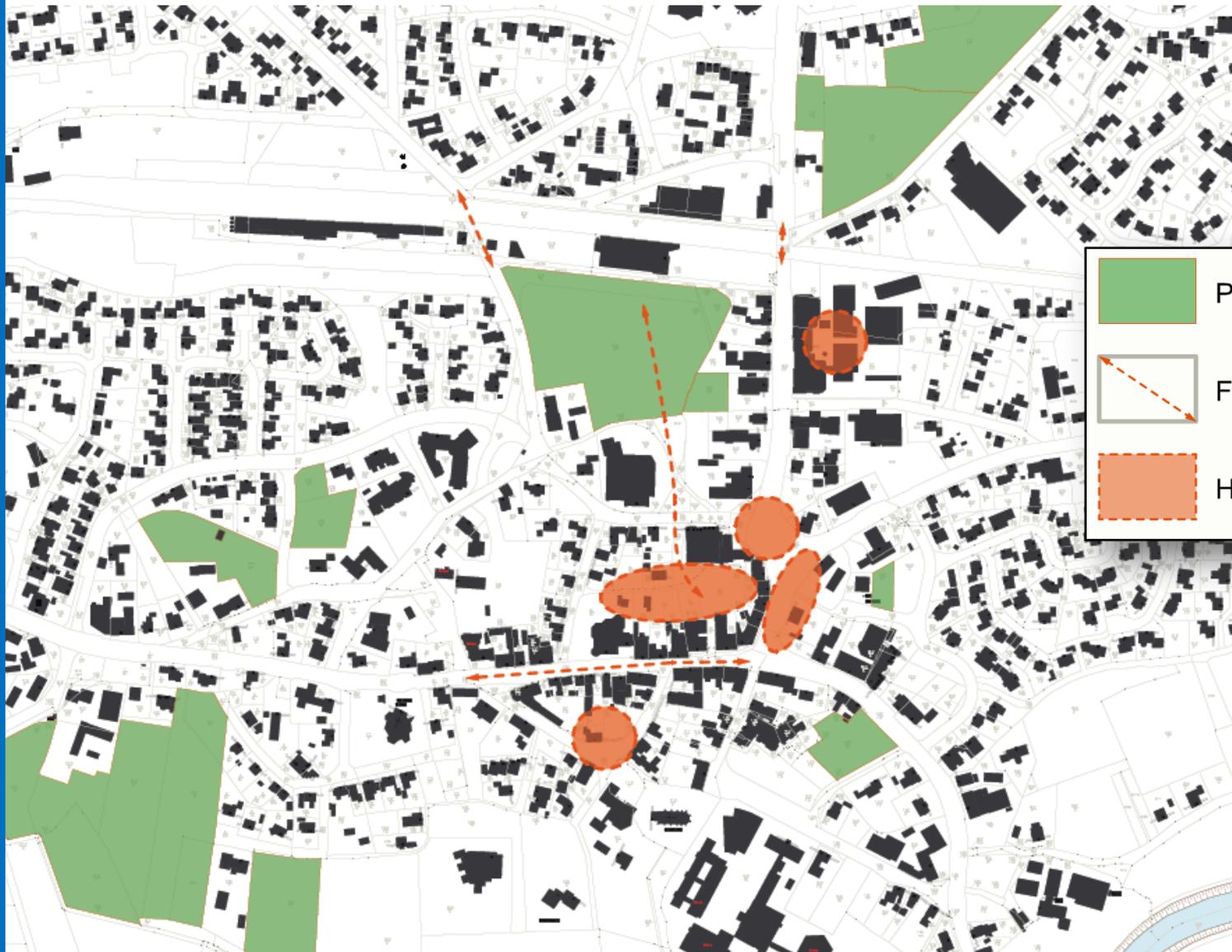
-  Wohnen
-  Dienstleistungen (Erdgeschoss)
(Wohnen (Obergeschoss))
-  Gastronomie | Beherbergung
-  Öffentliche Einrichtungen
-  Verbrauchermärkte/Discounter
-  Einzelhandel
-  Land und Baustoffhandel
-  Landwirtschaftliche Hofstelle
-  Straßenraum / öffentlicher Raum



Gemeinde Emlichheim
Städtebauliche Entwicklung
Ortskern Emlichheim

Analyse Nutzungen

Entwicklungspotentiale und Hemmnisse



-  Potentialflächen
-  Fehlende Verbindungen
-  Handlungsbereiche

Strukturmerkmal – Barrieren und Stellplätze





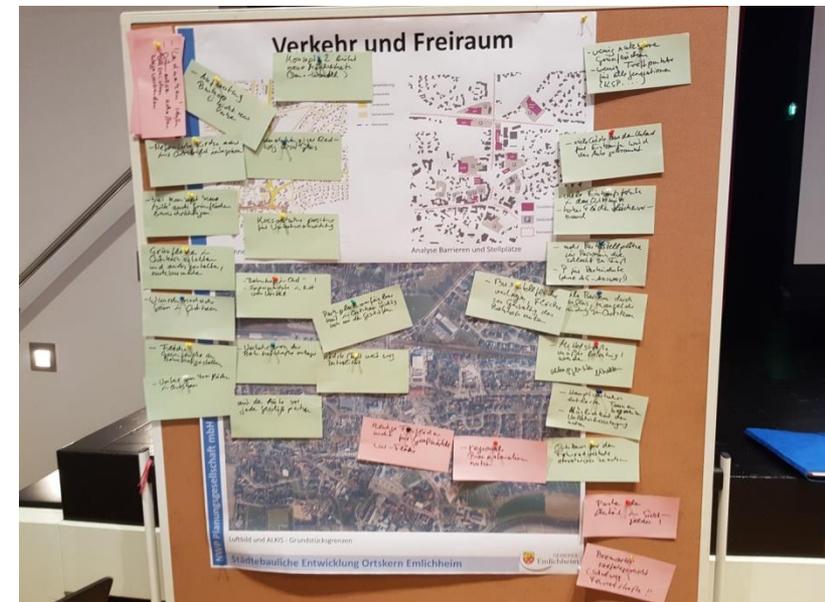
Plenumsdiskussion mit ca. 250 Personen
Zusammenkunft in drei Arbeitsgruppen

AUFTAKTVERANSTALTUNG

22.05.2019

Verkehr und Freiraum

- Maßnahmen zur **Verkehrsberuhigung** ergreifen / LKW und PKW Verkehr umleiten
- **Umgehungsstraße vorsehen**, Verkehrswege behindertengerecht ausbauen
- Radverkehr priorisieren und Radwegenetz ausbauen
- **Grünflächen** entlang der Verkehrswege vorsehen und ansprechend gestalten
- **Ausreichend Stellplätze vorsehen** und „PKW-Hopping“ zwischen einzelnen Märkten verhindern
- **Bahnhof** an attraktiver Lage und mit guter Anbindung an das Zentrum
- Eher Verkehrsberuhigte Bereiche statt einer Fußgängerzone
- Ladestationen für E-Autos und E-Bikes



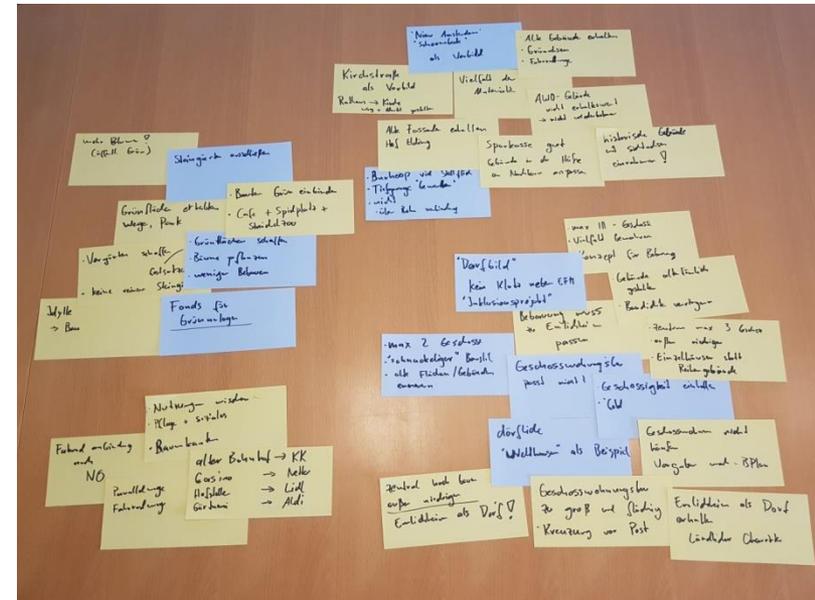
Nutzungen und Einzelhandel

- Stärkung des **kleinteiligen Einzelhandels**
- Zone mit höherer Aufenthaltsqualität („**Fußgängerzone**“)
- Wenn Fläche nördlich REWE entwickelt wird: **hohe Aufenthaltsqualität, hoher Grünanteil**
- Schaffung von **Wohnangeboten** in zentraler Lage (kleine Wohnungen, barrierefrei, gemeinschaftlich – auch für jüngere Leute, die nur die Woche über in Emlichheim wohnen)
- Initiative gegen weitere Supermärkte / großflächigen Einzelhandel im Ortskern mit 350 Unterschriften
- Inklusives (Gastronomie)-Projekt
- Bzgl. Umgang mit **Discountern** kein einheitliches Bild:
 - a) an den Ortsrand, um den Verkehr aus der Ortsmitte heraus zu halten
 - b) in die Ortsmitte, da sonst die Mitte tot ist



Ortsbild und Bebauung

- **Dorfcharakter** von Emlichheim erhalten (kleinteilige Baustrukturen, eher weniger Geschosse, Freiräume zwischen den Gebäuden, traditionelle Bauformen)
- **Zentral höher bauen**, nach außen flacher bauen
- **Keine Häufung von Geschosswohnungsbauten** an einem Ort
- Einzelne Gebäude statt Gebäuderiegel
- Historische **Gebäude und Fassaden erhalten** und sanieren
- Gebäude müssen zu Nachbarbauten passen
- Prägende **Bau- und Baumkanten** betonen / Sichtachsen schaffen
- Grüneinbindung von Gebäuden vorschreiben





Rückblick und Zusammenfassung der Veranstaltung vom
22.06.2019

1. WORKSHOP

Arbeitsgruppen – nach Konzeptideen

AG 1:
Haupt-
geschäfts-
straße



AG 2:
Neue Mitte



AG 3:
Erweiterung
Burhook



Konzeptidee 1 – Hauptgeschäftsstraße

-  Wohnbauentwicklung
-  Gewerbeentwicklung
-  Grünentwicklung
-  Stellplatzfläche
-  Verkehrsberuhigung



Diskussion AG 1: Hauptgeschäftsstraße

- **Bahnhof**
 - Neubau mit guter Anbindung (PKW, Fußgänger) und Stellplätzen für Pendler
 - 2 Varianten: Östlich Bahnhofstraße & am heutigen Busbahnhof
 - Bahnunterführung zur Vernetzung
- **Burhook**
 - Autofreie Zone
 - Besser Vernetzen
- **Gruppen**
 - Flächenschonend Nachnutzen: Wohnungsbau mit Grün
 - Kein Einzelhandel (Konkurrenz mit Burhook)
- **Sonstiges**
 - Eschflächen erhalten
 - Zentrale Stellplatzfläche schaffen
 - Lidl – Ersatzbau ermöglichen
 - Kein weiterer großflächiger Einzelhandel



Konzeptidee 2 – Neue Mitte



Diskussion AG 2: Neue Mitte

- **Bauliche Entwicklung**
 - Neue Mitte“ als grüne und soziale Achse auf der Potentialfläche
 - Dörfliche Strukturen erhalten und fördern
 - Kleinteilige Bebauung, mit Spielregeln für die Gestaltung
- **Nutzungen**
 - Soziale und gastronomische Entwicklungen im Vordergrund (Park, Altenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Gemeinschaftsgärten, Galerie, Lebenshilfe etc.)
 - Keine neuen Supermärkte
 - Einzelhandel an Burhook und Bahnhofstraße
- **Mobilität**
 - Neue Mitte als Fußgänger- und Radfahrerachse
 - Weniger Stellplätze, mehr Radwege
- **Freiraum**
 - Grüne Achse mit Baumbestand, Streichelzoo, Skaterbahn und Wasserlauf
 - Gastronomie mit Außenbereichen an der Achse



Konzeptidee 3 – Erweiterung Burhook

-  Wohnbauentwicklung
-  Gewerbeentwicklung
-  Grünentwicklung
-  Stellplatzfläche
-  Verkehrsberuhigung



Diskussion AG 3: Erweiterung Burhook

- **Bewahren und Verbessern statt Erweitern**
 - Erweiterungspotentiale vorhanden?
 - Bestand bewahren und verschönern (Grünflächen, Radwege, Fußwege)
 - Ortskern zwischen Burhook und Haus Ringerbrüggen, nicht erweitern
 - Sichtachsen schaffen
- **Nutzungen**
 - Kleine Läden und Gastronomie am Burhook → lebendige Mitte
 - Supermärkte / Discounter nur im Zentrum
 - Burhook als Einkaufserlebnisfläche
- **Anbindung und Mobilität**
 - Gute Verbindung zum neuen Bahnhof, & Haus Ringerbrüggen
 - Läden zum Innenhof orientieren
 - Weniger Autos und Stellplätze auf dem Burhook



Ziel: Beachtung der speziellen Belange der Unternehmer und Einzelhändler in Emlichheim

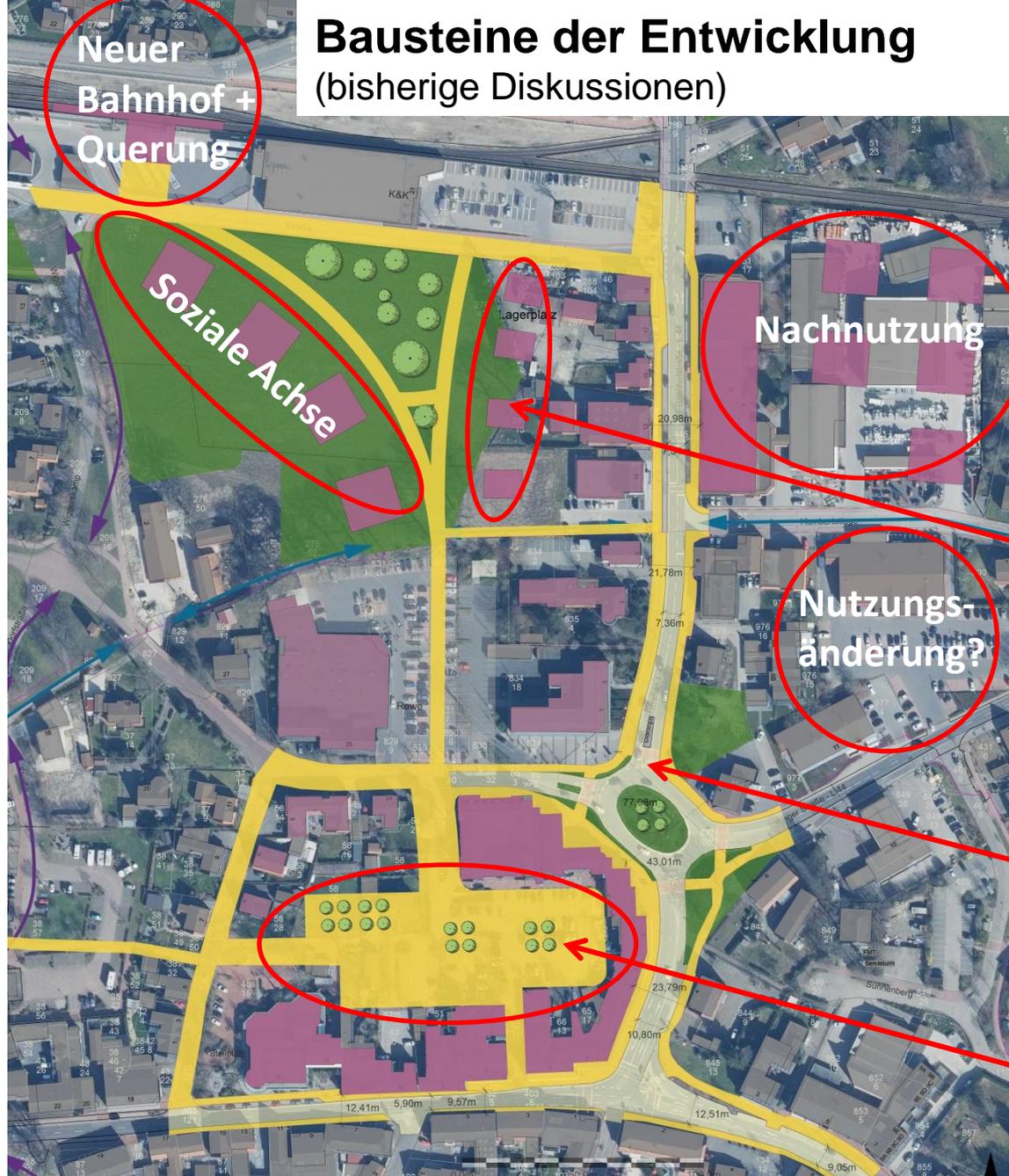
UNTERNEHMERABEND

Zusammenfassung der Anregungen

- **Entwicklung des Ortskernes**
 - Sanfte bauliche und infrastrukturelle Entwicklung
 - Emlichheim als Gemeinde mit dörflichem Charakter und hoher Aufenthalts- und Lebensqualität
 - Emlichheim als soziale und grüne Gemeinde – insbesondere im Ortskern
- **Nutzungen**
 - Kleinteilige Gewerbenutzungen vor Großprojekten
 - Bestehende Gewerbestrukturen (Burhook, Haupt- und Bahnhofsstraße) stärken
 - Soziale Wohnformen auf den Potentialflächen im Ortskern
 - Gastronomische Angebote mit Außenbereichen
- **Mobilität**
 - Förderung von Rad- und Fußwege
 - Förderung des ÖPNV, insb. Neuer Bahnhof
 - Anbindung an den Bahnhof attraktiv gestalten
 - Ausreichend Stellplätze, aber keine Stellplatzwüsten

Bausteine der Entwicklung

(bisherige Diskussionen)



- Fuß- und Radwegverbindungen schaffen
- Grünflächen im Ortskern

Rückwärtige Erschließung

Klärung zukünftiger Standorte für großflächigen Einzelhandel im Ortskern

Langfristig:
Aufwertung Haupt- und Bahnhofstraße

- Umgestaltung Burhook
- Konzentration Einzelhandel

Themen und Fragestellungen

Offene Fragestellungen

- Wo soll / kann großflächiger Einzelhandel im Ortskern entstehen?
- Nachnutzung der Fläche Gruppen?
- Neuordnung Standort Lidl (Erweiterung / Verlagerung)?
- Welche Entwicklungsabsichten sind bekannt / bestehen?

Themen mit besonderem Schwerpunkt für den Unternehmerabend

- Konzentration kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen – wo und wie
- Stellplätze - Anzahl und Standorte
- Schaffung gastronomischer Angebote

■ ■ ■ ■

Unternehmerabend

18:30

- Begrüßung und Vorstellung

18:40

- Ergebnisse von Auftaktveranstaltung, Workshop und bisheriger Erarbeitung

19:10

- **Diskussion und Sammlung von Anregungen für die weitere Bearbeitung des Rahmenplanes**

20:00

- Zusammenfassung und Verabschiedung

Wichtige Punkte der Workshops
Wie geht es weiter?

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Kommende Verfahrensschritte



Auftaktgespräch

- Anlass, Untersuchungsrahmen, Ablaufplan bestimmen; Konkretisierung der Aufgabenstellung
- Konkretisierung von Planungsfragen, Visionen und Handlungsoptionen



Februar 2019



Analyse

- Bestandsaufnahme, SWOT - Analyse, Flächenanalyse
- Untersuchung und Bewertung der Siedlungs- und Baustrukturen



Februar- April 2019



Auftaktveranstaltung

- Präsentation der Ergebnisse aus der Analysephase & Hinweis auf Homepage
- Klärung von Nutzungsbedarfen, Aufteilungsideen, Visionen, Zukunftskonzepten



22.05.2019, 18:30 Uhr
Aula am Schulzentrum



Erarbeitung von Strukturkonzepten

- Erarbeitung eines Leitbildes / Zielkonzeptes
- Erstellung räumlicher Aufteilungspläne und Strukturkonzepte



Mai 2019 –
September 2019



2 Termine für die Öffentlichkeitsbeteiligung

- 2 Workshops als Teil der Erarbeitung der Strukturkonzepte
- Zusätzliche Akteursbeteiligung auf einem Unternehmerabend im August 2019



1. Termin: Juni 2019
2. Termin: Sept. 2019



Städtebaulicher Rahmenplan

- Erstellung des Rahmenplanes mit den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Information des Gemeinderates zur Kenntnisnahme / Beschluss

Oktober 2019 –
November 2019



Entscheidung über Beantragung von Fördermitteln

- Termin für Fertigstellung von VU & ISEK: April 2020
- Antragstellung: 01.06.2020, Aufnahme in Förderprogramme 2021

Dezember 2019

Kommende Beteiligungstermine

- **2. Workshop** Erarbeitung Strukturkonzepte
24.09.2019, 18:30 Uhr, Haus Ringerbrüggen