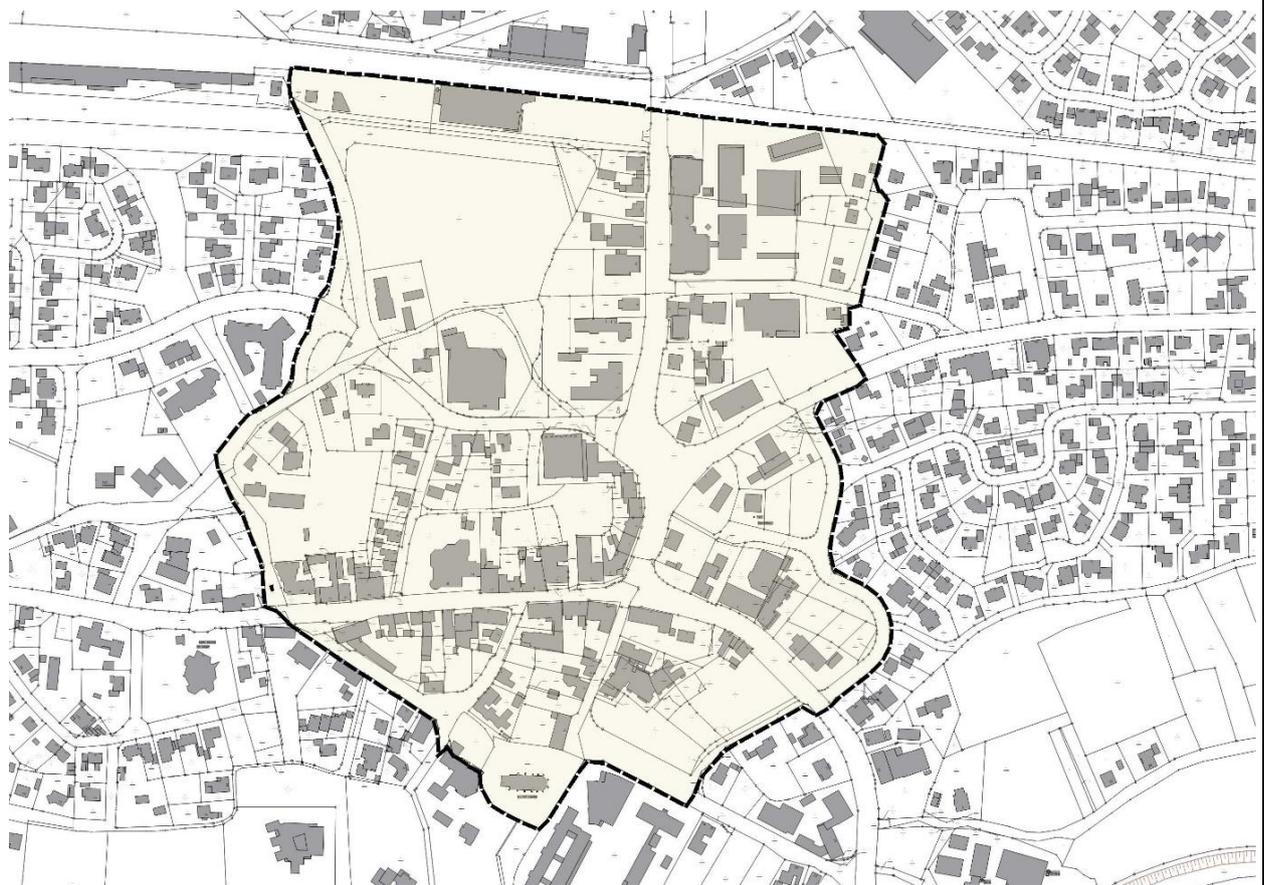


Gemeinde Emlichheim

Landkreis Grafschaft Bentheim

Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Ortskern Emlichheim

- Gebietsbezogen -



Mai 2020

Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73

Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung



Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1	VORBEMERKUNG.....	3
1.2	RAHMENPLAN	3
1.3	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2	UNTERSUCHUNGSGBIET	7
2.1	ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	8
3	HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES UNTERSUCHUNGSGBIETES	12
4	STÄDTEBAULICHE UND BAULICHE STRUKTUR	13
4.1	ORTSBILD.....	13
4.2	NUTZUNGSSTRUKTUR.....	17
4.3	SIEDLUNGSSTRUKTUR UND BAULICHE DICHTEN	21
	VERKEHR UND MOBILITÄT	22
4.4	FREIFLÄCHEN / LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	23
4.5	EIGENTUMSSITUATION.....	25
5	STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE	26
5.1	FUNKTIONALE MÄNGEL.....	26
5.2	GESTALTERISCHE MÄNGEL.....	30
5.3	BAULICHE MÄNGEL	33
6	ERNEUERUNGSKONZEPT	34
6.1	POTENTIALE	34
6.2	ZIELE.....	34
6.3	ERNEUERUNGSKONZEPT	34
6.4	STÄDTEBAULICHE ENTWÜRFE	36
6.5	MAßNAHMEN.....	39
6.6	EINORDNUNG: REGIONALE HANDLUNGSSTRATEGIE / UN-BEHINDERTENKONVENTION	43
6.7	KLIMAFOLGENANPASSUNG UND GRÜN IN DER STADT	43
7	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	45
8	EMPFEHLUNGEN FÜR DAS WEITERE VERFAHREN	45
8.1	VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES FÖRDERGEBIETES	45
8.2	FÖRDERPROGRAMM UND VERFAHREN.....	46
9	ERFORDERLICHKEIT UND DRINGLICHKEIT DER SANIERUNG	47
10	BETEILIGUNGS- UND ERARBEITUNGSPROZESS - RAHMENPLAN	48
10.1	AUFTAKTVERANSTALTUNG	48
10.2	WORKSHOP 1	49
10.3	UNTERNEHMERABEND	51
10.4	WORKSHOP 2	53

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Emlichheim hat beschlossen, ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) mit dem Ziel aufzustellen, den zukünftigen Herausforderungen insbesondere durch den demografischen Wandel und die Änderungen im Konsumverhalten frühzeitig und nachhaltig begegnen zu können. Das ISEK dient als Grundlage für einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung – Programm „Lebendige Zentren“. Neben den klassischen Aufgaben eines ISEKs mit den Themenfeldern Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Daseinsvorsorge und Naherholung/Tourismus sollen vor allem Konzepte erarbeitet werden, die das funktionale Bestehen des Ortskernes als gemeindliches Zentrum sichern.

In vielen Bereichen zeigen sich dringende Handlungsbedarfe:

- Steigende Anzahl an Leerständen/Mindernutzungen in den kundenorientierten Erdgeschosszonen an der Haupt- und Bahnhofstraße
- Reaktivierung des Schienenpersonennahverkehrs geplant
- Bauliche Strukturen für eine Wiederinbetriebnahme des Bahnanschlusses sind nicht gegeben
- Nebenanlagen von Haupt- und Bahnhofstraße sind nur zum Teil barrierefrei gestaltet
- Die Radwegverbindungen im Ortskern sind nicht ausreichend ausgebaut
- Brachflächen und untergenutzte Flächen befinden sich im Ortskern
- Öffentliche Flächen und Plätze sind mindergenutzt und weisen erhebliche Gestaltungsdefizite auf (Burhook, Bremarkt).

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Ortskern Emlichheim“ zeigt die Entwicklungsziele für den Ortskern von Emlichheim für die nächsten Jahre. Das Konzept umfasst die Zielstellungen für die zukünftige Nutzungs-, Verkehrs-, Freiraum- und Baustrukturen sowie viele bauliche und organisatorische Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele.

1.2 Rahmenplan

Das ISEK baut auf einem städtebaulichen Rahmenplan auf. Dieser wurde im Auftrag der Gemeinde Emlichheim und mit einer intensiven Beteiligung der Emlichheimer BürgerInnen und Gewerbetreibenden erarbeitet. Im Laufe eines Jahres wurden vier öffentliche Workshops mit jeweils intensiven Arbeitsphasen durchgeführt.



Abbildung 1: Ablaufplan für die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes

Die Ergebnisse des Rahmenplanverfahrens bilden die Grundlage des Erneuerungskonzeptes in diesem ISEK.

1.3 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Emlichheim hat im Jahr 2015 in Zusammenarbeit mit einem niederländischen Stadtplanungsbüro den „Grundlagenplan Ortskern Emlichheim“ erstellt. In einem öffentlichen Workshopformat wurde dabei unter anderem ermittelt, welche Bereiche des Ortes von den BürgerInnen als „Zentrum“ und als „Einkaufsgebiet“ angesehen werden. Zudem wurden positiv und negativ wahrgenommene Räume definiert.

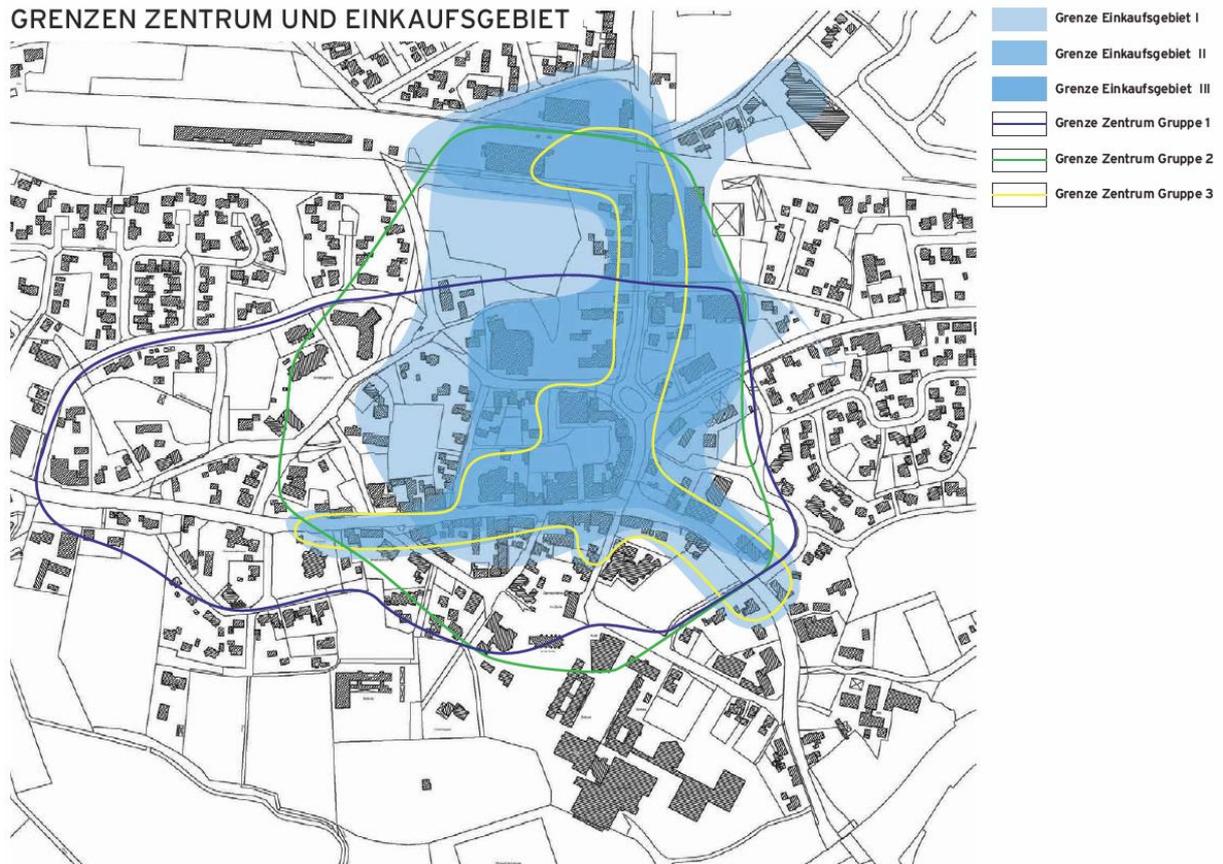


Abbildung 2: Zentrale Bereiche in Emlichheim (Quelle: MDL Roelofs: Grundlagenplan Ortskern Emlichheim, 2015)

Die genaue Abgrenzung der zentralen Bereiche und der Einkaufsgebiete unterscheiden sich je nach befragter Gruppe. Einigkeit herrscht darüber, dass die Bereiche der Haupt- und der Bahnhofstraße rund um den Burhook dazugehören. Die Supermärkte und Discounter (REWE, K+K, Aldi, Lidl, Rossmann) zählen zu den zentralen Bereichen.

Eine Erkenntnis des Grundlagenplanes ist, dass sich die als zentral eingestuft Bereiche des Ortes nicht mit den als positiv wahrgenommenen Bereichen decken.

POSITIVE QUALITÄTEN DES ZENTRUMS

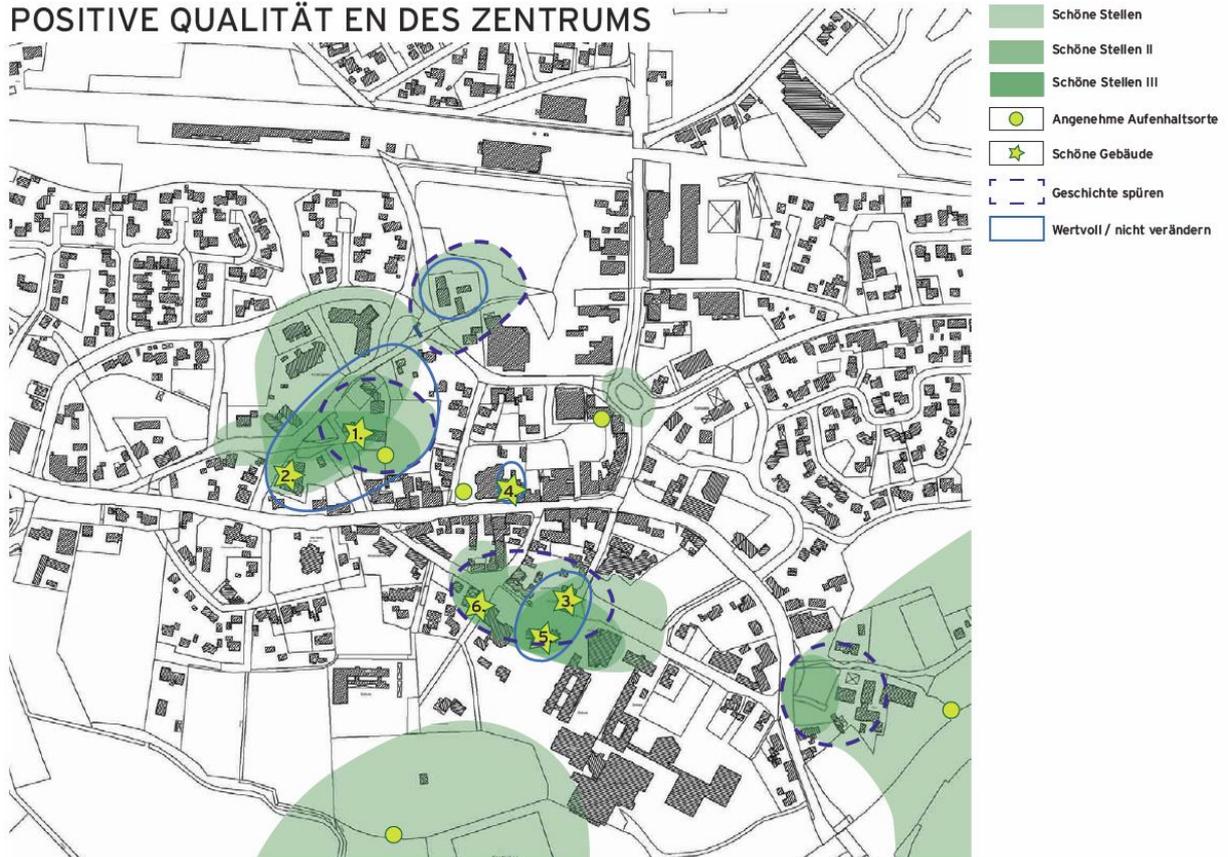


Abbildung 3: Aufenthaltsqualität im Ortskern von Emlichheim (Quelle: MDL Roelofs: Grundlagenplan Ortskern Emlichheim, 2015)

Die Räume mit positiven Qualitäten in Emlichheim befinden sich zumeist in zweiter Reihe, abseits der Hauptverkehrsstraßen, Einzelhandelsbetrieben und Stellplatzanlagen. Für die Ortsmitte von Emlichheim ergeben sich daraus große Probleme. Durch den erstarkenden Onlinehandel ist der stationäre Handel grundsätzlich unter Druck. Insbesondere kleine Einzelhandelsgeschäfte, die sich in Emlichheim vor allem am Burhook befinden, können sich vielerorts kaum noch halten. Damit ist eine der zentralen Säulen einer funktionierenden Ortsmitte – die Nutzungsvielfalt – in Gefahr.

Mit der ISEK soll dargelegt werden, wie die Gemeinde Emlichheim die Ortsmitte in der Zukunft ansprechend gestalten und funktional erhalten kann.

2 Untersuchungsgebiet

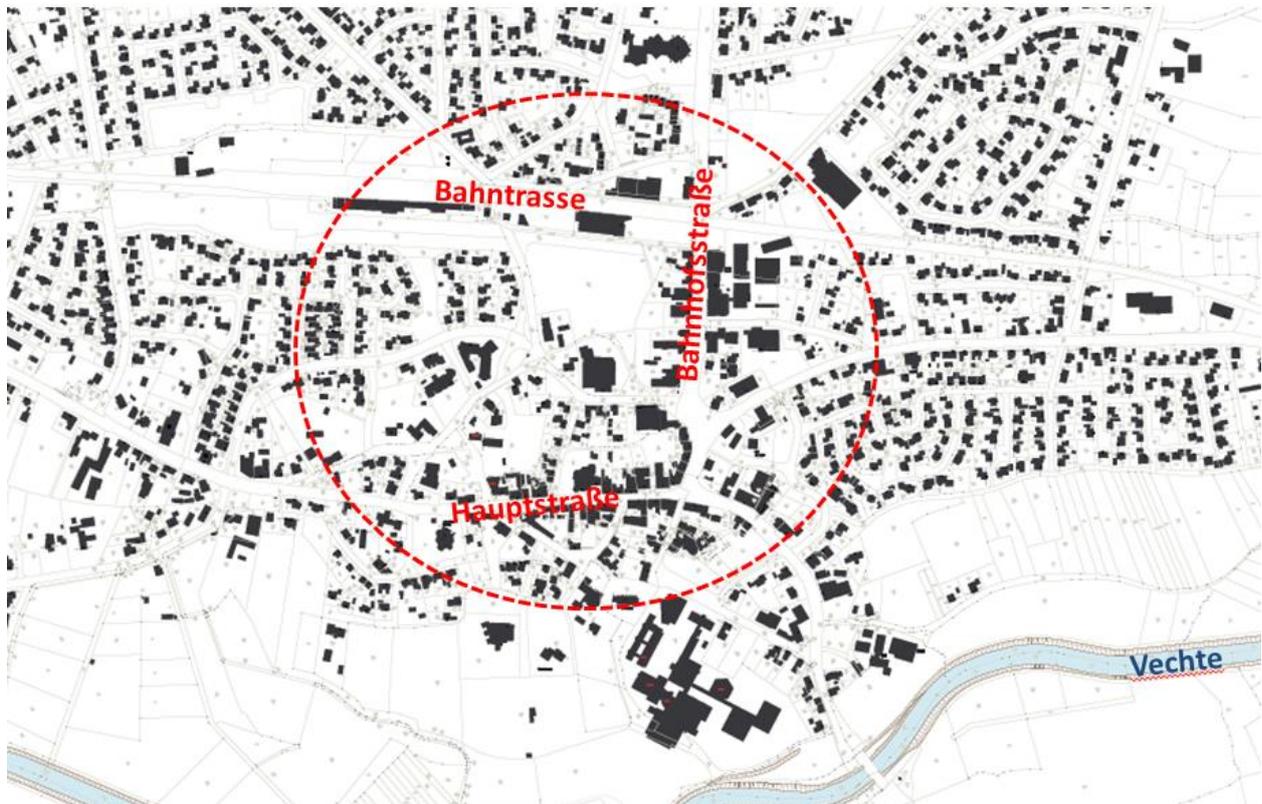


Abbildung 4: Untersuchungsraum für die Ausarbeitungen zur städtebaulichen Entwicklung des Ortskernes Emlichheim (NWP)

Der Ortskern der Gemeinde Emlichheim befindet sich zwischen der Bahntrasse im Norden und der evangelisch-reformierten Kirche am Bremmarkt im Süden. Während der Erarbeitung des Rahmenplanes hat sich in Zusammenarbeit mit den Emlichheimer BürgerInnen eine Schärfung Untersuchungsgebietes ergeben. Die Flächen nördlich der Bahn wurden als weniger relevant für den Ortskern von Emlichheim eingestuft.

Das Untersuchungsgebiet des ISEK hat eine Größe von 22,3 ha.

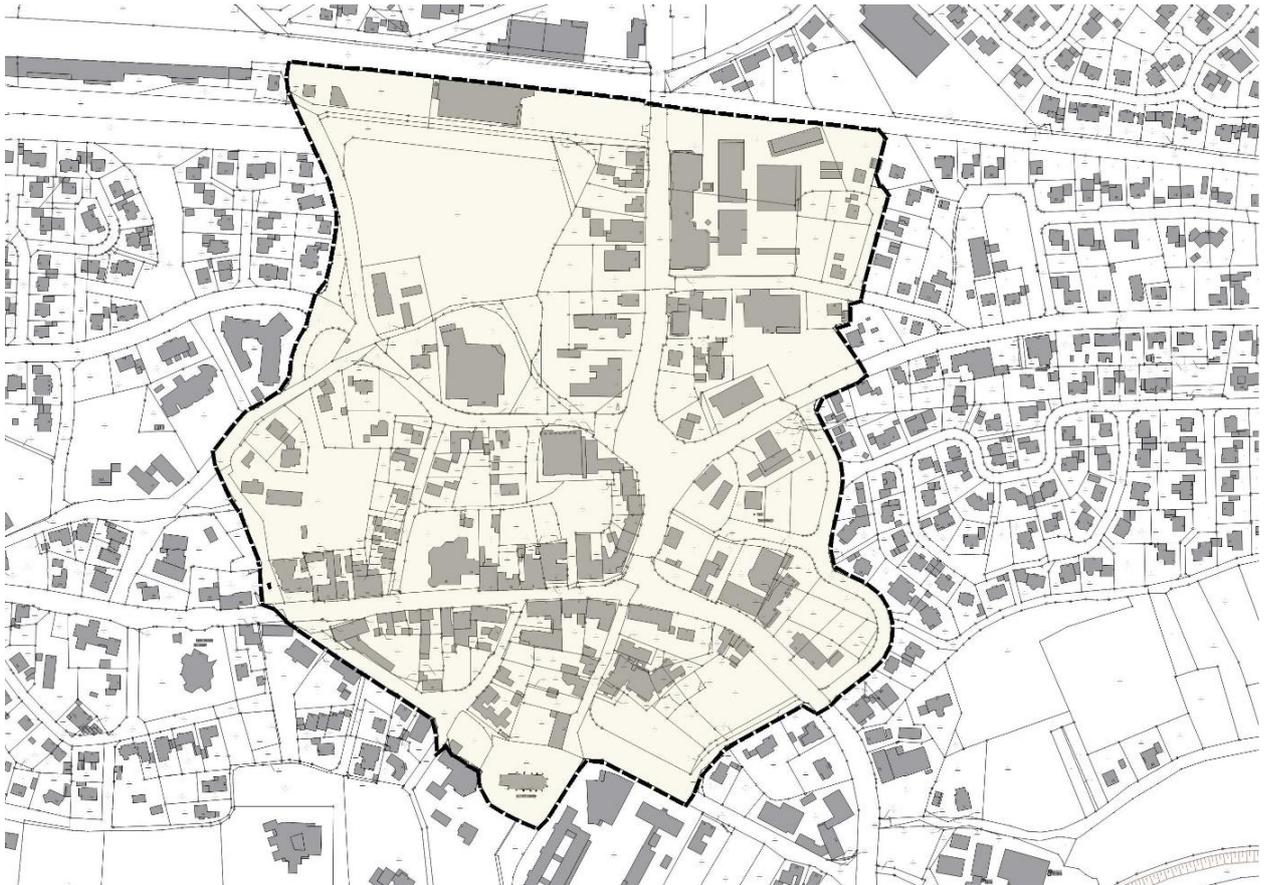


Abbildung 5: Untersuchungsgebiet des ISEK

2.1 Übergeordnete Planung

2.1.1 Flächennutzungsplan

Der Großteil der Fläche des Ortskernes der Gemeinde Emlichheim ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. In Ortskernnähe befinden sich vereinzelt Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung (Lebensmittel-)Einzelhandel. Entlang der Bundesstraße 403 sind mehrere Gemeinbedarfsflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dargestellt. Eine zentrale Fläche (Wiggerskamp) ist nicht als Baufläche dargestellt.

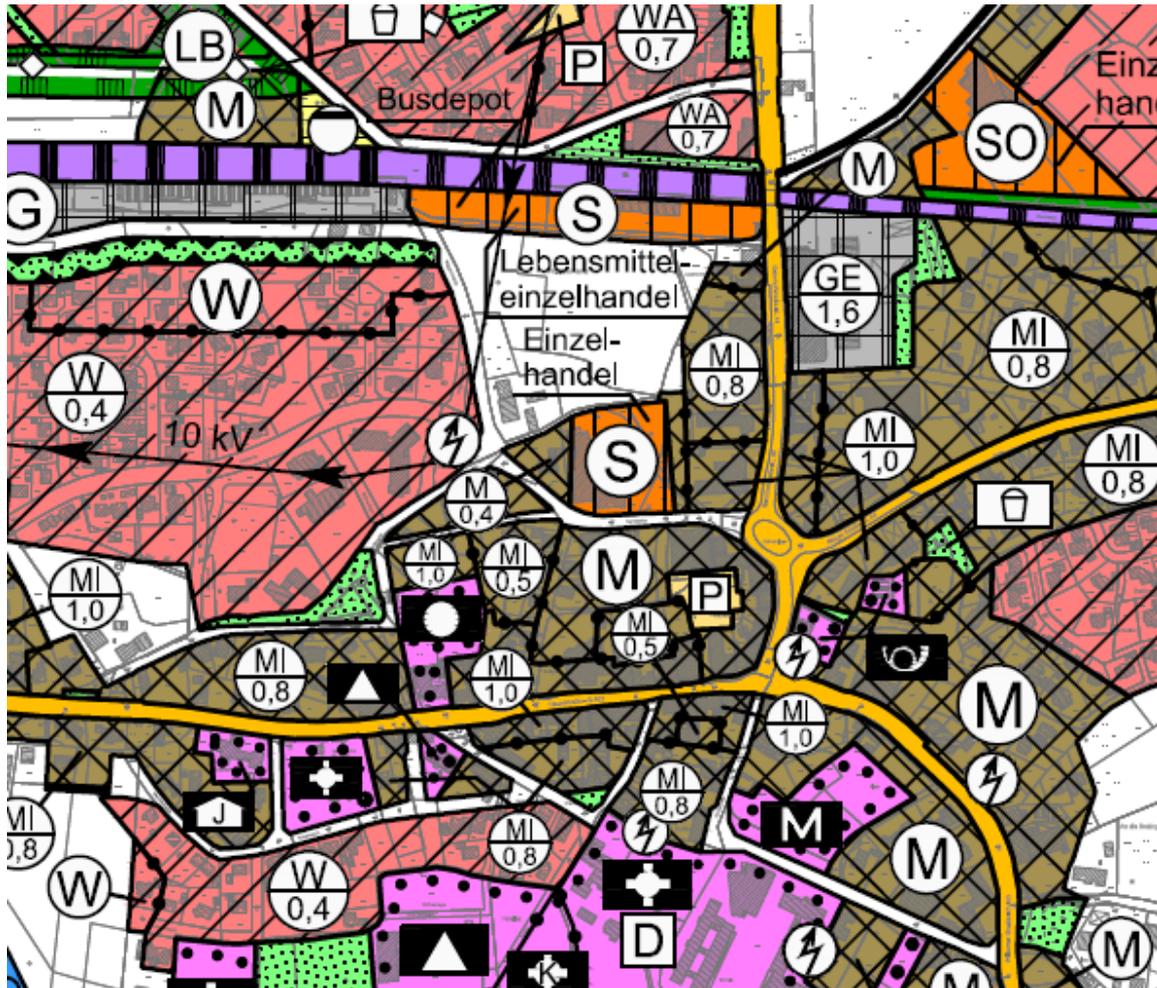


Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Emlichheim

Der Flächennutzungsplan wurde im Wege der Berichtigung angepasst. Zwei dieser Berichtigungen sind für das ISEK relevant. An der Straße „Am Markt“ wurde eine Gemeinbedarfsfläche in eine gemischte Baufläche geändert.

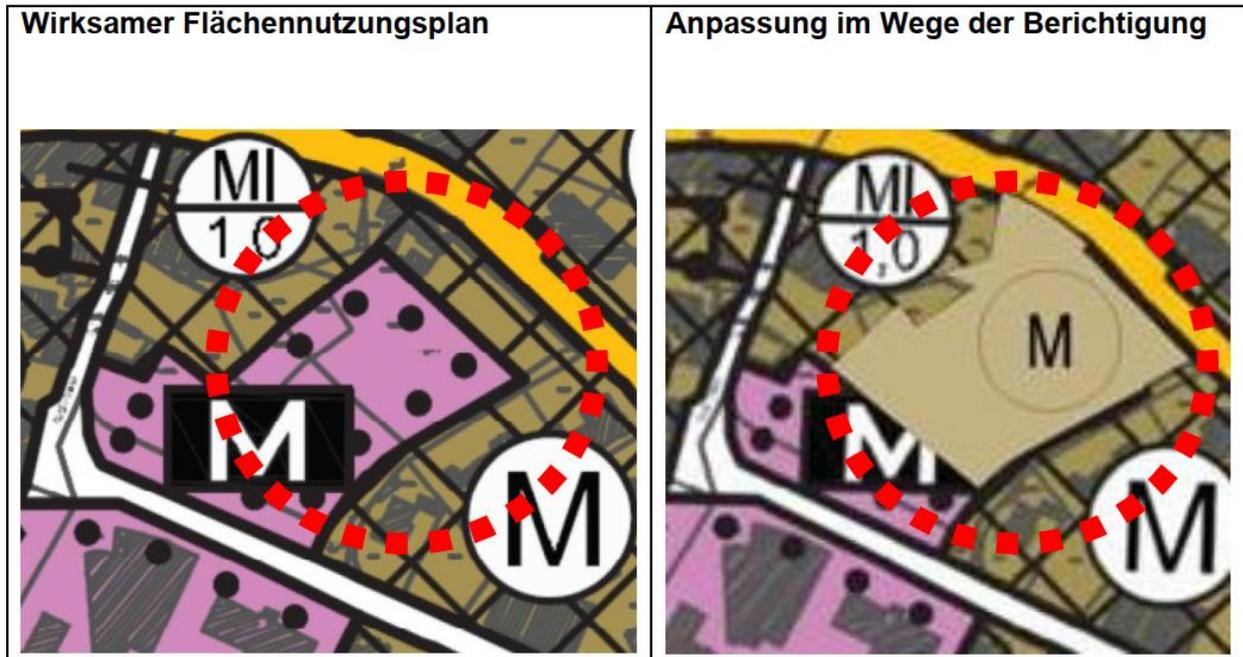


Abbildung 7: Anpassung des Flächennutzungsplanes an der Straße „Am Markt“ im Jahr 2017

An der Straße „Am Bahnhof“ wurde eine Wohnbaufläche in eine Sonderbaufläche für Lebensmitteleinzelhandel geändert.

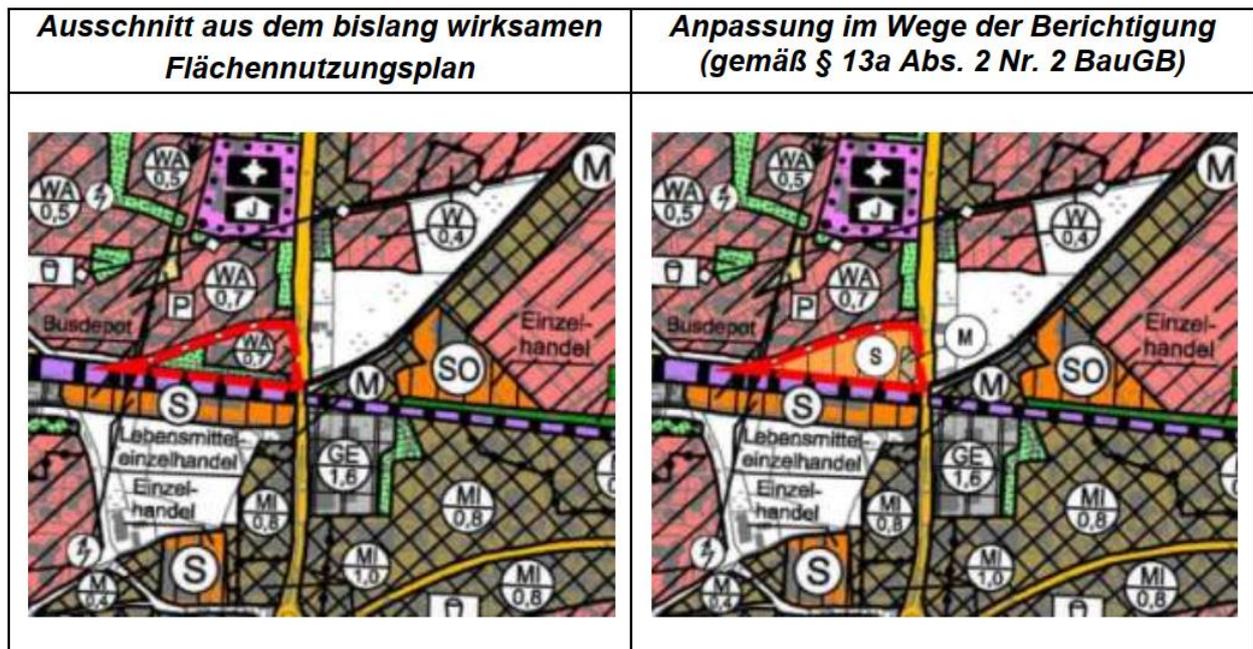


Abbildung 8: Anpassung des Flächennutzungsplanes an der Straße „Am Markt“ im Jahr 2017

2.1.2 Bauleitplanung

Von Bedeutung für die Entwicklung des Ortskernes ist der Bebauungsplan Nr. 49 „Wiggerskamp I“. Dieser sieht eine neue Verbindungstraße südlich der Bahntrasse vor.

Die Bestandsnutzungen Busbahnhof und K+K – Markt werden derzeit noch über eine im Eigentum der Bentheimer Eisenbahn bestehende Straße (Ladestraße) erschlossen.

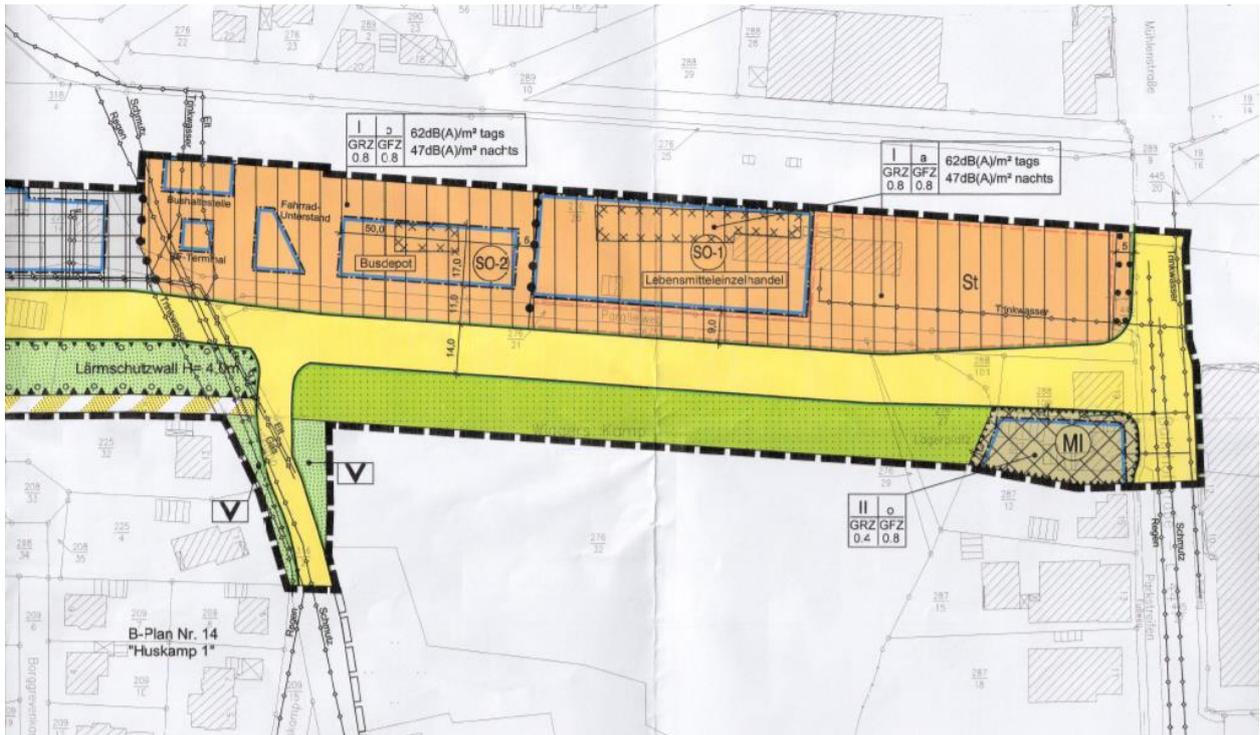


Abbildung 9: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 49 "Wiggerskamp I"

2.1.3 Verkehrsplanung

Der Landkreis Grafschaft Bentheim und die Gemeinde Emlichheim arbeiten aktiv an einer Ortsumgebung für den Ortskern von Emlichheim. Eine südliche Umgehung soll die Bundesstraße 403 – im Ortskern die Hauptstraße – entlasten. Eine Verlängerung der Straße Obenholt soll u.a. zur Entlastung der Ortsdurchfahrt der L 44 und L44b (Ringer Straße und Bahnhofstraße) im Ortskern beitragen. Für die Verlängerung der Straße Obenholt ist das Planfeststellungsverfahren eingeleitet. Die Südumgehung im Zuge der B 403 wird im Bundesverkehrswegeplan 2030 mit Planungsrecht aufgenommen. Die Vergabe der Planungsleistungen wird derzeit vorbereitet. Die Fertigstellung der möglichen Baumaßnahmen wird sich noch mehrere Jahre hinziehen.

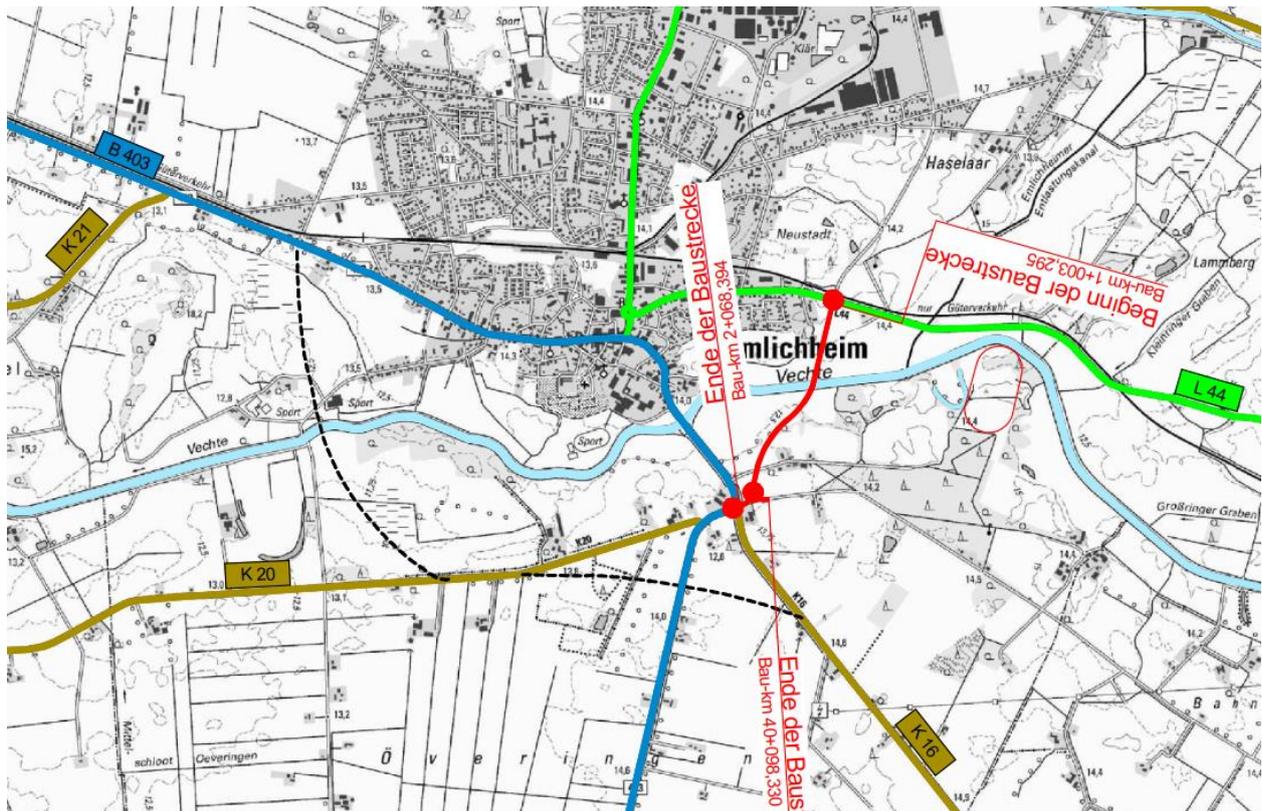


Abbildung 10: Verlängerung der Straße Obenholt (rot) und Vorzugstrasse für die südwestliche Ortsumgehung Emlichheim (schwarz-gestrichelt) (Gemeinde Emlichheim 2018)

Im Rahmen des ISEKs wird daher davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastungen auf den Hauptstraßen auch weiterhin hoch bleiben. Nach Fertigstellung der Umgehungsstraße kann die bauliche Gestaltung von Haupt- und Bahnhofstraße neu gedacht werden.

3 Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes

Die erste urkundliche Erwähnung der Gemeinde erfolgte bereits im 14. Jahrhundert unter dem Namen Emminchem. Nachdem die Region durch ihre Grenznähe auch unter dem Einfluss der niederländischen Sprache stand, wechselte die genaue Schreibweise öfter, bis sich die heutige Form von „Emlichheim“ durchsetzte.

Die lange Historie der Gemeinde spiegelt sich auch in der Ortsentwicklung wider. Mitte des 19. Jahrhunderts, vor der Industrialisierung, war Emlichheim eine überschaubare Siedlung an der Vechte.

Mit dem Coevorden-Piccardie-Kanal begann das Wachstum der Gemeinde Emlichheim. Der Ortskern baute seine Versorgungsfunktion aus und ließ die ersten größeren Gewerbeflächen erkennen. Nicht nur im historischen Ortskern der Gemeinde ließen sich Gewerbetreibende nieder. Auch im Nordosten entlang der heutigen Mühlenstraße vor der Überquerung des Kanals eröffneten Betriebe ihre Produktion.

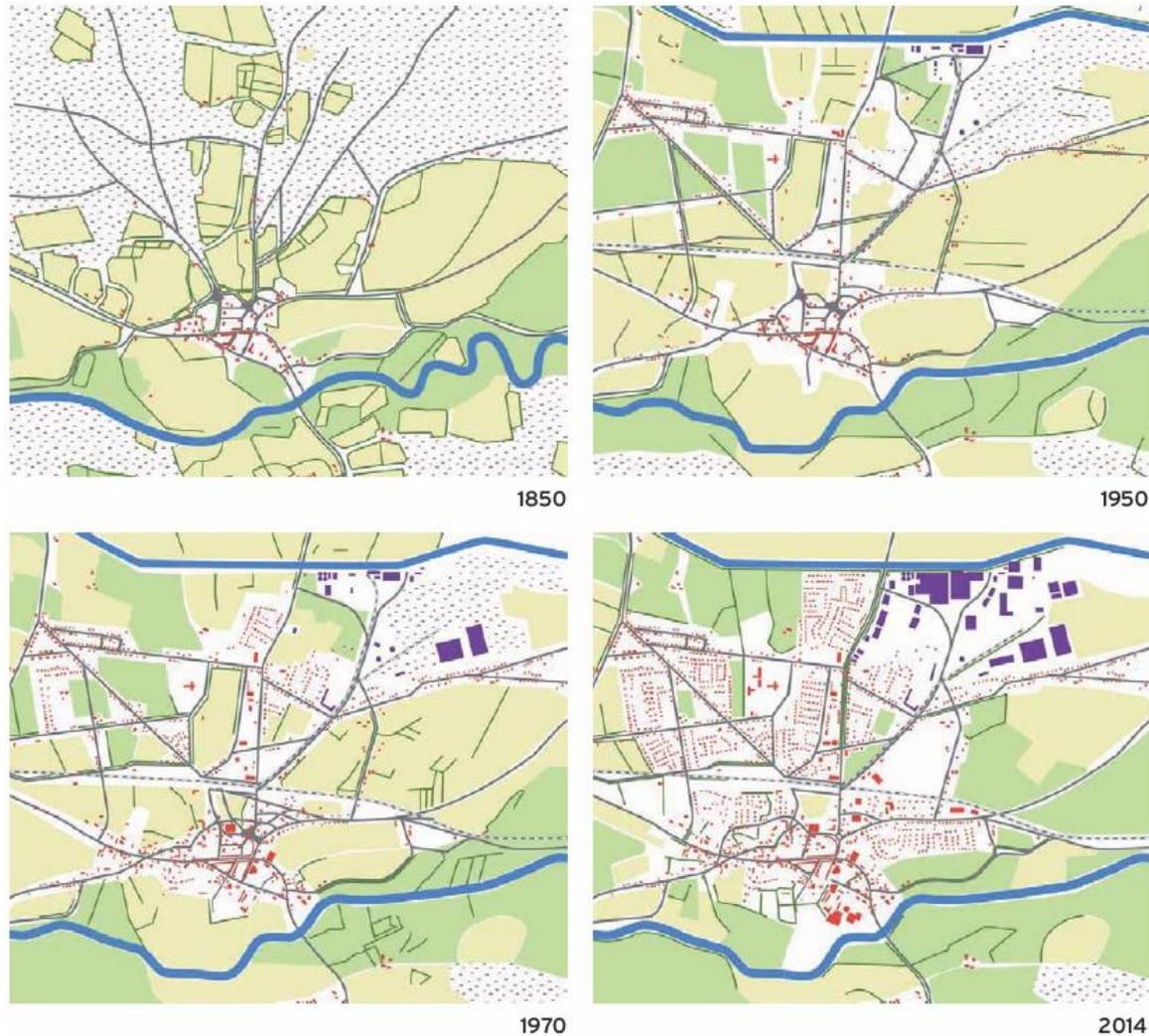


Abbildung 11: Historische Entwicklung des Ortes Emlichheim (Quelle: MDL Roelofs: Grundlagenplan Ortskern Emlichheim, 2015)

4 Städtebauliche und bauliche Struktur

4.1 Ortsbild

Im Ortskern befinden sich die zentralörtlichen Strukturen der Gemeinde. Hier befinden sich Dienstleistungsbetriebe, soziale Infrastruktur und Einzelhändler nebeneinander. Viele Gebäude sind von Mischnutzungen geprägt. Auffällig ist, dass die großen Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter ihre Standorte im Ortskern bewirtschaften und nicht, wie in vielen anderen Gemeinden in Gewerbeparks außerhalb des Ortskernes umgezogen sind. So gibt es Kundenverkehr durch Lebensmittelmärkte und lokale Dienstleistungsbetriebe, aber wenige kleinteilige Verkaufsflächen.

Die Gewerbegebiete in Emlichheim sind nur wenig bedeutend für die Wirkung des Ortsbildes. Sie gehören dennoch zur Struktur der Gemeinde und haben mit den ansässigen Unternehmen Einfluss auf den Verkehr und die Beschäftigungsstruktur vor Ort. Lebensmittelmärkte im Ortskern sorgen mit ihrer flachen, großflächigen Gewerbearchitektur für einen weiteren Baustein im

Ortsbild. Trotz der heterogenen Baustile und Nutzungsformen sind auch wiederkehrende Gestaltungselemente erkennbar. Ein in der Bauweise regionstypisches Material ist rotes / rotbraunes Klinkermauerwerk. In vielen Teilen Norddeutschlands im Einsatz, ist er auch in Emlichheim zu finden und ein prägendes Element des Ortsbilds. Dank des Baumaterials bei alten Bauernhäusern oder Gewerbebetrieben sind verbindende Elemente im Ortsbild erkennbar.



Dörfliche Strukturen



Suburbane Strukturen

RÄUMLICHE NÄHE



Städtische Strukturen



Gewerbearchitektur

Abbildung 12: Strukturen Emlichheims (NWP)

4.1.1 Ortsbildprägende Gebäude

Der Ortskern von Emlichheim ist vielfach von jüngeren baulichen Strukturen geprägt. Zwei zentrale Elemente – Burhook und Bahnhofstraße – und deren Bebauungen sind in der heutigen Form erst in den 1970-er Jahren entstanden.

Besonders prägend sind die Strukturen des Burhook. In den 1970er Jahren wurde versucht mit der Anlage von zweigeschossigen gemischt genutzten Gebäuden um einen Innenhof zentralörtliche Strukturen zu schaffen. Die „städtische“ Wirkung des Gebäudekomplexes nach außen prägt den Ortskern von Emlichheim entscheidend.



Abbildung 13: Baustrukturen Burhook - Ansicht von Innen



Abbildung 14: Baustrukturen Burhook - Ansicht von Außen

Entlang der Hauptstraße wirkt die vorhandene geschlossene Bebauung ortsbildprägend.



Abbildung 15: Kleinteilige geschlossene Bebauung an der Hauptstraße (Nordseite)



Abbildung 16: Kleinteilige geschlossene Bebauung an der Hauptstraße (Südseite)

Einige historische Wohn-Wirtschaftsgebäude aus der landwirtschaftlichen Tradition des Ortes sind erhalten geblieben. Von besonderer Bedeutung ist das Haus Ringerbrüggen. Das historische Bauwerk ist gut erhalten und wurde von der Gemeinde umfangreich saniert. Das Haus ist das kulturelle Zentrum der Gemeinde und wird für vielfältige öffentliche und kulturelle Veranstaltungen genutzt.



Abbildung 17: Historisches Wohn- /Wirtschaftsgebäude am Wiggerskamp



Abbildung 18: Denkmalgeschütztes Haus Ringerbrüggen

4.1.2 Denkmalschutz

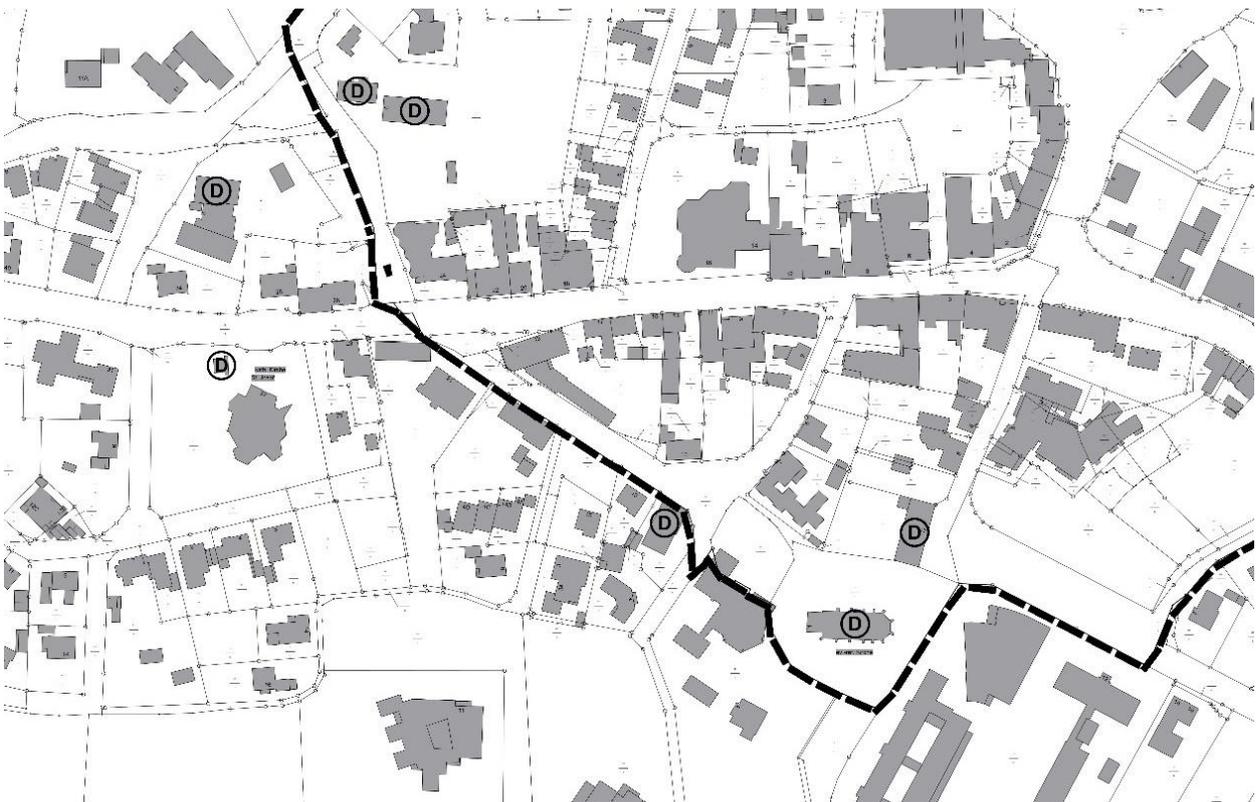


Abbildung 19: Denkmalgeschützte Anlagen finden sich im Südwesten des Untersuchungsgebietes (Kennzeichnung D)

Denkmalgeschützte Gebäude und bauliche Strukturen im Untersuchungsgebiet des ISEK sind:

- Wohn- /Wirtschaftsgebäude Bremarkt 11 (wohl Mitte 19. Jahrhundert)
- Wohn- /Wirtschaftsgebäude Friedrich-Kottemann-Straße 6 (2. Hälfte 19. Jahrhundert)
- Nebengebäude Friedrich-Kottemann-Straße 6 (2. Hälfte 19. Jahrhundert)

- Glockenturm mit Tageskapelle und "Emlichheimer Schmerzensmann", Hauptstraße 29 (1871/1873)
- Kirche, ev.-ref., mit Kirchhof, Kirchstraße (13. / 15. Jahrhundert)
- Wohnhaus Kirchstraße 12 (Mitte 19. Jahrhundert)
- Wohn- /Wirtschaftsgebäude mit Baumbestand (Haus Ringerbrüggen) Rathausstraße 6 (1846)
- Nebengebäude (Haus Ringerbrüggen) Rathausstraße 6 (1. Hälfte 19. Jahrhundert)



Abbildung 20: Denkmalgeschützter Glockenturm an der Hauptstraße



Abbildung 21: Denkmalgeschützte Kirche am Bremarkt

4.2 Nutzungsstruktur

Im Ortskern von Emlichheim befinden sich die gewerblich-geschäftlichen Nutzungen entlang Hauptstraße, Ringer Straße, Bahnhofstraße und Wilsumer Straße, sowie am Burhook. Im Anschluss an den Ortskern dominieren Wohnnutzungen.



Abbildung 22: Nutzungsstruktur (NWP)

Das Rathaus befindet sich im Untersuchungsgebiet an der Hauptstraße. Im engen Umfeld befinden sich zudem das Jugendhaus und die KFZ-Zulassungsstelle. Südlich der Hauptstraße befindet sich das Schulzentrum mit Hauptschule, Realschule und Gymnasium.

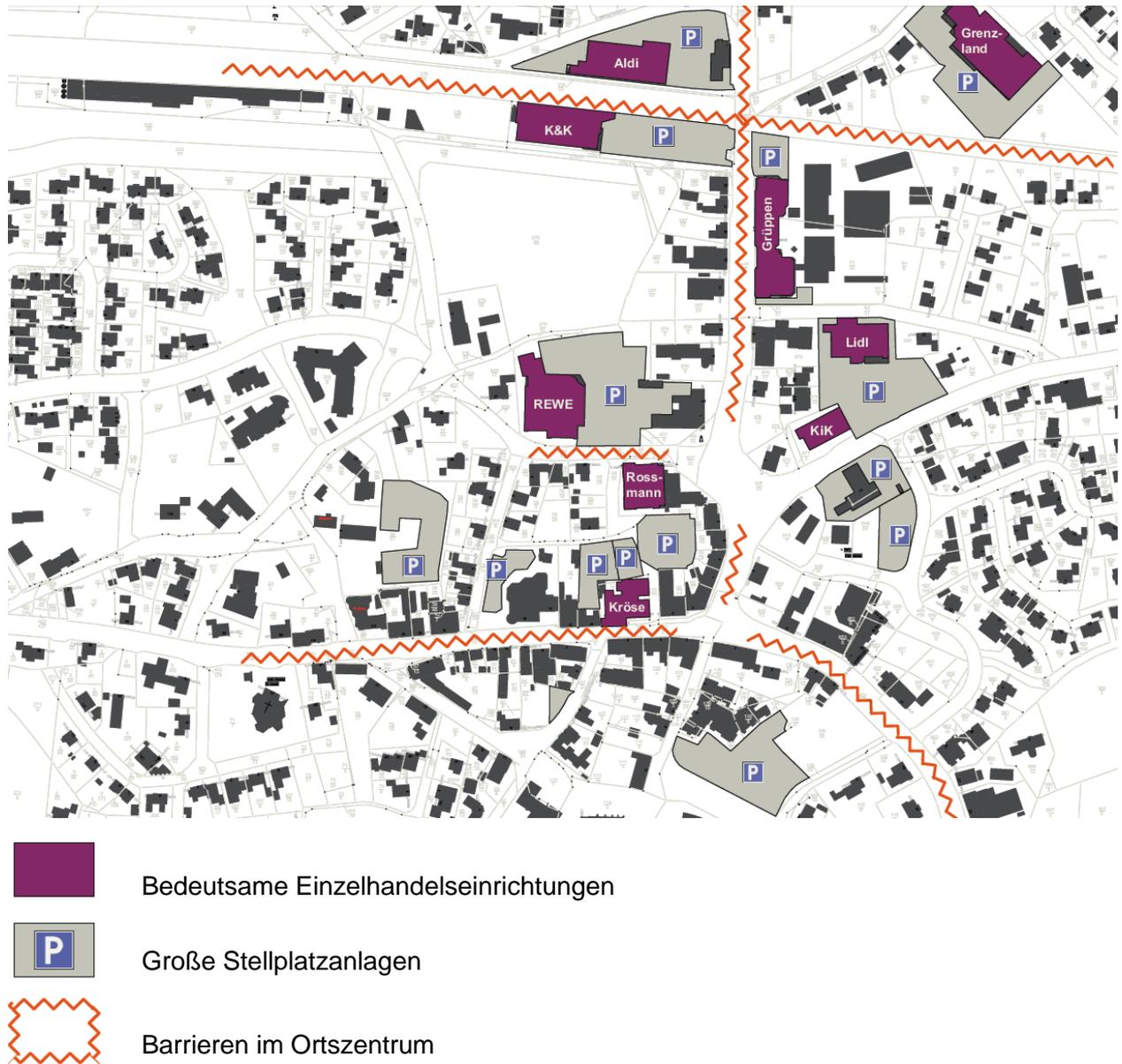


Abbildung 23: Bedeutsamer Einzelhandel und große Stellplatzanlagen im Ortskern von Emlichheim (NWP)

Einzelhandelsbetriebe – insbesondere Lebensmitteldiscounter - nehmen im Emlichheimer Ortskern große Flächen in Anspruch. Aus dem Bestand an Einzelhandelsbetrieben in Emlichheim hat das Büro BBE einen Vermutungsraum für den zentralen Versorgungsbereich erarbeitet. Dieser deckt sich weitgehend mit dem Untersuchungsgebiet des ISEK.

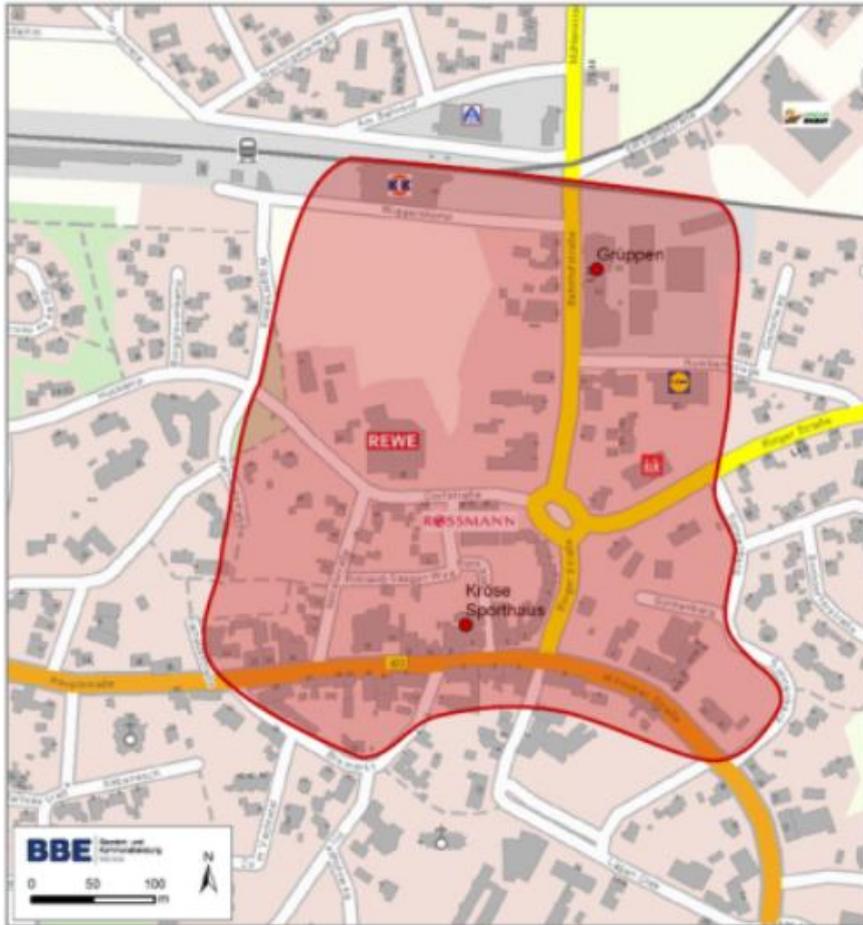


Abbildung 24: Vermutungsraum für den zentralen Versorgungsbereich in Emlichheim (BBE 2018)

Der Burhook mit der ortsbildprägenden Bebauungs- und Nutzungsstruktur spielt im Bereich des Ortskernes eine besondere Rolle und sollte nach Meinung der im Beteiligungsverfahren gehörten BürgerInnen stärker fokussiert werden. Neben Rossmann hat das Schuh- und Sportgeschäft Kröse als großflächiger Einzelhandel direkte Zugangslage. Außerdem befinden sich in den angrenzenden Geschäftsflächen kleinere, lokale Einzelhandelsbetriebe.

Neben Verkaufsstandorten für Lebensmittel und Belange des täglichen und saisonalen Bedarfs, siedeln im Ortskern auch vereinzelte Gastronomie- und Beherbergungsstätten. Unterschiedliche Spezialitätenrestaurants und Bäckereien säumen die Liegenschaften rund um den Ortskern und bilden zusammen mit den öffentlichen Einrichtungen und den Einzelhandelsstandorten ein kernstärkendes Element.

4.3 Siedlungsstruktur und bauliche Dichte

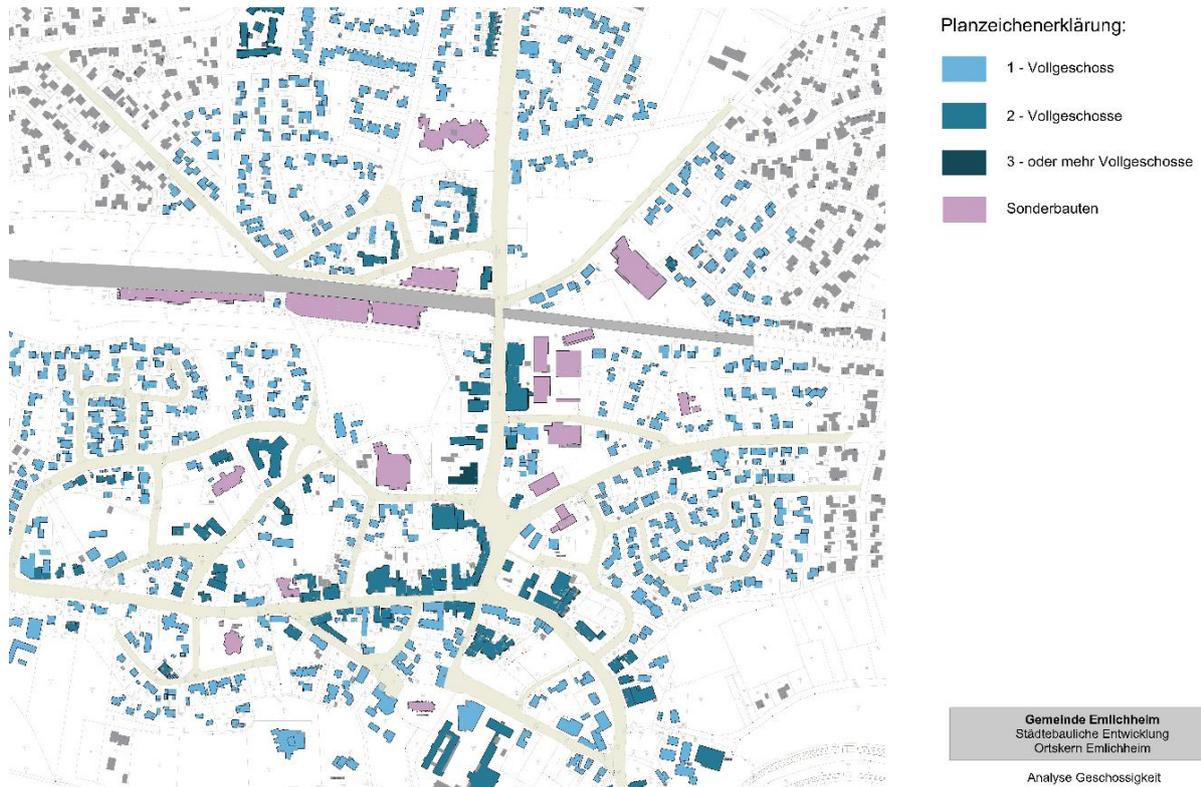


Abbildung 25: Geschossigkeit und bauliche Dichte

An der Hauptstraße (Bundesstraße 403) sowie entlang der Bahnhof- und Ringerstraße befinden sich vermehrt zweigeschossige Gebäude. Der Ortskern wird umschlossen von klassischen zu- meist eingeschossigen Einfamilienhäusern.

Die Siedlungsstruktur ist überwiegend durch eine offene Bauweise mit freistehenden Gebäuden geprägt, der Burhook bildet dabei eine markante Ausnahme. Mit dem Wiggerskamp, einer landwirtschaftlichen Restfläche, ist noch eine bedeutende Entwicklungsfläche im Ortskern vorhanden.

Verkehr und Mobilität

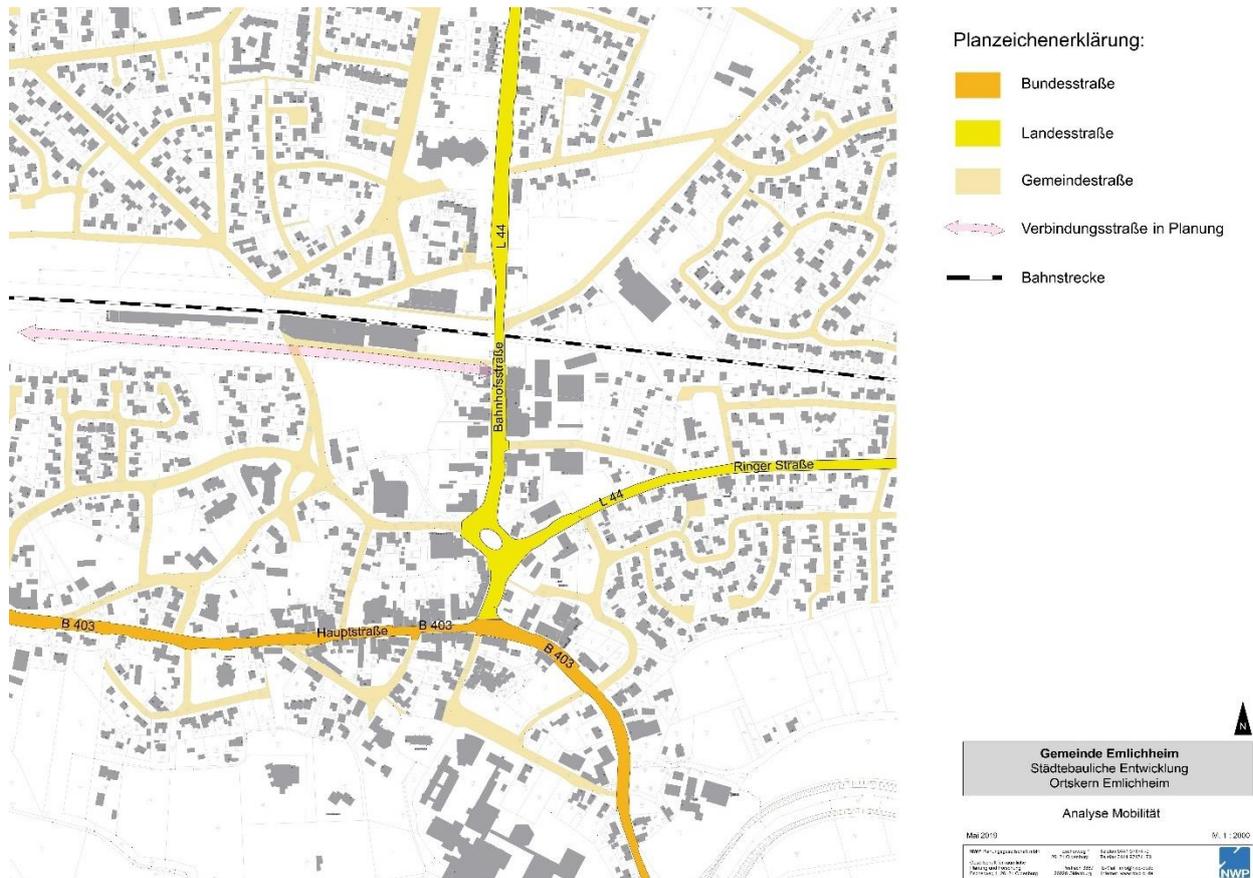


Abbildung 26: Verkehrswege (NWP)

Im Ortskern von Emlichheim treffen drei große Verkehrsachsen aufeinander. Die Bundesstraße 403 ist von diesen Achsen die hochrangigste. Sie führt PKW und Lastfahrzeuge von Coevorden in den Niederlanden durch den Ortskern über die Kreisstadt Nordhorn zu den Autobahnen 30 und 31 und ist mit erheblichem Durchgangsverkehr belastet.

Die Bahnhofstraße ist die befahrenste Straße. Sie führt gen Norden Richtung Schoonebeek (NL) und wird hinter der Landesgrenze zur N853. Die Ringer Straße verläuft in Richtung Osten und folgt lange Zeit dem Verlauf der Vechte, ehe sie nahe Neuenhaus in der Grafschaft Bentheim auf die Veldhausener Straße trifft.

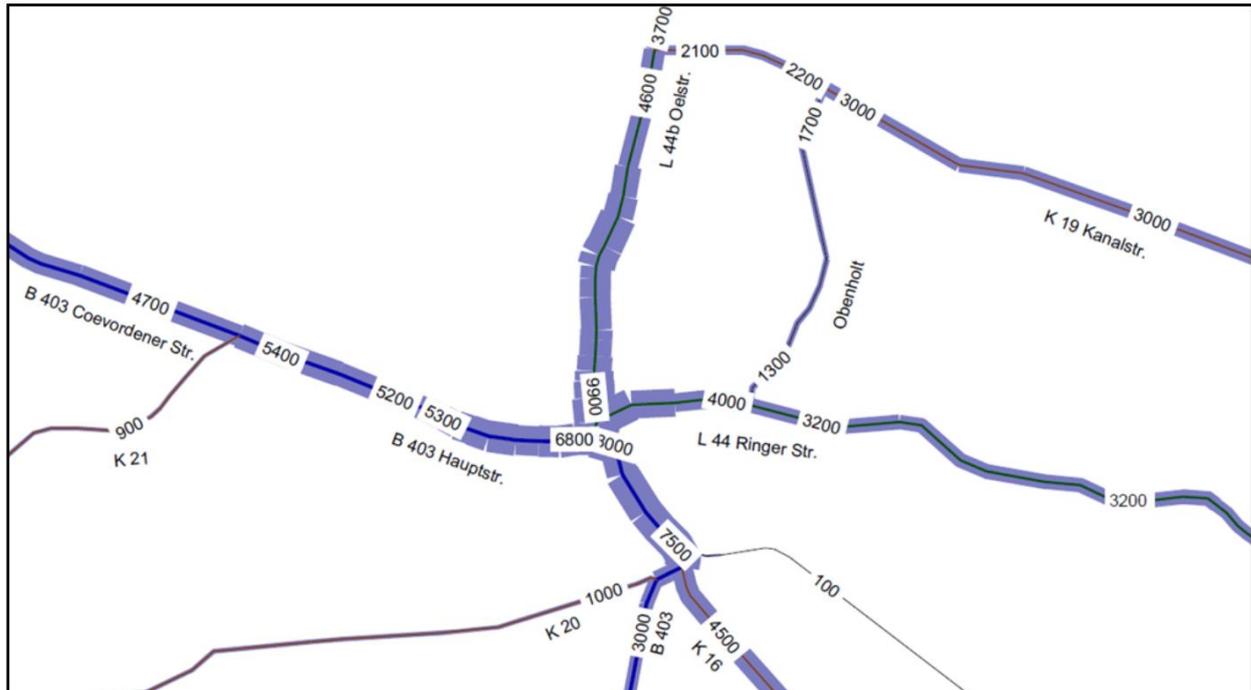


Abbildung 27: Verkehrsmengen Kfz-Verkehr Analyse 2016 - DTV Gesamtverkehr in Kfz/24h (IPW 2017)

Hohe Belastungen zeigen sich dabei auf allen klassifizierten Straßen im Untersuchungsgebiet. Insbesondere die Bahnhofstraße mit 9.900 Kfz/24h und die Hauptstraße mit 6.800 – 8.000 Kfz/24h sind viel befahren. Die Belastung durch den Schwerlastverkehr ist insbesondere auf der Hauptstraße mit bis zu 570 SV/24h sehr hoch.¹

4.3.1 Bahnanschluss

Die Gemeinde Emlichheim ist an das bundesdeutsche Schienennetz angebunden. Gleise verlaufen zudem in die niederländischen Städte Coevorden und Emmen. Schon in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde der Personenverkehr zwischen Nordhorn und Emlichheim eingestellt.

2019 wurde der Personenverkehr zwischen Bad Bentheim, Nordhorn und Neuenhaus wieder aufgenommen. Die durchschnittlichen Auslastungen sind höher als in den Prognosen angenommen. Zukünftig soll die Strecke bis Emlichheim und darüber hinaus bis Coevorden in den Niederlanden verlängert werden. Die Reaktivierung dieses Streckenabschnittes soll bis 2025 realisiert werden.

4.4 Freiflächen / Landwirtschaftliche Flächen

Emlichheim ist eine ländlich/dörflich geprägte Gemeinde. Die Natur – insbesondere das Vechte-tal südlich des Ortskernes – ist fußläufig zu erreichen. Klassische innergemeindliche Parkanlagen und Grünflächen gibt es daher kaum. Bei der Neugestaltung der Straßen Huskamp, Dorf-

¹ IPW Ingenieurplanung Wallenhorst: „Verkehrsuntersuchung zur Verlängerung der Straße Obenholt 2017“, Projektnummer: 216275, Wallenhorst 2017

straße und Wiggerskamp wurde auf eine ansprechende Grüngestaltung der öffentlichen Räume und deren Nebenanlagen geachtet. Diese Straßenzüge sollen beispielhaft für die zukünftigen Umgestaltungen von Gemeindestraßen stehen.



Abbildung 28: Vechtetal mit Wanderweg



Abbildung 29: Begrünter Gemeindeweg (Dorfstraße)

Im Ortskern von Emlichheim gibt es noch zwei größere landwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich der Bahntrasse die Fläche Wiggerskamp, sowie nördlich der Bahntrasse eine Fläche an der Emslandstraße.



Abbildung 30: Freifläche Wiggerskamp



Abbildung 31: Freifläche an der Emslandstraße



Abbildung 32: Innerörtliche Potential- / Freiflächen (in grün)

4.5 Eigentumssituation

Die Hauptverkehrsachsen (Hauptstraße, Bahnhofstraße, Ringer Straße) befinden sich als Bundes-, bzw. Landesstraße in Bundes- und Landesbesitz. Die Gemeinde trägt die Straßenbaulast für die Nebenanlagen. Alle weiteren Straßen im Untersuchungsgebiet befinden sich in Gemeindebesitz.

Abseits der Verkehrsflächen sind die Flächen des Burhooks und die Flächen für die neue Erschließungsstraße südlich der Bahntrasse in gemeindlichem Besitz.

5 Städtebauliche Missstände

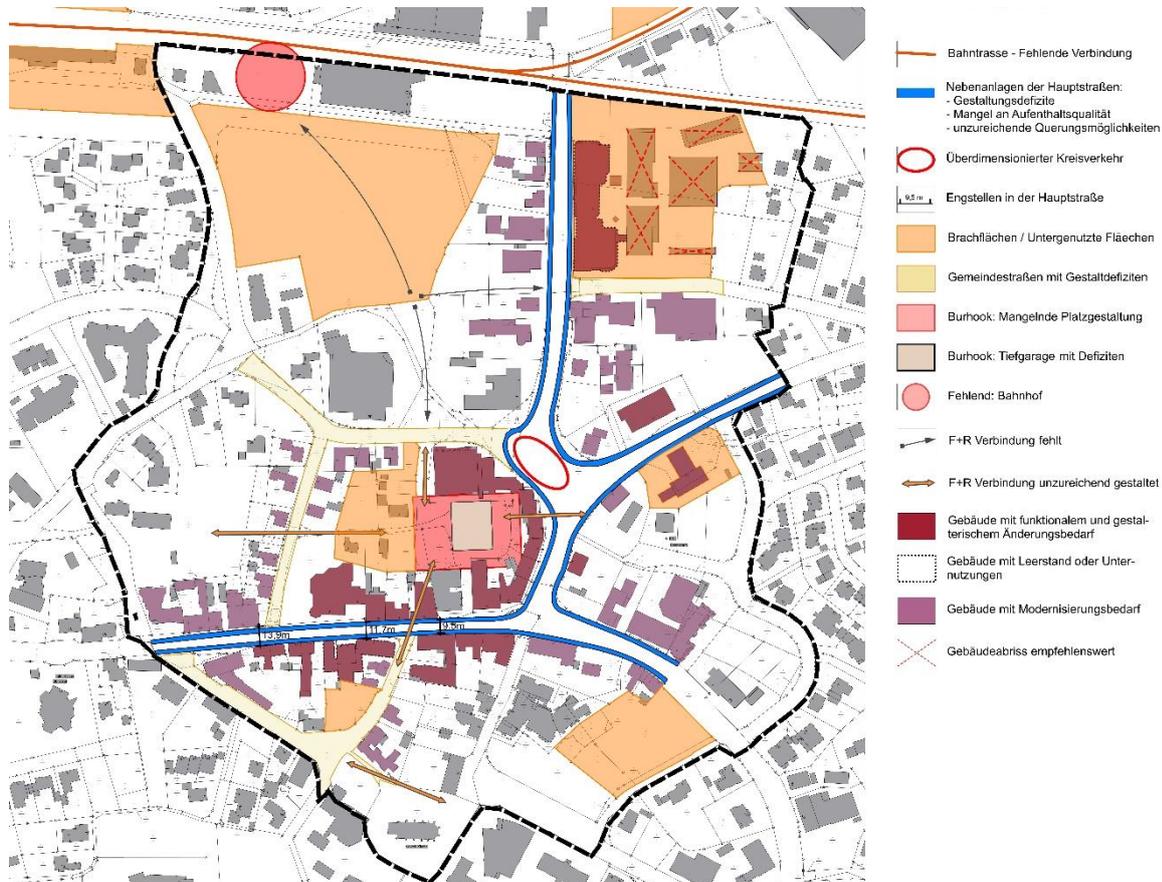


Abbildung 33: Missstandskarte

Hinblick auf die heutige Situation im Gebiet lassen sich folgende städtebauliche Missstände formulieren:

- Funktionale Mängel
- Gestalterische Mängel
- Bauliche Mängel

5.1 Funktionale Mängel

5.1.1 Funktionsmängel / Funktionswandel

- Hauptstraßen

Die vorhandene kleinteilige Gebäudestruktur in diesem Bereich ist nicht geeignet für die Ansiedlung des heute vielfach großflächigen Einzelhandels. Da weiterhin im Zusammenhang des großflächigen Einzelhandels auch Angebote übernommen werden, die vorher kleinteilig an Haupt- und Bahnhofstraße vorhanden waren (Schlachter, Bäcker,...), konzentrieren sich die Lebensmittelnutzungen sowie klassischen Ergänzungsnutzungen heute auf die vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe.

Problematisch wird dies, wenn keine geeigneten gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude an der Haupt- und Bahnhofstraße angesiedelt werden können. Die Mindernutzungen und Leerstände in diesem Bereich nehmen zu (siehe Gruppen-Areal).



Abbildung 34: Mindergenutzte Gebäudestrukturen an der Hauptstraße



Abbildung 35: Beginnende Leerstände an der Hauptstraße

- Burhook

Die kleinteiligen Baustrukturen am Burhook und entlang der Hauptstraße sind nur unzureichend an die heutigen Anforderungen von Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern angepasst. Die Gebäude sind aufgrund der schmalen Grundstücke kaum erweiterbar. Zusätzliche Stellplätze können nicht untergebracht werden. Der Erhalt der Funktion des Burhook als Geschäftszentrum von Emlichheim ist durch diese Beschränkungen gefährdet.



Abbildung 36: Die veralteten Gebäude am Burhook erschweren die Ansiedlung neuer Einzelhändler



Abbildung 37: Teilweise zeigen die Rückseiten der Gebäude zum Burhook

- Gruppen-Areal

Das Gruppen-Areal (ehemaliger Baustoffhandel) stellt den wichtigsten funktionalen Mangel in zentrumsbedeutsamer Lage dar. Das Hauptgebäude an der Bahnhofstraße steht aktuell zu größeren Teilen – die Verkaufsflächen im Erdgeschoss, teilweise Büronutzungen darüber – leer. Nur die Wohnnutzungen in den Obergeschossen werden weitergeführt. Die rückwärtigen Lager- und Verkaufsflächen und Hallen stehen leer.



Abbildung 38: Hauptgebäude des Gruppen-Areals - die Erdgeschosszone steht mittlerweile leer



Abbildung 39: Zufahrt und Stellplatz Gruppen-Areal

- Bahnanlagen

Die Bahntrasse in Emlichheim ist eine Barriere im Ortskern. Die Querungsmöglichkeiten sind auf den Übergang an der Bahnhofstraße beschränkt. Da die Personenbeförderung auf der Trasse für viele Jahre aufgegeben war, gibt es weder einen Bahnhof noch Bahnsteige. Die Bahnverbindung Emlichheim – Nordhorn soll nun wieder in Betrieb genommen werden. Die Infrastruktur dafür, sowie die Zuwegungen zu einem eventuellen neuen Bahnhofpunkt fehlen jedoch vollständig.

- Untergenutzte Flächen

Im Ortskern von Emlichheim befinden sich Freiflächen, die brachliegen oder landwirtschaftlich genutzt werden. Im Interesse einer baulichen Entwicklung im Ortskern – im Gegensatz zu Neubauten am Ortsrand – sind diese als Missstand zu werten. Die wichtigste Fläche ist die Ackerfläche „Wiggerskamp“. Weitere untergenutzte Flächen befinden sich an der Bahntrasse (Gruppen-Areal und Vechteland – Agrarhandel) und am Bremarkt.



Abbildung 40: Landwirtschaftliche Nutzfläche Wiggerskamp

5.1.2 Funktionsmängel Soziale Nutzungen / Wohnen

In der Ortsmitte von Emlichheim mangelt es insbesondere an:

- Bezahlbarem Wohnraum im Mietwohnungsbau

- Angeboten und Räumlichkeiten insbesondere für Jugendliche und Senioren
- Öffentliche Fläche als sozialer Treffpunkt

5.1.3 Funktionale Mängel im öffentlichen Raum

- Hauptstraßen

Durch den Ortskern von Emlichheim verlaufen drei qualifizierte Straßen (Hauptstraße, Ringer Straße und Bahnhofstraße). Alle drei Straßen sind von einem **hohen Verkehrsaufkommen** geprägt. Zudem gibt es eine große Anzahl an Stellplatzflächen und Parkplatzanlagen. Das mindert die Aufenthaltsqualität im Zentrum und führt dazu, dass für FußgängerInnen und RadfahrerInnen das Durchqueren des Zentrums aufgrund von **verkehrlichen Barrieren** unattraktiv ist.

Der Straßenraum der Hauptstraße ist teils durch extreme Engstellen geprägt. Die Gebäude stehen sehr eng – teilweise beträgt der Abstand zwischen den Hauswänden weniger als 10 m. Gleichzeitig durchfahren die Bundesstraße in diesem Bereich ca. 10.000 Fahrzeuge pro Tag, zudem verlaufen wichtige Routen für Radfahrer und Fußgänger in diesem Bereich.



Abbildung 41: Engstelle an der Hauptstraße



Abbildung 42: Sehr eingeschränkte Nutzbarkeit der Fußwege im Bereich Burhook an der Hauptstraße

- Anliegerstraßen

Einige Anliegerstraßen (Bremarkt, Mittelstraße, Dorfstraße und Hombertstiege) befinden sich in baulich schlechtem Zustand und sind mit sehr schmalen Fußwege ausgestattet.



Abbildung 43: Gemeindefstraße Bremarkt mit Modernisierungsbedarf



Abbildung 44: Mittelstraße mit Modernisierungsbedarf (Fahrbahn und Nebenanlagen), zudem fehlen Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung

- Fuß- und Radwege

Der öffentliche Raum im Zentrum der Gemeinde Emlichheim ist stark auf den PKW-Verkehr ausgerichtet. Für FußgängerInnen und RadfahrerInnen ist das Zentrum der Stadt unattraktiv. Es gibt kaum direkte Wege für FußgängerInnen und RadfahrerInnen, die ein fließendes Vorankommen bzw. Durchqueren ermöglichen.



Abbildung 45: Vorrang für den motorisierten Verkehr auf der Hauptstraße



Abbildung 46: Überdimensionierter innerörtlicher Kreisverkehr Ringer Straße / Bahnhofstraße

- Tiefgarage

Unter dem Burhook befindet sich eine Tiefgarage. Die Tiefgarage ist wichtig für den Stellplatznachweis der Gebäude am Burhook, erfüllt aber kaum moderne Ansprüche an eine Tiefgarage. Die Zufahrt ist schmal und steil, Begegnungsverkehr ist nicht möglich und die Aufstellflächen sind zu kurz und schwer einsehbar. Die Tiefgarage ist aus heutiger Sicht unzureichend beleuchtet und die Zugänge für Fußgänger sind gesperrt. Insgesamt ist die Tiefgarage wenig attraktiv für die Kundinnen und Kunden der Geschäfte am Burhook.

5.2 Gestalterische Mängel

An den **Hauptverkehrsachsen** – Hauptstraße, Bahnhofstraße, Ringer Straße - liegen gestalterische Mängel vor:

- Beleuchtung und Möblierung (Sitzbänke, Fahrradständer) sind vereinzelt zu finden, befinden sich aber in einem schlechten Zustand.
- Zudem verfügt der öffentliche Raum (v.a. im Bereich der Hauptstraße) über wenig Aufenthaltsqualität.



Abbildung 47: Mangelnde Aufenthaltsqualität an der Hauptstraße



Abbildung 48: Veraltete Stadtmöbilierung

Die Platzfläche des **Burhook** ist von mehreren gestalterischen Mängeln geprägt:

- Die Stellplätze sind monofunktional gestaltet – durch die bestehenden Borde und Eingrünungen sind alternative / temporäre Nutzungen auf dem Burhook nur eingeschränkt möglich
- Beleuchtung und Möblierung (Sitzbänke, Fahrradständer) sind vereinzelt zu finden, befinden sich aber in einem schlechten Zustand.
- Die Zugänge zur Tiefgarage (für PKW und Fußgänger) sind in einem miserablen Zustand
- Die Tiefgarage ist eng, schlecht ausgeleuchtet und unsicher in der Zu- und Abfahrt
- Die privaten Randflächen des Burhook sind ungleichmäßig gestaltet (z.T. Müllbehälter, Abstellfläche)



Abbildung 49: Der Zugang zur Tiefgarage wirkt wenig vertrauenserweckend



Abbildung 50: Gestaltungselemente verhindern eine multifunktionale Nutzung des Burhooks

- Stellplätze

Negativ auf das Ortsbild wirken die Stellplatzanlagen im Ortskern. Viele Freiflächen sind als Stellplatzflächen (meist Stellplätze des großflächigen Einzelhandels) angelegt. Die Stellplatzflächen sind nicht ausreichend gestaltet und eingegrünt. Darunter leidet die Aufenthaltsqualität.



Abbildung 51: Nur Stellplätze auf dem Burhook



Abbildung 52: Stellplätze an der Bahnhofstraße

5.3 Bauliche Mängel



Abbildung 53: Gebäude mit Modernisierungsbedarf an der Hauptstraße



Abbildung 54: Gebäude mit gestalterischem Modernisierungsbedarf an der Ringer Straße

Das Gebäudeensemble am Burhook lässt Modernisierungsbedarfe vermuten. Aber auch entlang von Haupt-, Bahnhof- und Ringer Straße sind viele Wohn- und Geschäftshäuser leicht bis stark modernisierungsbedürftig. Die meisten der Gebäude besitzen einen gestalterischen und energetischen Modernisierungsbedarf.

Das Gebäude der Volksbank (Hauptstraße 14) erfüllt nicht mehr die heutigen Anforderungen an ein Gebäude mit Büro- und Kundennutzung. Der Gebäudekomplex auf dem Grüppengelände ist modernisierungsbedürftig.

Insgesamt liegen sowohl an öffentlichen Einrichtungen als auch privaten Gebäuden bauliche Mängel vor:

- öffentliche Einrichtungen:
 - entsprechen nicht den energetischen Standards (z.B. Rathaus)
 - fehlende Barrierefreiheit
- private Gebäude:
 - Modernisierungsbedarf (auch energetisch)
 - Gestaltungsbedarf (Verbesserung des Ortsbildes, Erhöhung der Attraktivität).

Eine detaillierte Beurteilung aller Gebäude erfolgte im Rahmen von ISEK nicht, es wurde eine Einschätzung auf Grundlage von Inaugenscheinnahme vorgenommen.

6 Erneuerungskonzept

6.1 Potentiale

Potentiale für das Gebiet liegen unter anderem in:

- Der zentralen Lage in der Gemeinde Emlichheim.
- Der Nähe zum Nachbarland Niederlande
- Der fußläufigen Erreichbarkeit aller wichtigen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen
- Der Entwicklung als Wohnstandort mit guter Nahversorgung
- Der zukünftigen Bahnanbindung nach Nordhorn und Coevorden (NL)
- Den Potentialflächen im Ortskern
- Der Stärkung und Weiterentwicklung von vorhandenen sozialen Angeboten

6.2 Ziele

Ziel ist:

- Die Stabilisierung und Stärkung der Ortsmitte von Emlichheim als zentralörtlicher Bereich mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, Gastronomie und Gewerbe sowie einem attraktiven öffentlichen Raum und einer attraktiven baulichen Struktur.
- Die Konzentrierung gewerblicher Nutzungen am Burhook, der Hauptstraße und der Bahnhofstraße.
- Umgestaltung und Nachnutzung des Gruppen-Areals.
- Die Schaffung von Wohnraum im zentralen Bereich von Emlichheim – mit einem besonderen Fokus auf Wohnungen für Senioren, junge Erwachsene und Familien.
- Die Schaffung und städtebauliche Ausgestaltung einer Verbindung vom Ortskern zum Bahnhofpunkt als zentrale Achse im Stadtgebiet von Emlichheim.
- Die Stärkung des ÖPNV und nichtmotorisierten Verkehrs
- Die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur als Standortfaktor.
- Die Wiedernutzung heute leerstehender Gebäude und die Umnutzung von untergenutzten Gebäuden

6.3 Erneuerungskonzept

Vor diesem Hintergrund zielt das Erneuerungskonzept auf die folgenden Bereiche.

Die Stärkung des **Burhooks** als Ortsmitte und Bereich für Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen:

- Zentrale Platzfläche für öffentliche Veranstaltungen und als gemeindlicher Begegnungsraum

- Neuordnung des Platzes (Multifunktionalität schaffen)
- Stärkung der anliegenden gewerblichen Nutzung
- Stärkung der Binnenorientierung der Gebäude am Burhook

Die kurz- und langfristige Umgestaltung der **Hauptverkehrsachsen**

- Fassung der Bahnhofstraße durch das Ausbilden von gestaltenden Raumkanten
- Die Umgestaltung und Aufwertung der Nebenanlagen von Hauptstraße, Bahnhofstraße und Ringer Straße
- Die Schaffung von neuen und Aufwertung bestehender Querungsmöglichkeiten über die Hauptverkehrsachsen
- Schaffung attraktiver Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer vom Burhook zum Bahnhofhaltepunkt
- Revitalisierung und Nachnutzung des brachgefallenen Gruppen-Areals
- Stärkung des Wohnens in zentraler Lage – z.B. durch Schaffung weiterer Wohnangebote bzw. die Modernisierung der vorhandenen Gebäude

Die bauliche und gestalterische Weiterentwicklung der definierten Entwicklungsflächen:

- Die landwirtschaftlich genutzte **Fläche Wiggerskamp** soll für soziale Infrastruktur und innerörtliches Wohnen zur Verfügung gestellt werden.
- Die **Entwicklungsfläche Gruppen** soll städtebaulich verträglich weiterentwickelt werden:
 - Entlang der Bahnhofstraße mit einem Fokus auf gewerblich – geschäftliche Nutzungen
 - In den rückwärtigen Lagen mit einem Fokus auf innerörtliches Wohnen.

Die Schaffung eines neuen **Bahnhofhaltepunktes** für die Gemeinde Emlichheim mit einem attraktiven Vorplatz und Stellplätzen für PKW und Fahrräder.

Die Schaffung von neuen Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer im Ortskern von Emlichheim:

- Schaffung einer neuen Achse vom Bahnhofhaltepunkt zum Burhook
- Schaffung einer neuen Erschließungsstraße südlich der Bahntrasse
- Schaffung einer durchgehenden Verbindung vom Haus Ringerbrüggen zum Burhook

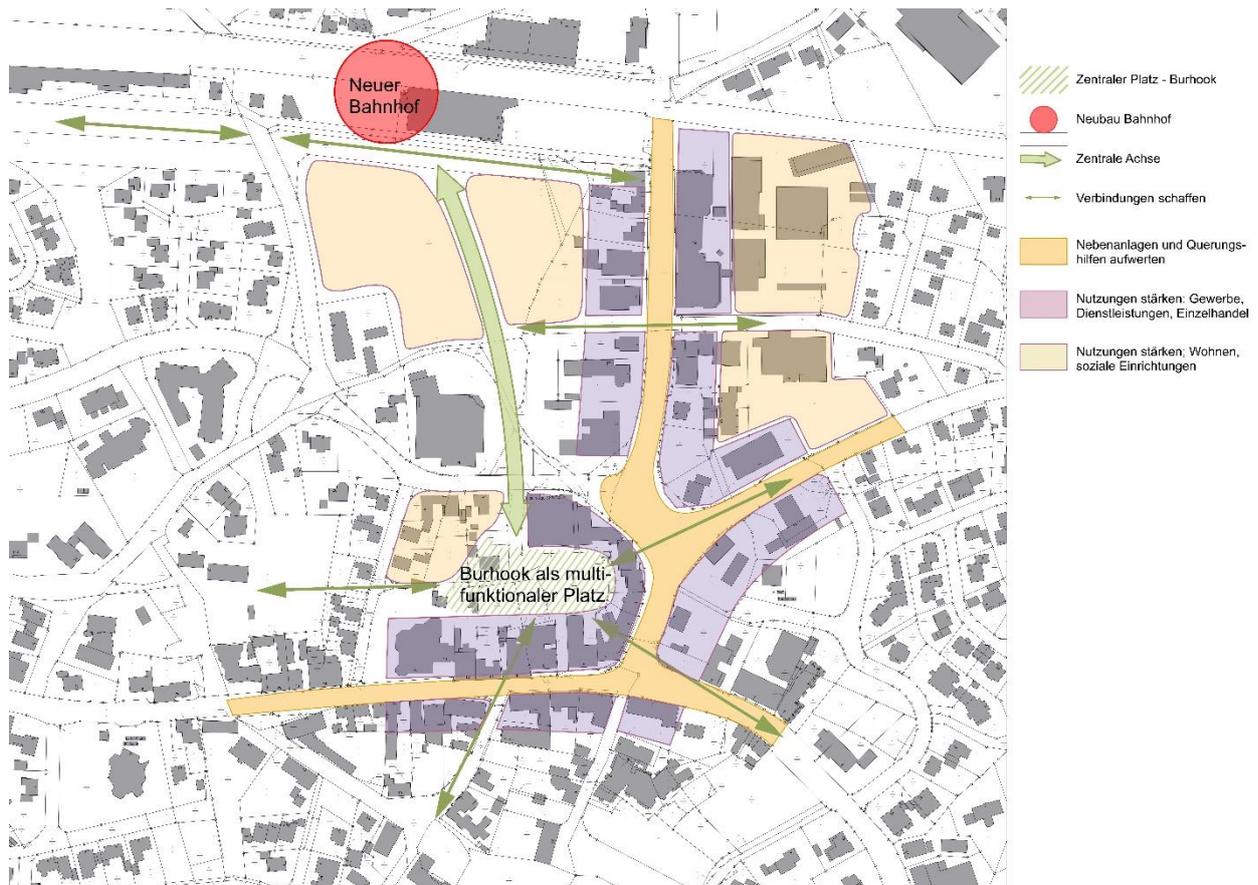


Abbildung 55: Erneuerungskonzept

6.4 Städtebauliche Entwürfe

Die eingehenden Analysen und Erarbeitungsschritte mit den EinwohnerInnen Emlichheims waren nötig, um die Ausgangssituation zu erfassen und sich nun mit den konkreten städtebaulichen Maßnahmen befassen zu können. Hierfür wurden die Rahmenbedingungen durch mehrere Schritte abgesteckt. Die Wünsche der BürgerInnen wurden im Beteiligungsverfahren eingearbeitet. Ergebnis der vielen partizipativen Arbeitsschritte sind ein städtebaulicher Entwurf und dazugehörige Varianten.

Hierbei gilt es zu beachten, dass die Darstellungen lediglich Umsetzungsangebote visualisieren, die in nicht in exakt dieser Form umgesetzt werden können. Anpassungen und Reaktionen auf örtliche Gegebenheiten und veränderte Rahmenbedingungen sind dabei stets möglich und nötig.



Abbildung 57: Alternative ohne Entwicklung der Fläche Wiggerskamp (NWP)



Abbildung 58: Alternative mit Umnutzung des K+K – Supermarktes als Bahnhof (NWP)

6.5 Maßnahmen

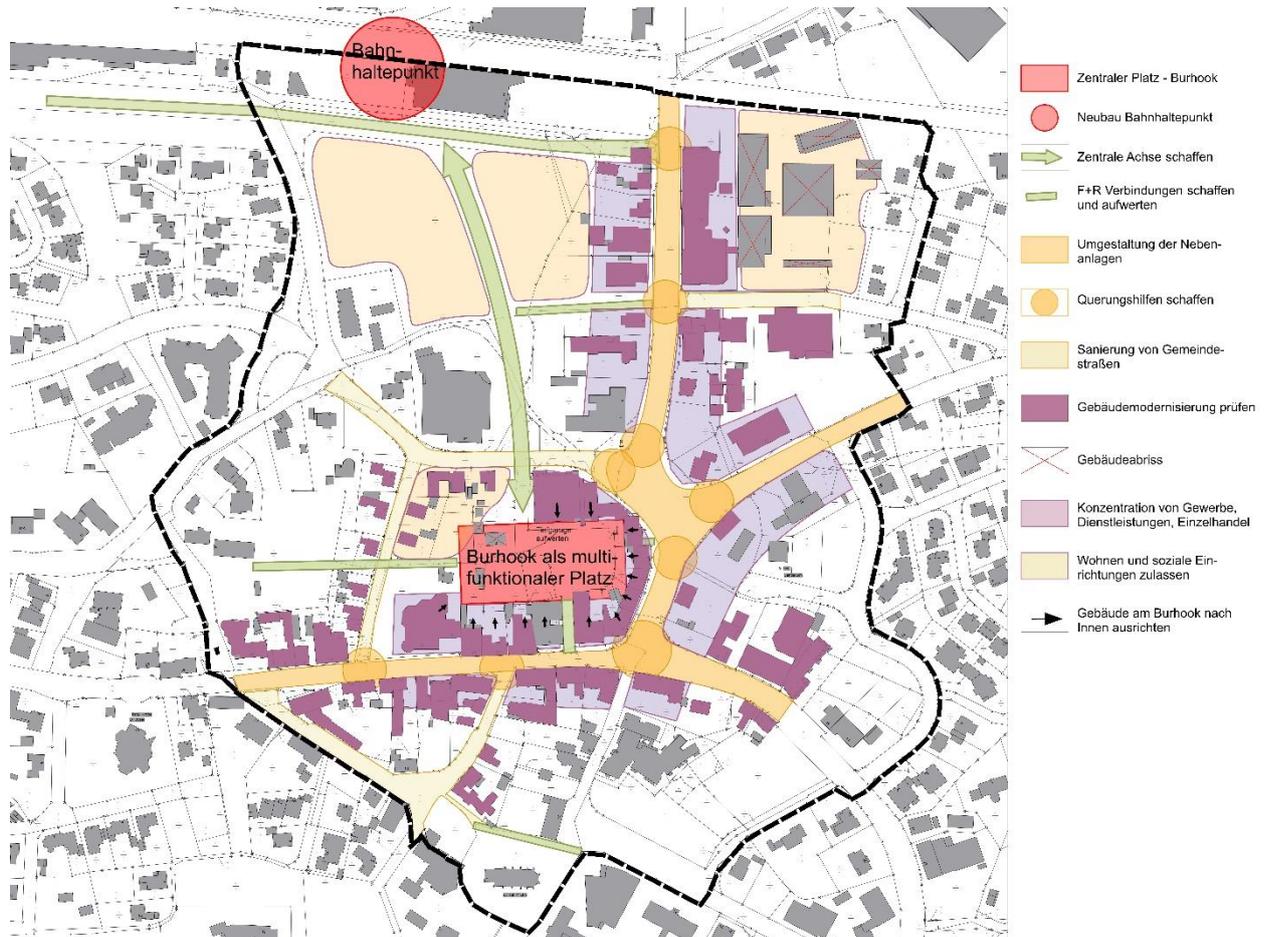


Abbildung 59: Maßnahmenkarte

6.5.1 ... im Hinblick auf die Nutzungsstruktur

Stärkung von Gastronomie, gewerblichen und öffentlichen Dienstleistungen, kleinteiliger Einzelhandel im Ortskern von Emlichheim durch

- Modernisierung / gestalterische Aufwertung der Gebäude
- Ggf. Neuordnung der Gebäude an der Haupt- und Bahnhofstraße, sowie am Burhook, zur Ergänzung des bestehenden Angebotes
 - Z.B. Zusammenlegen mehrerer Einheiten, z.B. zur Ergänzung vorhandener Einheiten bzw. Ergänzung des Sortiments um noch benötigte Nutzungen. Nach Auskunft der Gewerbetreibenden fehlen u.a. Beherbergungsmöglichkeiten.
 - Ggf. Abriss vorhandener Gebäude und Neubau benötigter Einheiten
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes als Umfeld von Dienstleistung, Wohnen und vor allem Gastronomie,

- Schaffung von Flächen für Außengastronomie, Begrünung der Gebäudevorflächen
 - Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger durch Umgestaltung der Fußwege
 - Verbesserung des Sicherheitsempfindens in der Nacht durch ein Beleuchtungskonzept
 - Unterstützung bei der Nachnutzung leerstehender bzw. mindergenutzter Gebäude (Prüfung von Nachnutzungspotentialen, ggf. Unterstützung bei der Umnutzung / Nachnutzung)
 - Ggf. Abriss von Gebäuden zur Mobilisierung von Flächen für Innenentwicklung
- Schaffung von Rahmenbedingungen für Nachverdichtung zur Stärkung des Wohnens und der sozialen Infrastruktur in den Entwicklungsflächen (Schaffung von Angeboten, die es derzeit nicht ausreichend gibt: kleine, barrierefreie Einheiten, Wohnangebote für Senioren)
- Schaffung von Planungsrecht, Entwicklung von Kriterien für die Innenentwicklung (Dichte, Kubatur, Gestaltung...),
 - ggf. Maßnahmen zur Bodenordnung

6.5.2 ... im Hinblick auf das Gruppen-Areal

Entlang der Bahntrasse müssen Lösungen für den Umgang mit dem Gruppen-Areal gefunden werden. Die zentrale Lage im Ortskern und die Nähe zum Bahnhofpunkt ermöglichen die Schaffung von gewerblich – geschäftlichen Nutzungen und modernem Wohnraum. Handlungsstränge sind dabei:

- Abriss leerstehender Gebäude und Gebäudeteile
- Ggfs. Unterstützung bei der Umsiedlung der noch genutzten Gebäude und Gebäudeteile an geeignetere Standorte
- Klärung der Lärmbelastung durch die Bahntrasse und Erarbeitung eines Lärmschutzkonzeptes
- Schaffung von Planungsrecht, Entwicklung von Kriterien für die Neubebauung (Dichte, Kubatur, Gestaltung...).

6.5.3 ... an den Erschließungsanlagen

An den Erschließungsanlagen sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Funktionale und gestalterische Verbesserung der Verkehrsflächen
- Funktionale und gestalterische Verbesserung von Straßen / Wegebeziehungen
- Herstellung neuer Verbindungen in die Ortsmitte
- Aufwertung des Bahnhofsumfeldes – mehr überdachte Fahrradstellplätze, Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer aufwerten, E-Bike-Ladestation

Erneuerung der Burhook - Fläche

Die Platzfläche Burhook soll umgestaltet und zum Zentrum der Gemeinde Emlichheim ausgebaut werden. Die Umgestaltung der Platzfläche und deren Nebenflächen beinhaltet die Erarbeitung eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes unter Einbeziehung:

- Der Wegeachsen nach Norden (Bahnhaltapunkt), Osten (Ringer Straße), Süden (Hauptstraße und Bremarkt) und Westen (Haus Ringerbrüggen)
- Einer multifunktionalen Platzfläche, die Möglichkeiten für temporäre Veranstaltungen bietet
- Gestaltungs- und Beleuchtungskonzept für die Tiefgarage unter dem Burhook
- Verbesserung der Beleuchtung
- Verbesserung der Begrünung, Pflanzung zusätzlicher straßenbegleitender Bäume
- Erhöhung der Sicherheit / Nutzbarkeit für alle Bewohnergruppen (Barrierefreiheit, Querungshilfen,...)
- Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche mit zeitgemäßem Mobiliar
- Umgestaltung der privaten Randflächen des Burhooks.

Erneuerung der Nebenanlagen an den Hauptverkehrsstraßen

Die Nebenanlagen an den qualifizierten Straßen (Bahnhofstraße, Hauptstraße, Ringer Straße) sollen im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen erneuert werden – Ziel ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Mögliche Maßnahmen sind

- Reduzierung störender Elemente in den Nebenanlagen - „Aufräumen“
- Verbesserung der Beleuchtung
- Verbesserung der Begrünung, Pflanzung zusätzlicher straßenbegleitender Bäume
- Erhöhung der Sicherheit / Nutzbarkeit für alle Bewohnergruppen (Barrierefreiheit, Querungshilfen,...)
- Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche mit zeitgemäßem Mobiliar

Achse vom Bahnhaltapunkt in den Ortskern

Vom neuen Bahnhaltapunkt zum Burhook soll eine neue Achse mit einem Fokus für Fußgänger und Radfahrer entstehen. Diese verläuft vom Bahnhaltapunkt über die Fläche Wiggerskamp bis zum Burhook. Die Achse erfüllt Erschließungsfunktionen für die städtebauliche Entwicklung auf der Fläche Wiggerskamp. Vorrangige Nutzer der Achse sind aber Fußgänger und Radfahrer. Wichtige Elemente der Achse sind:

- Breite Fuß- und Radwegführung mit ansprechender Grüngestaltung
- Unterführung der Bahntrasse am neuen Bahnhaltapunkt zur Anbindung an die nördlich der Bahn gelegenen Wohngebiete

- Zusammenarbeit mit den Eigentümern der Stellplatzflächen nördlich des Burhook zur Erarbeitung der Wegeführung
- Umgestaltung der Zufahrt zum Burhook

Erneuerung vorhandener Verbindungen

Zusätzlich sind Maßnahmen zur Attraktivierung des öffentlichen Raumes und der vorhandenen gemeindlichen Straßen und Wege vorzunehmen:

- Fahrbahnerneuerung
- Verbesserung der Beleuchtung
- Verbesserung der Begrünung
- Erhöhung der Sicherheit / Nutzbarkeit für alle Bewohnergruppen (Barrierefreiheit, Fußwege, Querungshilfen,...)
- ggf. Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche mit zeitgemäßem Mobiliar

6.5.4 ... an den Gebäuden

Im gesamten Gebiet ist die Modernisierung der Gebäude im Hinblick auf

- Aspekte des Klimaschutzes
- Erhöhung der Barrierefreiheit in den Gebäuden

Ziel der Erneuerung.

Am Burhook und Entlang der Hauptverkehrsachsen:

- sind auch gestalterische Maßnahmen Ziel zur Verbesserung der baulichen und städtebaulichen Qualität
- sowie bauliche Maßnahmen zur Widernutzung leerstehender / untergenutzter Gewerbeeinheiten
- Neuausrichtung der Gebäude am Burhook nach Innen

Ziel der Erneuerung.

6.5.5 ... an den Gebäudevorflächen

Die gestalterischen Maßnahmen an der Bahnhofstraße und der Hauptstraße werden nur das gewünschte Ergebnis erzielen, wenn auch die Gebäudevorflächen entsprechend gestaltet werden. Maßnahmen dafür sind:

- Schaffung von Baurecht mit Festsetzungen zu einheitlichen Baulinien und Gestaltungsvorgaben für die Gebäudevorflächen
- Förderung privater Maßnahmen

- Umwandlung von Stellplätzen vor den Gebäuden in Vorgärten
- Eingrünung von Stellplätzen vor den Gebäuden
- Baupflanzungen in den Vorgärten
- Entsiegelungen in den Vorgärten

6.6 Einordnung: Regionale Handlungsstrategie / UN-Behindertenkonvention

Die Entwicklungsziele und Maßnahmen entsprechen folgenden operativen Zielen / Maßnahmen, die im Rahmen der Regionale Handlungsstrategie Weser-Ems 2014 – 2020 formuliert werden:

- insbesondere Handlungsfeld „Soziale Innovation & Daseinsvorsorge“
 - Schutz und Stärkung der Zentralen Orte bzw. Schutz und Entwicklung flächen-deckender Nahversorgungsstrukturen als Rückgrat der lokalen und regionalen Daseinsvorsorge
- sowie Handlungsfeld Umwelt & Natur
 - Vorhaben zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, insbesondere Leerstandsmanagement, Nutzung von Baulücken
 - Reduzierung der CO₂-Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien jeweils im Wohngebäudebestand
 - Projekte zur Erprobung und Verstetigung von Sanierungsberatung von Wohnungseigentümern

Die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, wird bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum Berücksichtigung finden (Wegeführung/Schwellenfreiheit/Erkennbarkeit, ...) – z.B.

- Erhöhung der Barrierearmut im öffentlichen Raum z.B. barrierefreie Gestaltung der Wegeverbindungen (z.B. Einbau von Richtungsfeldern, Sperrfeldern, abgesenkten Bordsteinen, taktil erfassbare Begrenzungsstreifen, akustische Lichtsignalanlagen)
- barrierefreie Qualifizierung von öffentlichen und privaten Gebäuden im Zuge der Modernisierung

6.7 Klimafolgenanpassung und Grün in der Stadt

Das Erneuerungskonzept „Ortskern Emlichheim“ zielt auf eine **Stärkung des Fuß- und Radverkehrs** in der Gemeinde Emlichheim:

- Fußgänger- und Radfahrerfreundliche Umgestaltung der Hauptstraßen
- Aufwertung der Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer vom Bahnhaltepunkt in die Ortsmitte
- Qualifizierung bereits vorhandener Fuß- und Radwegeverbindungen

- Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen

Bei der **Gestaltung öffentlicher Flächen** werden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Umfassende Bepflanzung und Begrünung von Straßen, Wegen und Stellplätzen,
- Nachhaltige Materialien bevorzugt einsetzen,
- Grünflächen und Retentionsflächen mit Vogelschutz- und Nährgehölzen bepflanzen.

Weiteres ausdrückliches Ziel des Konzeptes ist die **energetische Modernisierung des Gebäudebestandes**.

Schließlich zielt die Stärkung der Ortsmitte als zentrumsnahen Wohn- und Dienstleistungsstandort auf eine **flächensparende Baulandpolitik** (verdichtete Bauweise, Einschränkung des Flächenverbrauchs am Siedlungsrand) und gleichzeitig auf die **Schaffung kurzer Wege**.

Bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen werden **Aspekte der Klimafolgenanpassung** berücksichtigt:

- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Beleuchtung wird auf **insektenfreundliche und energiesparende Beleuchtung** geachtet.
- Bei der Ergänzung/Erneuerung der Bepflanzung werden **insektenfreundliche Arten** gewählt sowie heimische Pflanzenarten/Saatgut verwendet.

Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist vorgesehen.

7 Kosten- und Finanzierungsübersicht

ISEK Emlichheim					
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht					
Stand 31.03.2020					
			Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende
weitere Vorbereitung			850.000	825.000	25.000
Sanierungsbeauftragter u.ä.	bit max. 6% der förderfähigen Gesamtkosten abzgl. Grunderwerb		500.000	500.000	
Bebauungsplan, Städtebaulicher Wettbewerb "Bahnhofsumfeld"			250.000	250.000	
Citymanagement			50.000	50.000	
Verfügungsfonds			50.000	25.000	25.000
Ordnungsmaßnahmen			10.204.620	10.054.620	150.000
Umlegung	pauschaler Ansatz		50.000	50.000	
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:			8.779.620	8.629.620	150.000
Erneuerung Burhook (Mfentlich nutzbare Fläche)	Kostenobergrenze derzeit 230€/qm brutto inkl. INK		1.909.000	1.909.000	
ggf. Maßnahmen an TG (Eingangsbereich, Belichtung, ...) (förderfähig; Mfentliche Stellplätze)	pauschaler Ansatz		400.000	250.000	150.000
wätere Maßnahmen:	nach Flächenansatz		6.470.620	6.470.620	
Grün-/Freiflächen			525.000	525.000	
Grün entlang neuer Wegebeziehung	900 qm*150 €		135.000	135.000	
Grünanlage Wiggerskamp	3000 qm*130 €		390.000	390.000	
Grunderwerb und Abriss, Umröße von Betrieben			850.000	850.000	
Grunderwerb z.B. zur Herstellung, Wegeverbindung	Grundlage: Verkehrswert	pauschaler Ansatz	500.000	500.000	
Abrisse:		pauschaler Ansatz	250.000	250.000	
Bereich Burhook					
Bereich Gruppen					
sonstige Abrisse (Bereich Lidl, Kik, Brenmarkt, Bahnhofpunkt)					
Umröße von Betrieben		pauschaler Ansatz	100.000	100.000	
Baumaßnahmen			2.200.000	566.667	1.633.333
Modernisierung	umfassende Modernisierung, Einschaltung Bauvorlageberechtigter, unrentierliche Kosten	Ansatz: 20 Gebäude, je 100.000 € Kosten, im Mittel 25% unrentierliche Kosten	2.000.000	500.000	1.500.000
Baumaßnahmen zur Beseitigung von Leerstand / Mindernutzung		pauschaler Ansatz	200.000	66.667	133.333
In den obigen Ansätzen für Erschließungsmaßnahmen / Baumaßnahmen enthalten für:					
Maßnahmen für Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün in der Stadt:					
- Herstellung von Grün-/Freiflächen		Ansatz "Grün-/Freiflächen": Grün entlang der neuen Wegebeziehung, Grünfläche Wiggerskamp	525.000		
- Revitalisierung Bahnhofspunkts: Stärkung ÖPNV		Kostenträger Emsl Eisenbahn / LWVG			
- Maßnahmen im Umfeld des Bahnhofspunktes zur Attraktivierung / Stärkung der Nutzung		Bahnquerung	500.000		
Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit					
- Erneuerung / Herstellung der Gehwege / Wegebeziehungen / Plätze		(Mehrkosten, pauschaler Ansatz)	100.000		
Summe			13.254.620	11.446.287	1.808.333
Einnahmen				1.800.000	
Erschließungsbeiträge (keine Straßenausbaubeiträge da keine Satzung)		Ansatz: 50% der Kosten für Neuanlage von Erschließungsanlagen		1.800.000	1.800.000
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten				9.646.287	
davon 2/3 Bund / Land				6.430.858	
davon 1/3 Kommune				3.215.429	
bei 10 Jahren Laufzeit/jährlich im Mittel				321.543	

Abbildung 60: Kosten- und Finanzierungsübersicht für das ISEK Ortskern Emlichheim

Das Gesamtvolumen der im ISEK genannten Maßnahmen beläuft sich auf 13,2 Millionen Euro. Davon sind ca. 11,5 Millionen Euro förderfähig. Von den nicht durch Einnahmen gedeckten Kosten (ca. 9,6 Millionen Euro) trägt die Gemeinde mit 3,2 Millionen Euro ein Drittel.

8 Empfehlungen für das weitere Verfahren

8.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes

Vorgesehen ist, das gesamte Untersuchungsgebiet als Fördergebiet festzulegen. Das vorgeschlagene Gebiet hat eine Größe von ca. 22 ha.

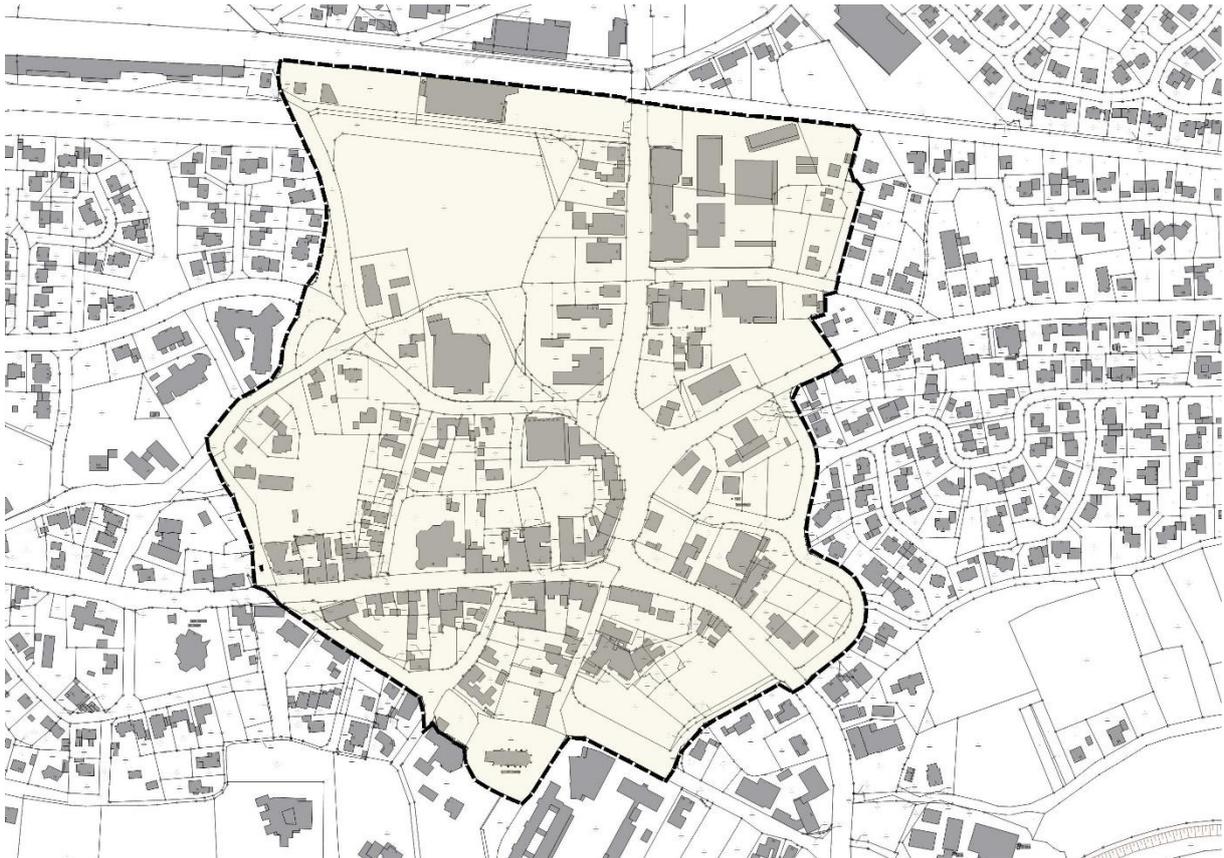


Abbildung 61: Untersuchungsgebiet des ISEK

8.2 Förderprogramm und Verfahren

Der vorgelegte Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung zielt auf eine Aufnahme in das Programm „Lebendige Zentren“.

Hinsichtlich des Verfahrens wird davon ausgegangen, dass ein Maßnahmegebiet bzw. Stadtumbaugebiet gem. § 171 b oder d BauGB beschlossen wird:

(1) Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, können auch anstelle von oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen nach diesem Gesetzbuch nach den Vorschriften dieses Teils durchgeführt werden.

(2) Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.² Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist oder wenn die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden.

(3) Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,

2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Ziel bei der Umsetzung in der Gemeinde Emlichheim ist die Umsetzung im Konsens mit den EigentümerInnen. Vor diesem Hintergrund und der Einschätzung, dass die Regelungen der besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff. BauGB) nach jetzigem Stand nicht erforderlich sein werden, erfolgt die Wahl des Stadtumbauverfahrens.

Falls sich im Zuge der Umsetzung zeigt, dass die Regelungen des umfassenden Sanierungsrechtes zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme erforderlich sind, können Vorbereitende Untersuchungen erstellt und damit die Grundlagen für den Beschluss einer Sanierungssatzung geschaffen werden.

Nachteilige Auswirkungen sind nach jetzigem Stand nicht zu erwarten – falls sich im Zuge der Konkretisierung/Umsetzung nachteilige Auswirkungen ergeben, werden entsprechende Sozialpläne erstellt.

9 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung

Die zusammenfassende Darstellung der Missstände im Untersuchungsgebiet hat die Defizite umfassend dargestellt. Handlungsbedarf besteht im funktionalen, im baulichen und im städtebaulichen Bereich.

Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Mit den Mitteln aus dem Förderprogramm sollen erkennbare städtebauliche Missstände und bauliche Mängel sowie funktionale und strukturelle Defizite im Bereich des Untersuchungsgebietes beseitigt werden.

Die EigentümerInnen der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Gemeinde selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben.

Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände notwendig.

Die Gemeinde Emlichheim wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

Es wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen.

10 Beteiligungs- und Erarbeitungsprozess - Rahmenplan

Das städtebauliche Konzept für die Entwicklung des Ortskernes wurde in einem intensiven Beteiligungsverfahren mit den BürgerInnen vor Ort und den lokalen Gewerbetreibenden entwickelt. Das gesamte Verfahren war von einer hohen Beteiligung und konstruktiver Zusammenarbeit geprägt.



Abbildung 62: Ablaufschema der Partizipation an der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes – Stand Februar 2019 (NWP)

10.1 Auftaktveranstaltung

Die Auftaktveranstaltung sollte das Interesse an dem Thema „Entwicklung des Ortskernes Emlichheim“ wecken und ein erstes Stimmungsbild in der Bevölkerung zu wichtigen Themen der Entwicklung aufzeigen. Ein Impulsvortrag des Planungsbüros NWP zur aktuellen Situation in Emlichheim, Planungserfordernissen und möglichen Handlungsansätzen für die Zukunft eröffnete die Auftaktveranstaltung. Anschließend wurden in drei Arbeitsgruppen mit umlaufendem Wechsel (Format: „World Café“) grundsätzliche Ideen, Meinungen und Befürchtungen zu den Themen Mobilität, Nutzungen, und Bebauung gesammelt.

Die unerwartet hohe Beteiligung – im Plenum haben ca. 250 BürgerInnen teilgenommen – führte insbesondere in den Arbeitsgruppen dazu, dass weniger strukturiert diskutiert wurde, sondern nur grundsätzliche Ideen und Anregungen aufgenommen werden konnten. Trotzdem war die Auftaktveranstaltung aufgrund des großen Interesses und der aktiven Teilnahme ein voller Erfolg.



Abbildung 63: Impressionen der Auftaktveranstaltung am 22.05.2019

10.2 Workshop 1

Im ersten Workshop sollten aufbauend auf den Anregungen aus der Auftaktveranstaltung und den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse drei Konzeptideen vorgestellt und diskutiert werden.

Die erste Konzeptidee sieht eine Erweiterung des öffentlichen Raumes am Burhook nach Norden vor. Hier soll eine „Neue Mitte“ entstehen. Das gewerblich-geschäftliche Zentrum von Emlichheim verschiebt sich in dieser Variante von Haupt- und Bahnhofstraße in die Binnenlage. Die Freiflächen am Wiggerskamp werden intensiv bebaut.

In der zweiten Variante wurde durchgespielt, wie eine Entwicklung des Ortskernes an Haupt- und Bahnhofstraße erfolgen kann. Durch die in Planung befindlichen Umgehungsstraßen können in diesen Bereichen die Verkehrsbelastungen sinken und eine grundsätzliche Neuordnung des öffentlichen Raumes wäre möglich.

Die dritte Variante sieht eine Konzentration des Ortskernes auf den Bereich Burhook und die westlich angrenzenden Flächen um das Haus Ringerbrüggen vor. Dabei wird der Fokus weniger auf Neuentwicklung, sondern mehr auf Erhalt und Aufwertung gelegt.

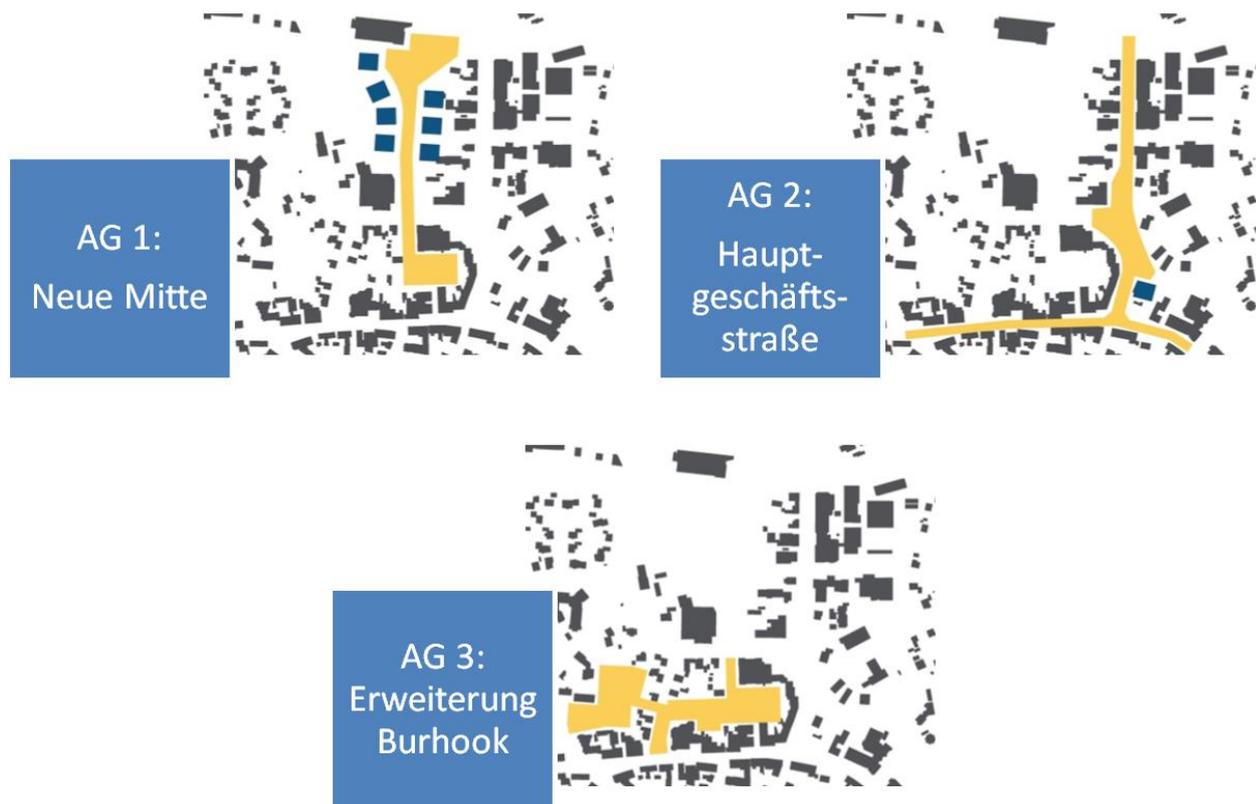


Abbildung 64: Skizzen für die Arbeitsgruppen im 1. Workshop – Stand Juni 2019

In drei Arbeitsgruppen, jeweils wieder im Wechsel besetzt, wurden die Vor- und Nachteile der Konzeptansätze diskutiert. Zudem wurden Bedingungen, Restriktionen, Vorbehalte und Änderungswünsche zu den Konzeptansätzen aufgenommen. Die Ergebnisse der drei Arbeitsgruppen ähnelten sich in vielen Belangen:

- **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
 - Burhook als Zentrum stärken und nach Norden und Westen anbinden
- **Nutzungen**
 - Kleinteilige Gewerbenutzungen vor Großprojekten
 - Bestehende Gewerbestrukturen (Burhook, Haupt- und Bahnhofstraße) stärken
 - Soziale Wohnformen auf den Potenzialflächen im Ortskern
 - Gastronomische Angebote mit Außenbereichen
- **Mobilität**
 - Bahnhaltepunkt als wichtigen Neubau an den Burhook anbinden
 - Förderung von Rad- und Fußwegen
 - Ausreichend Stellplätze, aber keine Stellplatzwüsten



Abbildung 65: Impressionen vom 1. Workshop

10.3 Unternehmerabend

Zum Unternehmerabend am 21. August 2019 wurden regional ansässige Geschäftstreibende und darüber hinaus Interessierte eingeladen, ihre Anforderungen und Wünsche an den Rahmenentwicklungsplan mitzuteilen. Dabei zeigten nicht nur die kleineren EinzelhändlerInnen Präsenz, sondern auch die VertreterInnen einiger großer Lebensmittelmärkte.

Aus den Ergebnissen der Auftaktveranstaltung und des ersten Workshops wurde eine Gestaltungsvariante zur Umgestaltung des Ortskernes erarbeitet. Darin wurden die bisherigen Ideen – Erweiterung Burhook, Neue Mitte und Hauptgeschäftsstraße – zusammengeführt. Der Burhook bleibt das Zentrum von Emlichheim und wird besser nach Westen an das Haus Ringerbrüggen angebunden. Die Hauptstraße und die Bahnhofstraße bewahren ihren Charakter als Geschäftsstraßen im Zentrum und über die Fläche Wiggerskamp führt eine soziale Achse zum neuen Bahnhofsteil.

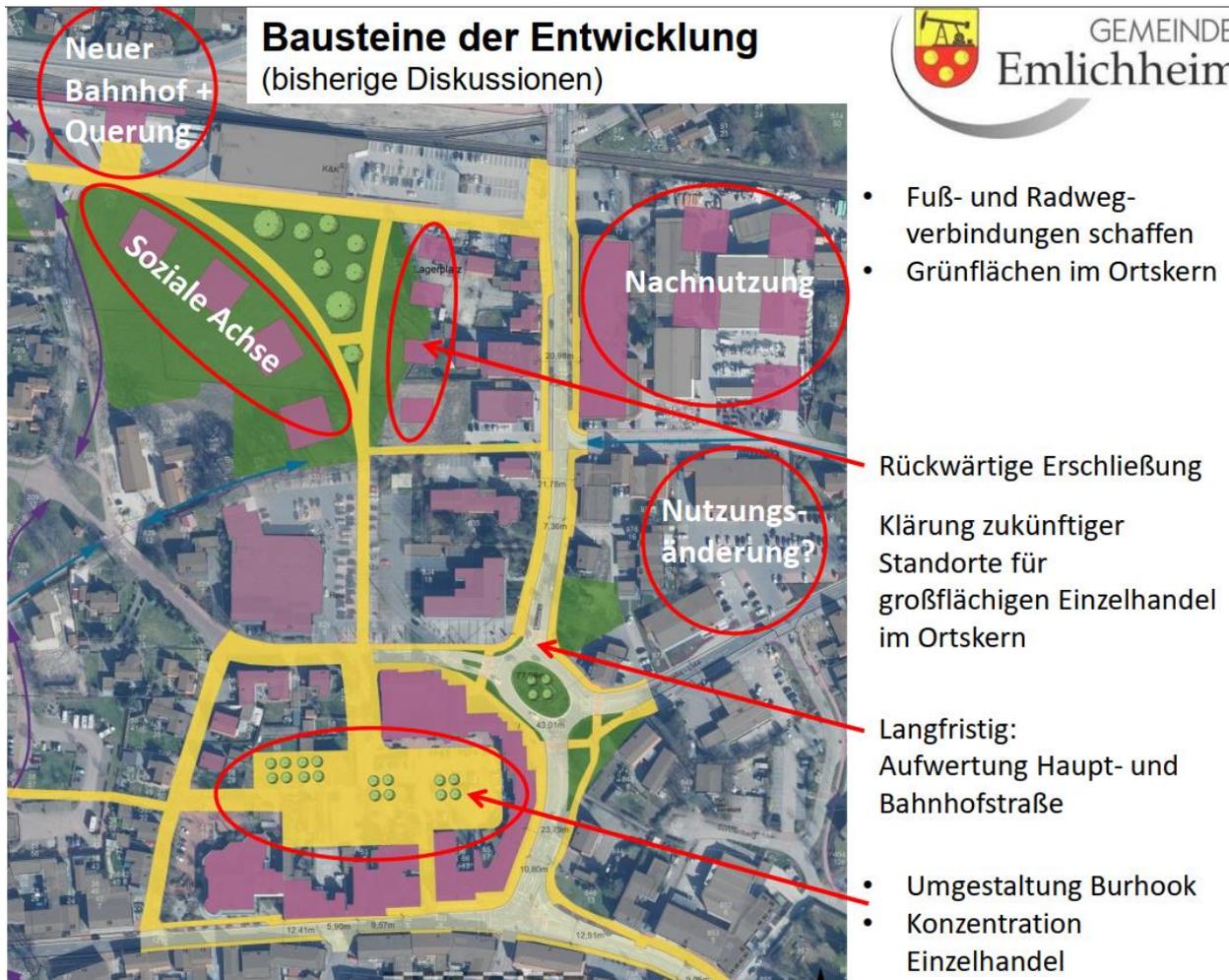


Abbildung 66: Vorgestellter Planstand als Diskussionsgrundlage am Unternehmerabend - Stand August 2019

Die wichtigsten Ergebnisse des Unternehmerabends sind:

- Konzentration der Einzelhandelsnutzungen im Zentrum – Verlagerung fördern.
- Stellplätze am Geschäft sind essentiell für kleinere Betriebe.
- Hauptstraßen nicht in Fußgängerzonen umwandeln (Frequenzverlust).
- Aber Verkehr beruhigen und Aufenthaltsqualität erhöhen.
- Burhook aufwerten, Tiefgarage besser anbinden.
- Stellplatzfläche multifunktional gestalten (zum Beispiel für Markt).
- Erlebniswert im Ortskern schaffen.
- Hotel/Übernachtungsmöglichkeiten im Ortskern schaffen.



Abbildung 67: Impressionen vom Unternehmerabend

10.4 Workshop 2

Im zweiten öffentlichen Workshop am 24. September 2019 wurden zwei Varianten vorgestellt. Beide basieren auf der Synthese der bis dahin erarbeiteten Vorgaben und Entwicklungsmöglichkeiten. Der große Unterschied zwischen den Varianten ist der Umgang mit der Fläche Wiggerskamp. Diese zentrale Freifläche im Ortskern von Emlichheim befindet sich in privatem Besitz und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Flächenverfügbarkeit ist noch nicht abschließend geklärt.

Um die Umsetzbarkeit der Mehrzahl der Maßnahmen aufzuzeigen, auch wenn diese zentrale Fläche nicht zur Verfügung stehen sollte, wurden im zweiten Workshop beide Varianten diskutiert. Beide Varianten wurden mehrheitlich positiv aufgenommen. Eine Mehrheit bevorzugte die Entwicklungsvariante mit der Fläche Wiggerskamp.



Abbildung 68: Vorgestellter Planstand im 2. Workshop: „Städtebauliche Entwicklung unter Einbeziehung der Fläche Wiggerskamp“ – Stand September 2019



Abbildung 69: Vorgestellter Planstand im 2. Workshop: „Städtebauliche Entwicklung ohne Einbeziehung der Fläche Wiggerskamp“ – Stand September 2019



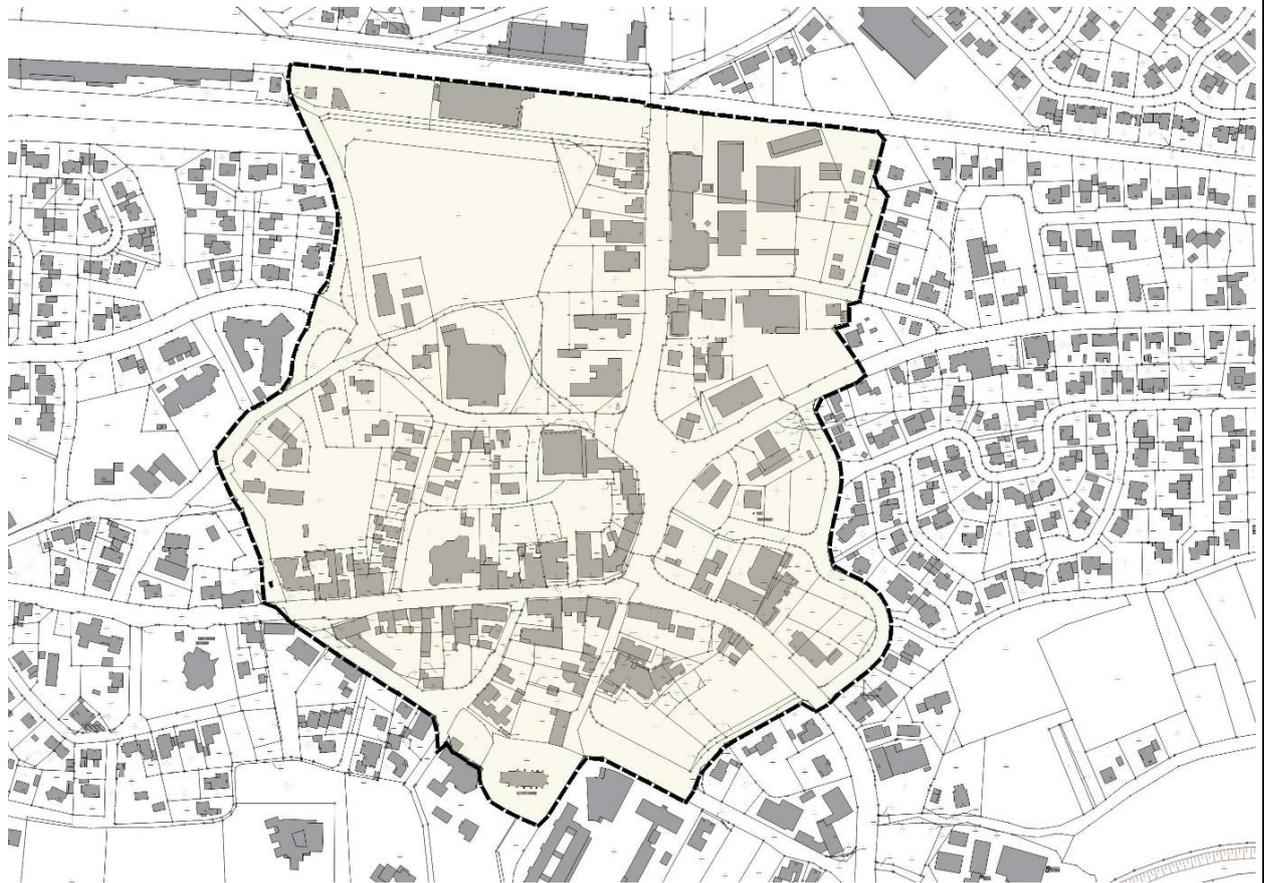
Abbildung 70: Impressionen vom 2. Workshop

Gemeinde Emlichheim

Landkreis Grafschaft Bentheim

Integriertes Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Ortskern Emlichheim

- Gemeindegesamt -



April 2020

Entwurf

Escherweg 1
26121 Oldenburg
Postfach 3867
26028 Oldenburg

Telefon 0441 97174-0
Telefax 0441 97174-73
Email info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de

Gesellschaft für
räumliche Planung
und Forschung



Inhaltsverzeichnis

TEIL B: ENTWICKLUNGSSITUATION DER GEMEINDE EMLICHHEIM

1.	Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	4
1.1	Lage im Raum.....	4
1.2	Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen.....	4
1.2.1.	Landes-Raumordnungsprogramm (LRÖP)	4
1.2.2.	Regionales Raumordnungsprogramm (RRÖP).....	5
2.	Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur.....	7
2.1	Bevölkerungsentwicklung	7
2.2	Ursachen der Bevölkerungsentwicklung.....	8
2.3	Altersstruktur	9
2.4	Künftige Bevölkerungsentwicklung.....	11
3.	Haushalte und Haushaltsstruktur.....	13
4.	Wohnungsmarkt	14
4.1	Gebäude- und Wohnungsbestand.....	14
4.2	Wohnungsgrößenstruktur	15
4.3	Wohnungsnutzung / Leerstand.....	16
4.4	Baualter.....	17
4.5	Bautätigkeit	18
4.5.1.	Mietniveau	19
4.5.2.	Bodenrichtwert / Immobilienpreise	21
4.6	Bedarf an Wohnungen	22
5.	Soziale Infrastruktur	24
5.1	Betreuungsangebote für Klein- und Vorschulkinder.....	24
5.2	Schulen	24
5.3	Außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche.....	25
5.4	Angebote für Senioren	25
5.5	Mehrgenerationenhaus	26
5.6	Gesundheitswesen.....	26
5.7	Freizeit und Kultur	27
6.	Wirtschaft und Arbeit	28
6.1	Beschäftigtenentwicklung.....	28
6.2	Wirtschaftsstruktur.....	30
6.3	Pendler.....	31
6.4	Arbeitslosigkeit / Mindestsicherungsleistungsempfänger	31
6.5	Einzelhandel.....	33

6.6	Tourismus	35
7.	Finanzausstattung	37
8.	Zusammenfassung	38
8.1	Demografische Entwicklung / Wohnen	38
8.2	Soziale Infrastruktur / Kultur- und Freizeitangebote	39
8.3	Wirtschaft und Arbeit	39

Verwendet wurden folgende Daten / Unterlagen:

- Daten des LSN
- Kommunalprofile der NBank 2018 / 2019
- Daten des Zensus 2011
- Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim, April 2017

Zur Darstellung der gesamtgemeindlichen Situation Emlichheims wurden - sofern verfügbar - die Daten der Mitgliedsgemeinde verwendet. Teilweise lagen die Daten nur auf Ebene der Samtgemeinde vor.

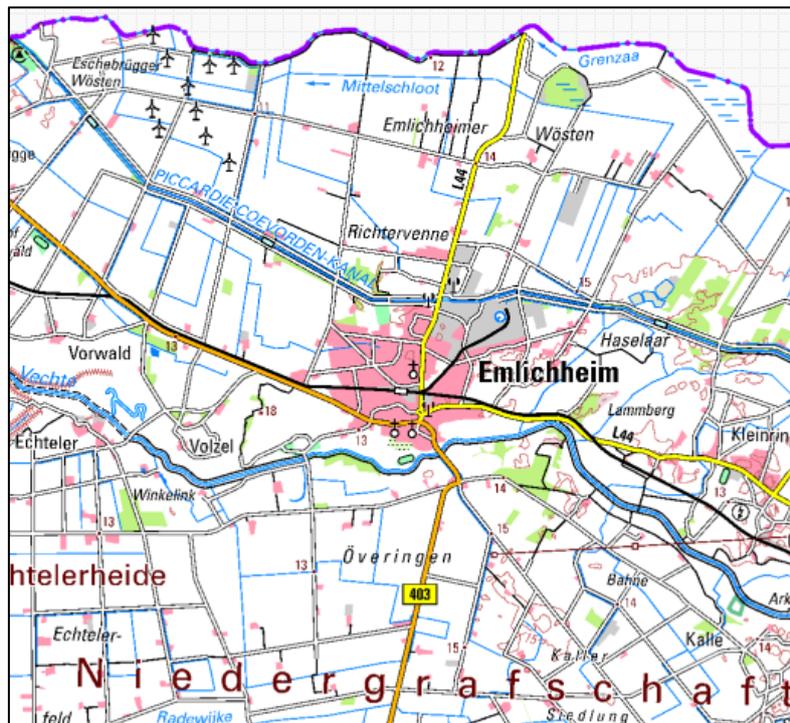
Weiterhin wurden NBank Daten verwendet: Für die Darstellung des Bestandes wurde das Kommunalprofil 2018 (Daten bis 2017) genutzt, die Prognosen wurden aus dem Kommunalprofil 2019 entnommen, da der Prognosezeitraum von 2035 auf 2040 verlängert wurde.

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen

1.1 Lage im Raum

Emlichheim liegt im Landkreis Grafschaft-Bentheim, rund 10 km von der deutsch-niederländischen Grenze entfernt. Der Ort wird im Süden durch die Vechte und im Norden durch den Coevorden-Piccardie-Kanal eingegrenzt. Die Gemeinde ist Verwaltungssitz der Samtgemeinde Emlichheim mit den Mitgliedsgemeinden Emlichheim, Hoogstede, Laar und Ringe.

Abb. 1: Lage im Raum



Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

1.2 Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen

1.2.1. Landes-Raumordnungsprogramm (LROP)

Die Neubekanntmachung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen aus dem Jahr 2017 stellt das grenzüberschreitende Gebiet Coevorden-Emlichheim¹ als Vorranggebiet Güterverkehrszentrum dar, das über eine Hauptverkehrsstraße sowie eine Haupteisenbahnstrecke² an das niedersächsische Verkehrsnetz angebunden ist.

¹ Etwa acht Kilometer westlich von Emlichheim liegt innerhalb der Gemeinde Laar und der angrenzenden niederländischen Gemeinde Coevorden das grenzüberschreitende Industriegebiet Europark. Dort besteht ein großer Güter- bzw. Containerumschlagplatz (EuroTerminal).

² Derzeit gibt es keine Bahnanbindung Emlichheims für Personennahverkehr, eine Reaktivierung des Personenverkehrs zwischen Nordhorn und Emmen auf der bestehenden Gleisverbindung wird derzeit geprüft.

Abb. 2: Auszug aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen



Quelle: Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Neubekanntmachung 2017

1.2.2. Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Grafschaft Bentheim aus dem Jahr 2001³ stellt Emlichheim als Grundzentrum dar. Das grenzüberschreitende Gewerbegebiet Coevorden-Emlichheim wird als Vorranggebiet für industrielle Anlagen und als Standort mit der Entwicklungsaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten dargestellt.

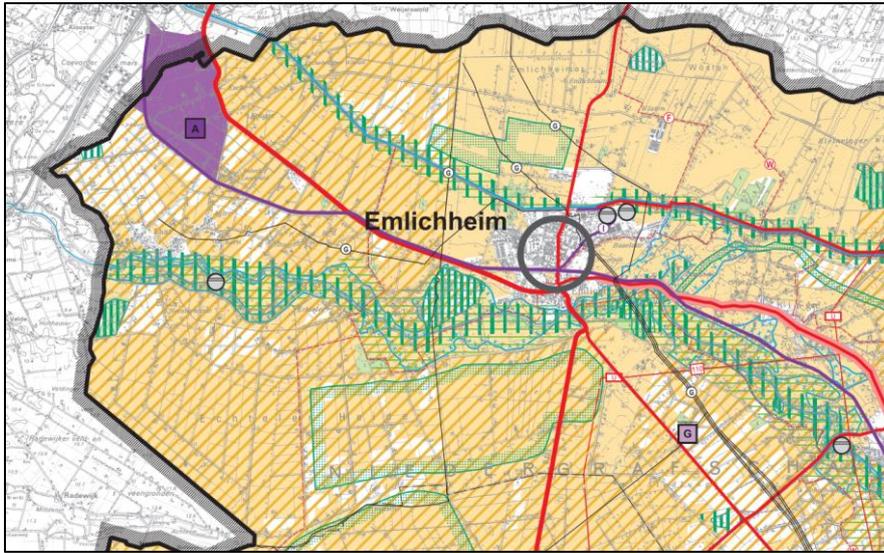
Durch die **Samtgemeinde** Emlichheim führen gemäß RROP eine Haupteisenbahnstrecke⁴ (Amsterdam-Hannover-Berlin; bisher kein Haltepunkt in Emlichheim) sowie Hauptverkehrsstraßen von überregionaler sowie regionaler Bedeutung.

Nördlich und südlich des Ortes Emlichheim gibt es zudem Vorsorge- bzw. Vorranggebiete für Natur und Landschaft.

³ Gemäß Homepage des Landkreises Grafschaft Bentheim wurde die Fortschreibung des RROP im Februar 2012 eingeleitet. Aufgrund der benötigten umfangreichen Datengrundlagen, noch vorzunehmender Untersuchungen und der vorgeschriebenen Verfahrensschritte wie Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung dauert die Fortschreibung jedoch noch an.

⁴ Bisher existiert keine Anbindung Emlichheim an diese Haupteisenbahnstrecke. Es ist geplant, entlang dieser Strecke eine Reaktivierung ehemaliger Haltepunkte vorzunehmen. Emlichheim soll in den nächsten Jahren angebunden werden.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm



Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm 2001 für den Landkreis Grafschaft Bentheim

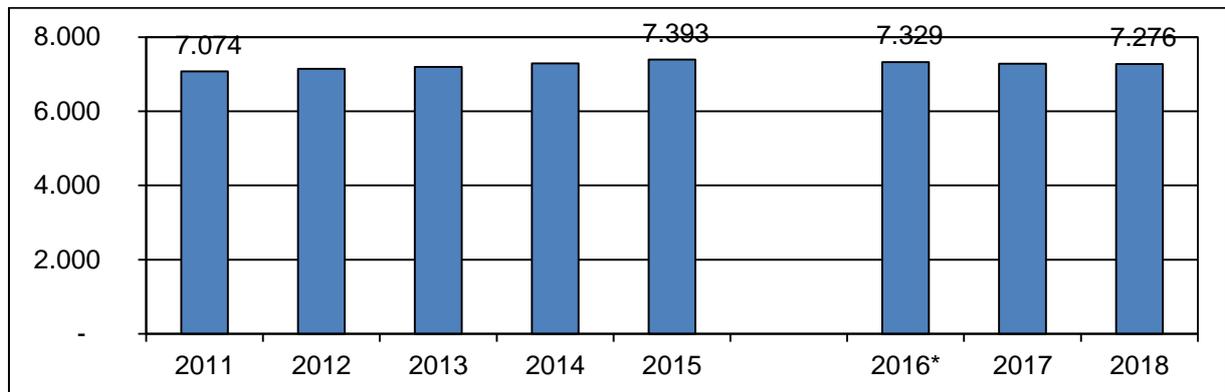
2. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Die Daten stehen mehrheitlich auf Gemeindeebene zur Verfügung (Mitgliedsgemeinde). Sofern die Daten nur auf Ebene der Samtgemeinde vorlagen, wurden diese verwendet, um die Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur darzustellen.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Die **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim zählte 2018 7.276 Einwohner und verzeichnete im Zeitraum 2011 – 2015 einen leichten Bevölkerungszuwachs, ab 2016 verringerte sich die Bevölkerungszahl wieder geringfügig.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in der Mitgliedsgemeinde Emlichheim seit 2011⁵



*Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

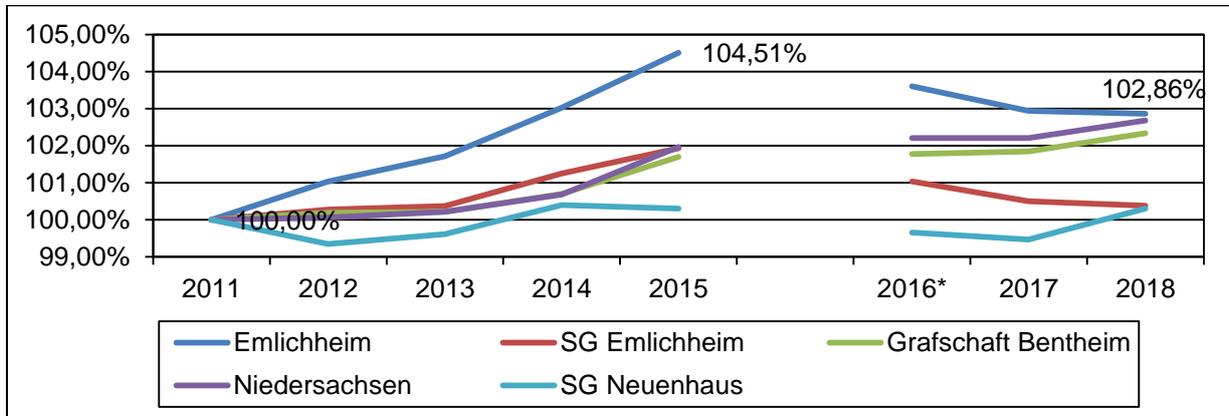
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Im Vergleich zur Samtgemeinde, zum Landkreis, zu den benachbarten Samtgemeinden und zum Land Niedersachsen zeigt sich, dass die **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim zwischen 2011 und 2015 den stärksten Zuwachs verzeichnet (+5 %). Ab 2016 ging allerdings die Bevölkerungszahl in Emlichheim zurück, sodass sie sich insgesamt im Zeitraum 2011-2018 nur geringe Abweichungen gegenüber dem Landkreis- und Landesmittel ergeben.

Die Samtgemeinde Emlichheim sowie die benachbarte Samtgemeinde Neuenhaus lagen 2018 etwa auf dem Niveau des Jahres 2011, wobei die Samtgemeinde Emlichheim bis 2015 zunächst Bevölkerungsgewinne und ab 2016 –verluste verzeichnete, während die Bevölkerungsentwicklung in der Samtgemeinde Neuenhaus nur gering schwankend verlief.

⁵ Stichtag für die Bevölkerungserfassung war jeweils der 31.12.

Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung der Mitgliedsgemeinde Emlichheim 2011 bis 2018 im regionalen Vergleich
 2011 = 100; jeweils zum 31.12.



*Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

2.2 Ursachen der Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung ist Ergebnis des natürlichen Saldos (Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen) einerseits und des Wanderungssaldos (Zu- abzgl. Fortzüge) andererseits.

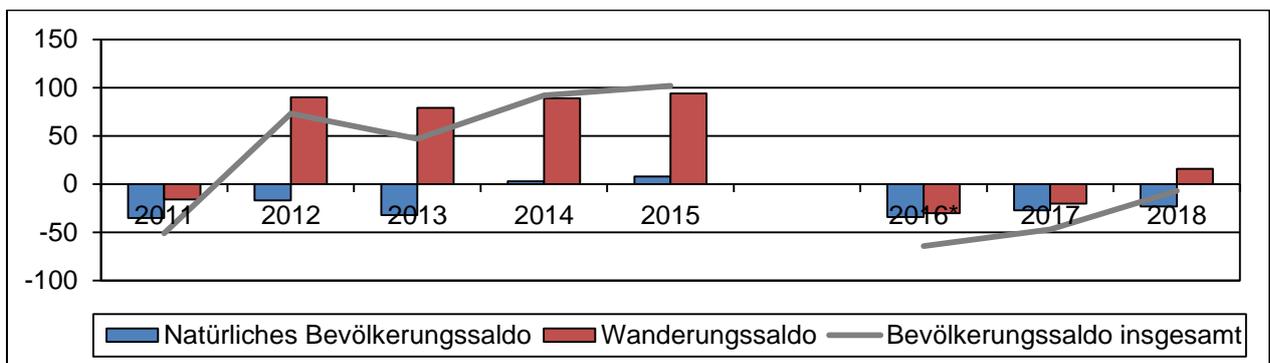
Bevölkerungsentwicklung in der Mitgliedsgemeinde Emlichheim

Die Determinanten der Bevölkerungsentwicklung für die **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim seit 2011 zeigen, dass zwischen 2012 und 2015 das teilweise negative natürliche Bevölkerungssaldo durch ein deutlich positives Wanderungssaldo ausgeglichen werden konnte.

Seit 2016 verzeichnete die **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim wie auch im Jahr 2011 ein insgesamt negatives Bevölkerungssaldo (graue Linie), allerdings mit abnehmender Tendenz.

Dies entspricht auch der Entwicklung in der Samtgemeinde Emlichheim.

Abb. 6: Determinanten der Bevölkerungsentwicklung in der Mitgliedsgemeinde Emlichheim



*Die Ergebnisse der Wanderungsstatistik und als Folge die Entwicklung des Bevölkerungsstandes ab Berichtsjahr 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen, technischer Weiterentwicklungen der Datenlieferungen aus dem Meldewesen an die Statistik sowie der Umstellung auf ein neues statistisches Aufbereitungsverfahren nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar.

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Zum Vergleich: Wanderungssalden der Samtgemeinde Emlichheim nach Altersgruppen

Auf Ebene der Samtgemeinde stehen Daten zur Altersstruktur der Zu-/Fortziehenden zur Verfügung, die an dieser Stelle ergänzend hinzugezogen werden, um darzustellen, ob bestimmte Altersgruppen über den betrachteten Zeitraum besonders von Wanderungsgewinnen bzw. -verlusten betroffen sind

Betrachtet man die Wanderungssalden der **Samtgemeinde** Emlichheim seit 2012 nach Altersgruppen, fällt auf, dass Emlichheim vor allem bei der Gruppe der Berufsanfänger (18-24 Jahre) durchgängig große Verluste verzeichnet.

Zudem wurden in der Gruppe der 0-17-Jährigen zuletzt (2016 und 2017) Verluste verzeichnet, wohingegen man in den Jahren zuvor noch deutliche Wanderungsgewinne in dieser Gruppe verzeichnen konnte.

Bei den über 50-Jährigen wechselten sich seit 2012 leichte Wanderungsgewinne bzw. -verluste ab. Zuletzt wurden überwiegend Wanderungsverluste verzeichnet.

Abb. 7: Wanderungssalden nach Altersgruppen der Samtgemeinde Emlichheim

	Wanderungssaldo der jeweiligen Altersgruppe					
	je 1.000 Einwohner derselben Altersgruppe					
	2012	2013	2014	2015	2016*	2017
0 bis 17 Jahre	9,2	21,9	17,6	26	-10,5	-3,3
18 bis 24 Jahre	-22,4	-38,2	-8,9	-19,8	-47,3	-32,3
25 bis 29 Jahre	1,3	-14	18	1,2	14,2	-9,9
30 bis 49 Jahre	6,6	14,2	15,6	10,5	-3,9	4,2
50 bis 64 Jahre	3,1	-1	3,5	1,5	-0,9	-0,6
65 Jahre und älter	3,2	0,4	1,6	-1,9	-1,9	0,4

*Die Ergebnisse des Berichtsjahres 2016 sind aufgrund methodischer Änderungen und technischer Weiterentwicklungen nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren.

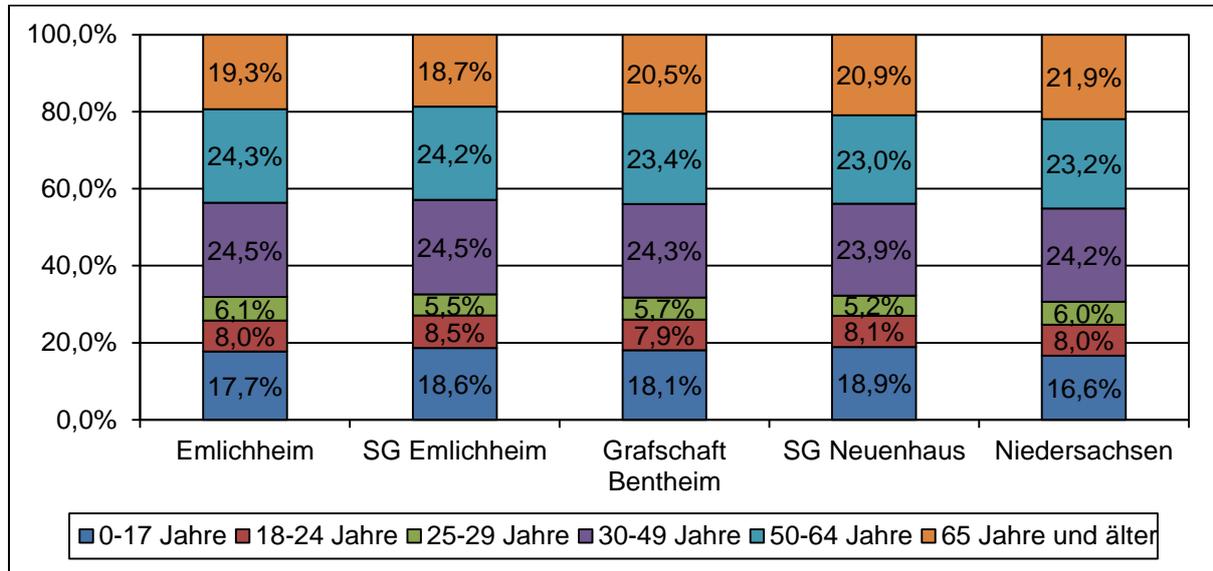
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

2.3 Altersstruktur

Die Altersstruktur der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim entspricht im Großen und Ganzen der Altersstruktur der anderen (regionalen) Vergleichsfälle.

Der Bevölkerungsanteil der 0-17-Jährige liegt etwas über dem niedersächsischen Wert, jedoch unter dem der Samtgemeinde Emlichheim, des Landkreises und der SG Neuenhaus. Bei den über 65-Jährigen ist der Anteil in Emlichheim etwas höher als in der Samtgemeinde Emlichheim und leicht geringer als im Landkreis, im Land Niedersachsen sowie in der Samtgemeinde Neuenhaus.

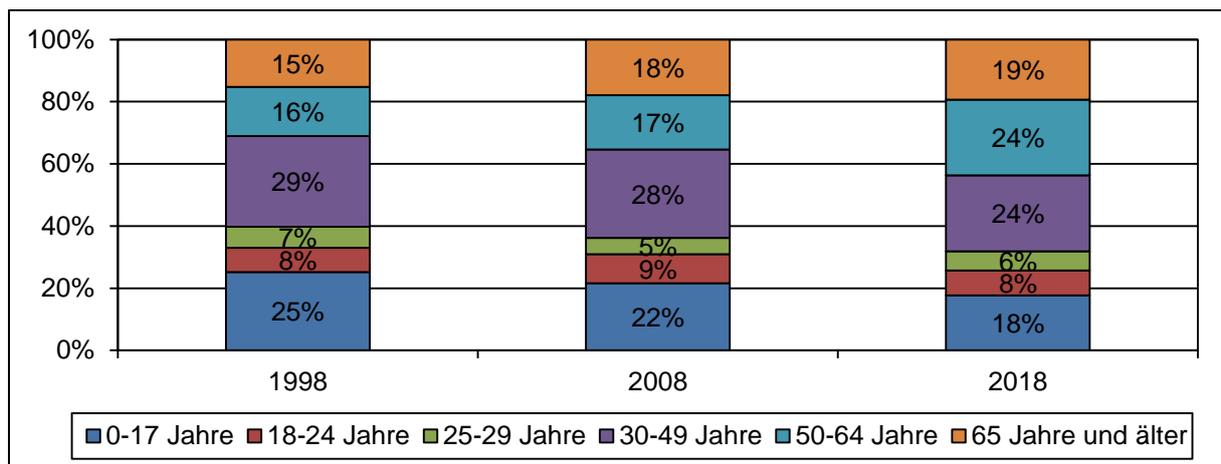
Abb. 8: Altersstruktur der Mitgliedsgemeinde Emlichheim 2018 im Vergleich



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Seit 1998 hat sich die Altersstruktur Emlichheims (**Mitgliedsgemeinde**) deutlich verändert: Während der Anteil der 0-17-Jährigen sowie der 30-49-Jährigen in diesem Zeitraum deutlich abgenommen hat (-7 bzw. -5 Prozentpunkte), hat der Anteil der 50-64-Jährigen sowie der über 65-Jährigen zugenommen (+8 bzw. +4 Prozentpunkte).

Abb. 9: Altersstruktur der Mitgliedsgemeinde Emlichheim zwischen 1998 und 2018

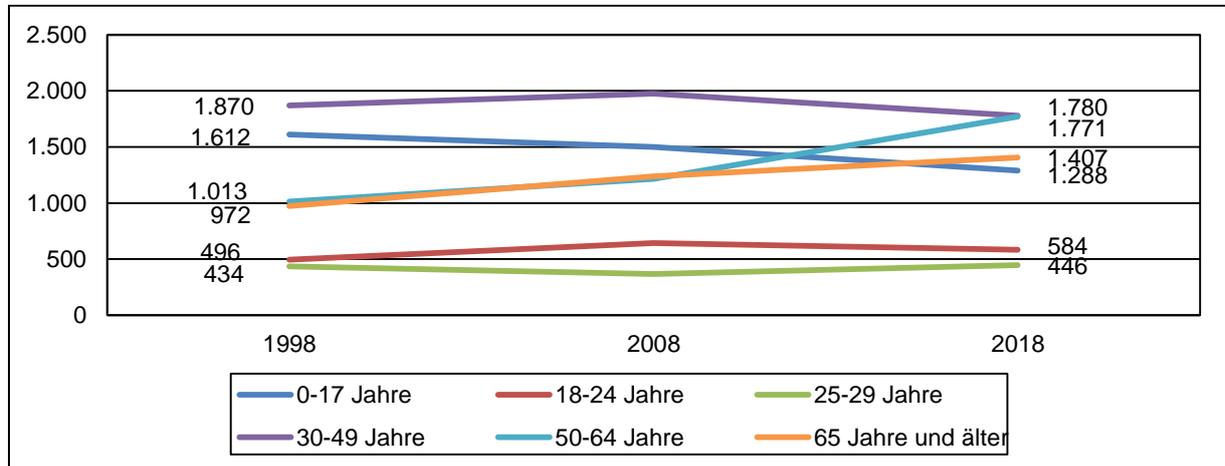


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Abbildung 10 zeigt die absolute Zahl der Einwohner in den Altersgruppen sowie die Entwicklung der absoluten Zahl zwischen 1998 und 2018.

Verändert hat sich vor allem die Zahl der Einwohner zwischen 0 und 17 Jahre (Rückgang um über 300 Einwohner) und der über 50jährigen (Zunahme um über 1000 Einwohner). Die Zahl der 18-24jährigen hat im Betrachtungszeitraum um knapp 100 zugenommen.

Abb. 10: Altersstruktur der Mitgliedsgemeinde Emlichheim zwischen 1998 und 2018 (absolute Zahlen)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

2.4 Künftige Bevölkerungsentwicklung

Zur Darstellung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung wird die Prognose der NBank / Kommunalprofil 2019 hinzugezogen, die für die räumliche Ebene der Samtgemeinde, nicht jedoch für die Mitgliedsgemeinde vorliegt.

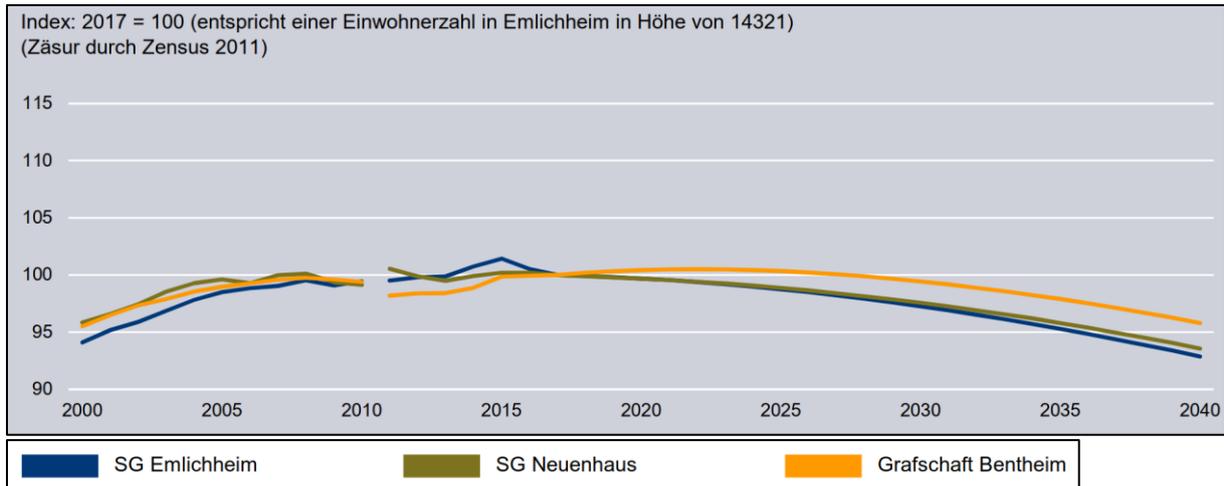
Die **Samtgemeinde** Emlichheim hatte im Jahr 2017 (Basisjahr der Prognose) 14.321 Einwohner.

Für den Zeitraum von **2017 bis 2040** prognostiziert die NBank für die **Samtgemeinde** Emlichheim einen konstanten Rückgang der Bevölkerung um 1.024 Personen (-7 %).

Eine ähnliche Entwicklung wird auch für die Samtgemeinde gesehen.

Im Landkreis wird die Einwohnerzahl gemäß NBank Prognose stagnieren und ab 2025 unter das Niveau von 2017 fallen.

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung SG Emlichheim bis 2040 (Prognose NBank)



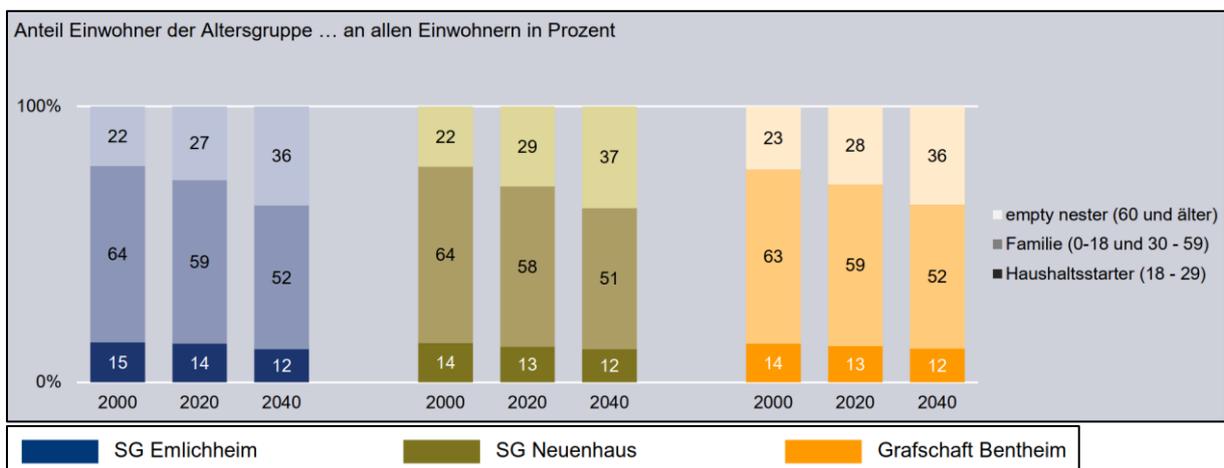
Quelle: Kommunalprofil 2019 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

Zwischen 2000 und 2020 ist der Anteil der Familien (0-18 und 30-59 Jahre) in der **Samtge-
 meinde** Emlichheim zurückgegangen (-5 Prozentpunkte) wohingegen der Anteil der empty
 nester (60 Jahre und älter) zugenommen hat (+5 Prozentpunkte).

Diese Tendenz wird sich bis 2040 gemäß NBank Prognose weiter verstärken:
 Demnach wird sich der Anteil der Haushaltsstarter (18-29 Jahre) bis 2040 leicht verringern.
 Der Anteil der Familien wird demzufolge deutlich abnehmen (-7 Prozentpunkte), während der
 Anteil der über 60-Jährigen deutlich zunehmen wird (+9 Prozentpunkte).

Eine solche Alterung der Bevölkerung entspricht der Entwicklung, die auch für die Samtge-
 meinde Neuenhaus sowie den Landkreis Grafschaft Bentheim prognostiziert wird und die
 auch in anderen Kommunen Niedersachsens zu beobachten ist.

Abb. 12: Bevölkerungsstruktur SG Emlichheim nach Altersgruppen bis 2040
 (Prognose NBank) im regionalen Vergleich



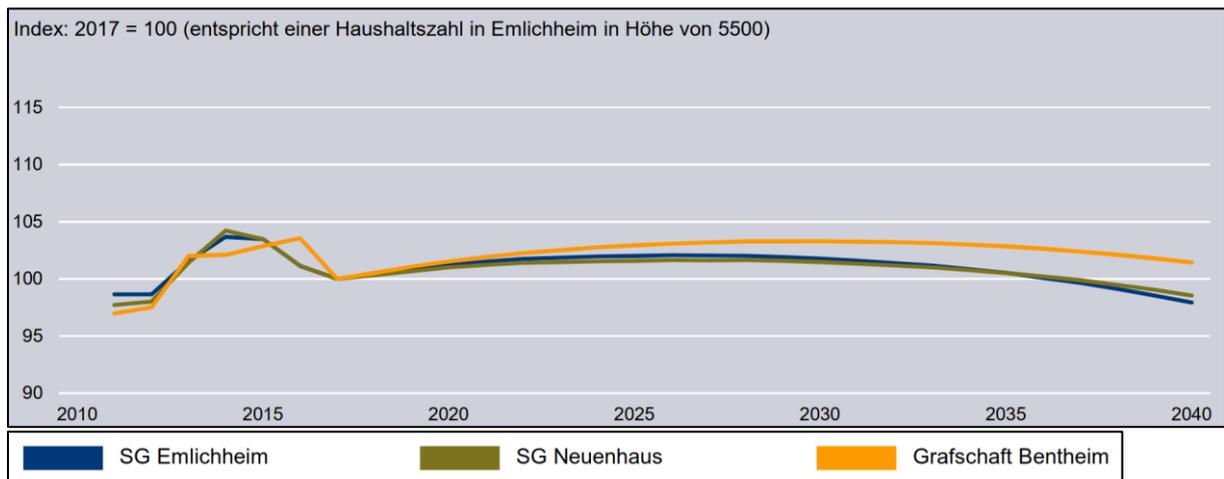
Quelle: Kommunalprofil 2019 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

3. Haushalte und Haushaltsstruktur

Auch für die Themen Haushalte und Haushaltsstruktur wird auf die Daten aus dem Kommunalprofil der NBank zurückgegriffen; andere Daten (z.B. auf Ebene der Mitgliedsgemeinde) stehen nicht zur Verfügung.

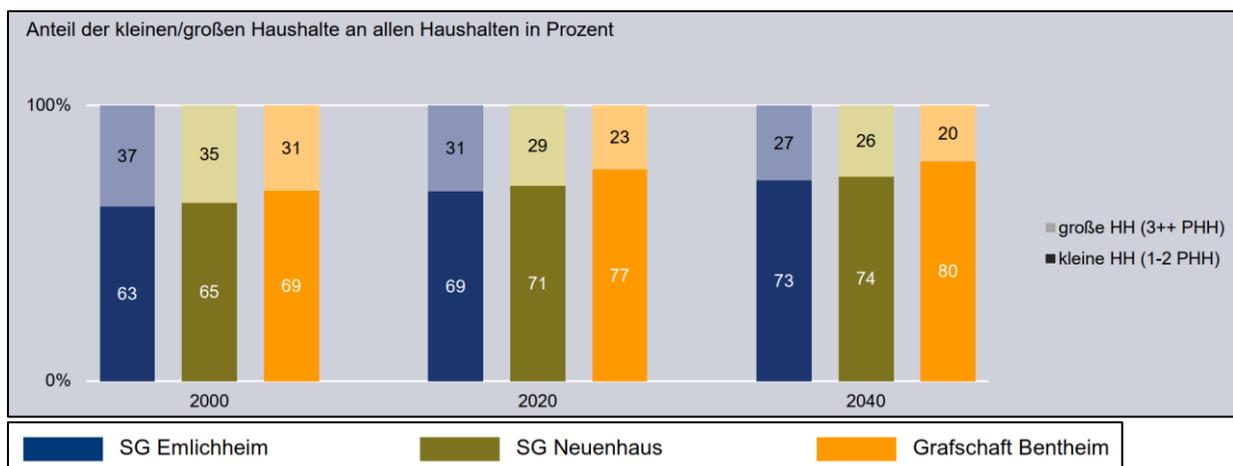
Gemäß NBank Kommunalprofil gab es in der **Samtgemeinde** Emlichheim im Jahr 2017 (Basisjahr der Prognose) 5.500 Haushalte. Diese Zahl wird demnach bis 2025 ansteigen. Bis 2040 wird die Zahl der Haushalte gemäß Prognose unter dem Niveau von 2017 liegen.

Abb. 13: Entwicklung der Haushaltszahl in der SG Emlichheim bis 2040 (Prognose NBank)



Quelle: Kommunalprofil 2019 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

Abb. 14: Entwicklung der Haushaltsstruktur in der SG Emlichheim bis 2040 (Prognose NBank)



Quelle: Kommunalprofil 2019 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

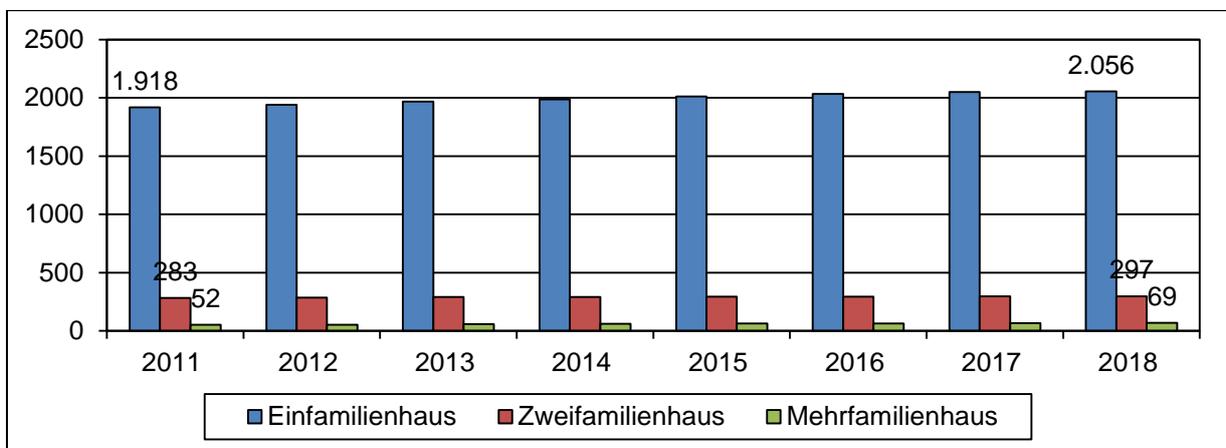
4. Wohnungsmarkt

4.1 Gebäude- und Wohnungsbestand

2018 gab es in der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim insgesamt 2.422 Wohngebäude mit 2.957 Wohnungen. Ein Großteil der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung zwischen 2011 und 2018: Die Zahl der Wohngebäude in Emlichheim hat in diesem Zeitraum leicht zugenommen; während die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser nur geringfügig zugenommen hat (5 bzw. 7 %), ist die Zahl der Mehrfamilienhäuser um ein Drittel angestiegen – allerdings auf sehr niedrigem absoluten Niveau.

Abb. 15: Entwicklung der Zahl der Wohngebäude in der Mitgliedsgemeinde Emlichheim (Stichtag: 31.12.)

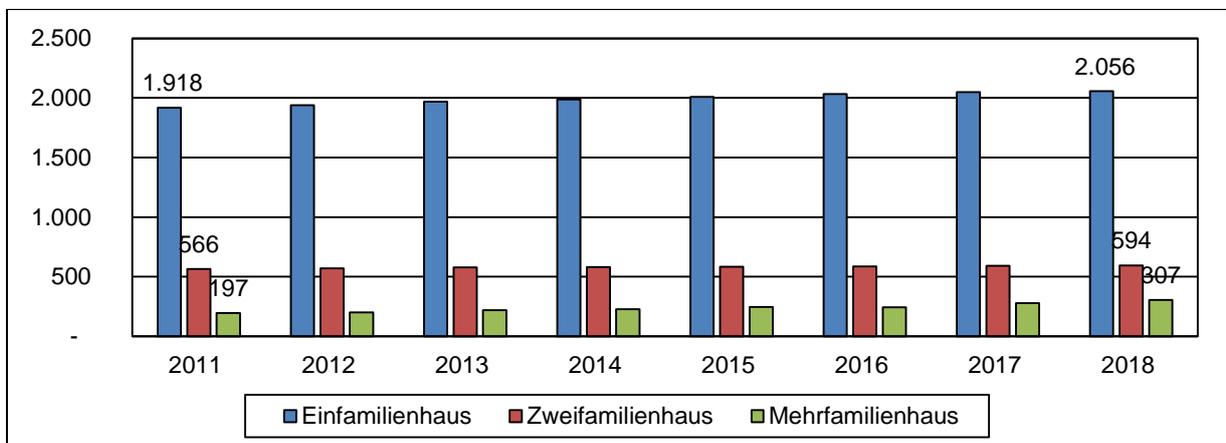


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Im Jahr 2018 befanden sich 90% der 2.957 Wohnungen in Wohngebäude in Ein- und Zweifamilienhäusern, 10% in Mehrfamilienhäusern.

Abbildung 16 zeigt die Entwicklung seit 2011: In allen Gebäudetypen hat die Zahl der Wohnungen zugenommen (EFH: +138, ZFH: +28, MFH: +110).

Abb. 16: Entwicklung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in der Mitgliedsgemeinde Emlichheim (Stichtag: 31.12.)

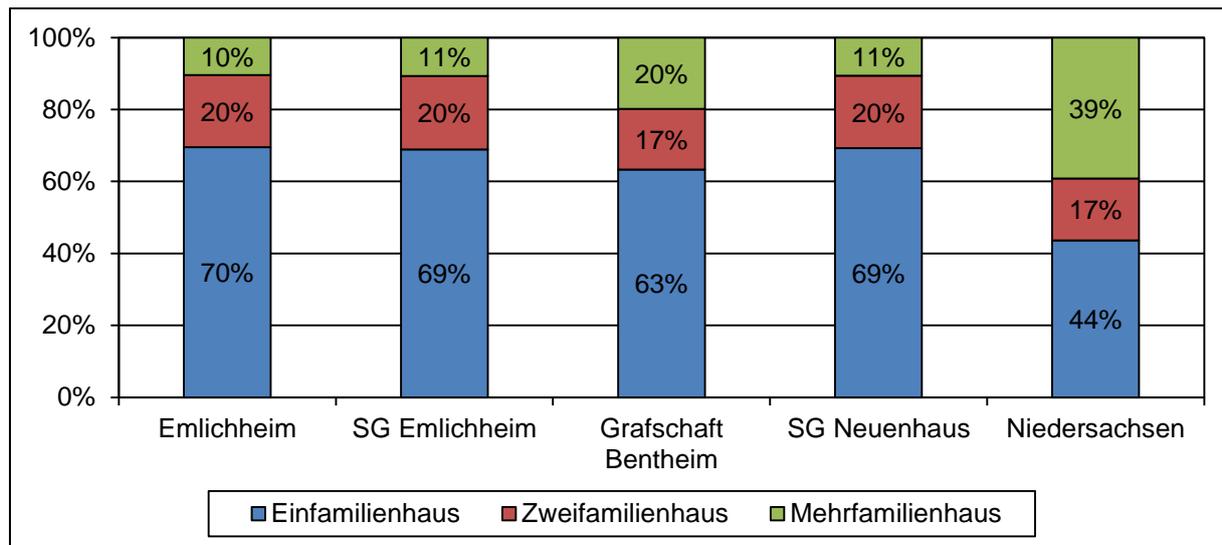


Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Dies entspricht auch der Aufteilung in den Samtgemeinden Emlichheim und Neuenhaus sowie im Landkreis Grafschaft Bentheim.

In Niedersachsen macht der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 44 % deutlich weniger aus als in Emlichheim und den anderen Vergleichsfällen. Im landesweiten Durchschnitt fällt vor allem der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 39 % deutlich höher aus. 17 % der Wohnungen Niedersachsens befindet sich in Zweifamilienhäusern.

Abb. 17: Anteil der Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudeart 2018 – im regionalen Vergleich



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

4.2 Wohnungsgrößenstruktur

In 2011 war gemäß Zensus rund ein Fünftel aller Wohnungen in der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim 120-139 qm groß (vgl. Abb. 18).

Einen ebenfalls großen Anteil machten Wohnungen mit einer Größe von 100-119 qm (17,8 %) bzw. 140-159 qm (13,6 %) aus.

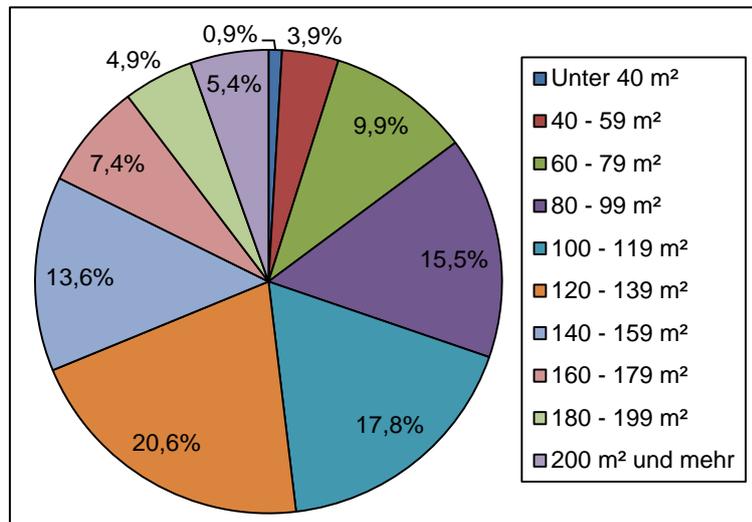
Der Anteil kleiner Wohnungen (unter 60 qm) fällt mit 4,8 % sehr gering aus.

Betrachtet man die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in qm (Abb. 19), fällt auf, dass es zwischen 2011 und 2017 kaum Veränderungen gab.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße der **Samtgemeinde** Emlichheim fiel Ende 2017 mit 130 qm größer aus als in der Samtgemeinde Neuenhaus (124 qm) und im Landkreis (116 qm).

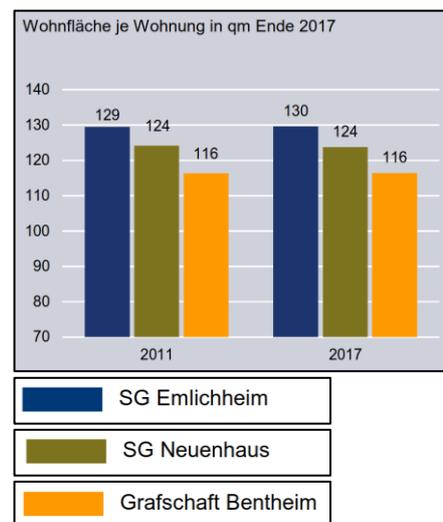
In Niedersachsen lag die durchschnittliche Wohnungsgröße Ende 2017 bei 102 qm.

Abb. 18: Wohnungen nach Größe in Gebäuden mit Wohnraum der Mitgliedsgemeinde Emlichheim (2011)



Quelle: Zensus 2011. Darstellung: re.urban

Abb. 19: Durchschnittliche Wohnungsgröße (2017)



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

4.3 Wohnungsnutzung / Leerstand

Etwas weniger als Dreiviertel (73 %) aller Wohnungen der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim in Gebäuden mit Wohnraum wurden 2011 von dem/der Eigentümer/in bewohnt. Rund ein Viertel der Wohnungen waren zu Wohnzwecken vermietet. Lediglich 0,1 % aller Wohnungen wurden als Ferien- und Freizeitwohnung genutzt.

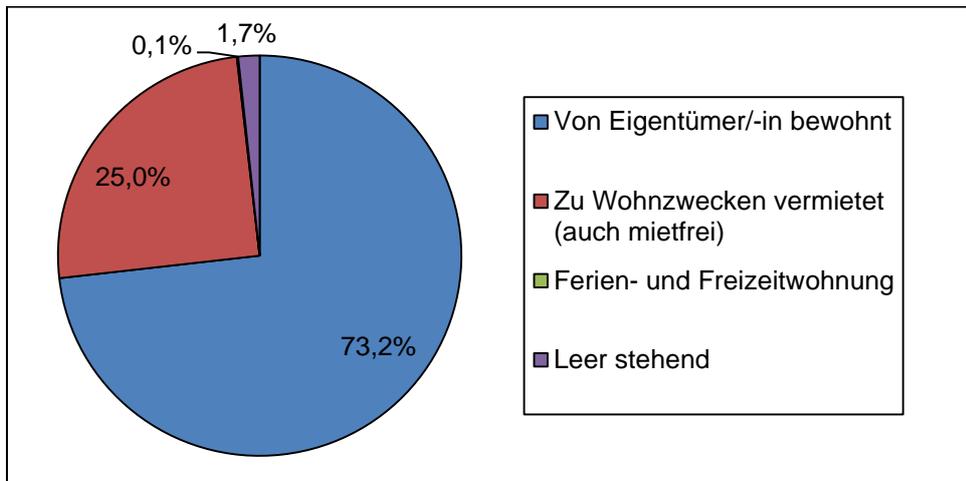
Dieser Anteil an selbstgenutzten Wohnungen ist verglichen mit dem Niveau des Landkreises (67%) relativ hoch, der Anteil der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen liegt mit 25% etwas unter dem Durchschnitt des Landkreises (30 %). Der Anteil der Wohnungen, die als Ferien- und Freizeitwohnungen genutzt werden, ist mit 0,1 % wie auch im Landkreis (0,5 %) relativ gering.

Der Leerstand betrug gemäß Zensus 2011 458 Wohnungen und somit 1,7%⁶ – bei einem Anteil bis zu 3% sprechen Experten von einer Fluktuationsreserve, die nötig ist, damit immer genug Wohnungen zur Verfügung stehen (Anteil ergibt sich aus Umzügen und Baumaßnahmen im Bestand). Ein Leerstand zwischen 2 und 3% wird als Merkmal eines funktionstüchtigen Wohnungsmarktes eingeschätzt⁷.

⁶ Leerstand = leerstehende Wohnungen in Wohngebäuden (nicht berücksichtigt: Ferien- und Freizeitwohnungen, Diplomatenwohnungen/Wohnungen ausländischer Streitkräfte, gewerblich genutzte Wohnungen, Wohnungen in Wohnheimen)

⁷ <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/Wohnungsl Leerstand/wohnungsl Leerstand.html>

Abb. 20: Nutzung der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2011 in der Mitgliedsge-
 meinde Emlichheim



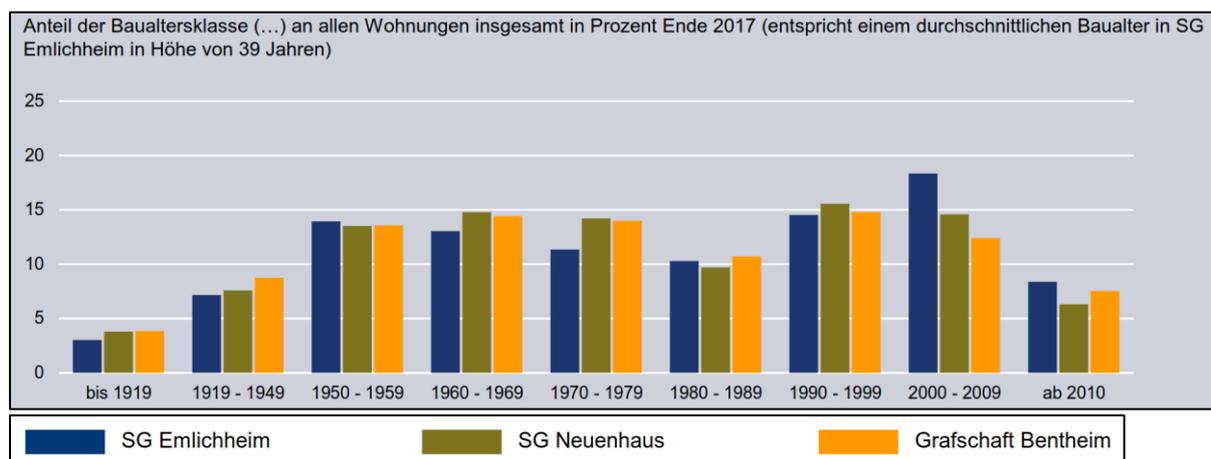
Quelle: Zensus 2011. Darstellung: re.urban

4.4 Baualter

Die Verteilung der Wohnungen der **Samtgemeinde** Emlichheim auf die Baualtersklassen zeigt, dass

- der höchste Anteil der Wohnungen mit knapp 18 % der Baualtersklasse 2000-2009 angehört.
- rund 15 % der Wohnungen aus den 1990er Jahren stammten
- jeweils rd. 13 bzw. 14% in den 1950er und 1960er Jahren errichtet wurde
- der Bestand an Wohnungen aus den Jahren 1949 und davor bei unter 10% liegt.

Abb. 21: Verteilung Wohnungen nach Baualtersklassen 2017 in der SG Emlichheim



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

4.5 Bautätigkeit

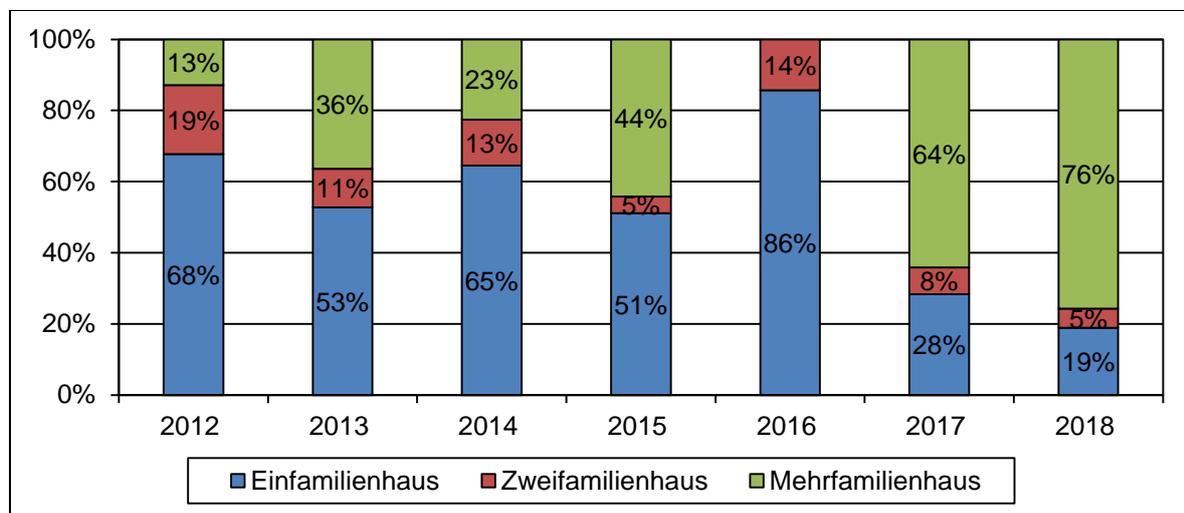
Baufertigstellungen der Mitgliedsgemeinde Emlichheim

Im Jahr 2018 wurden in der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim insgesamt 37 Wohnungen fertiggestellt - deutlich weniger als im Jahr zuvor (vgl. Abb. 23).

Bei einer Differenzierung nach Gebäudetyp zeigt sich, dass

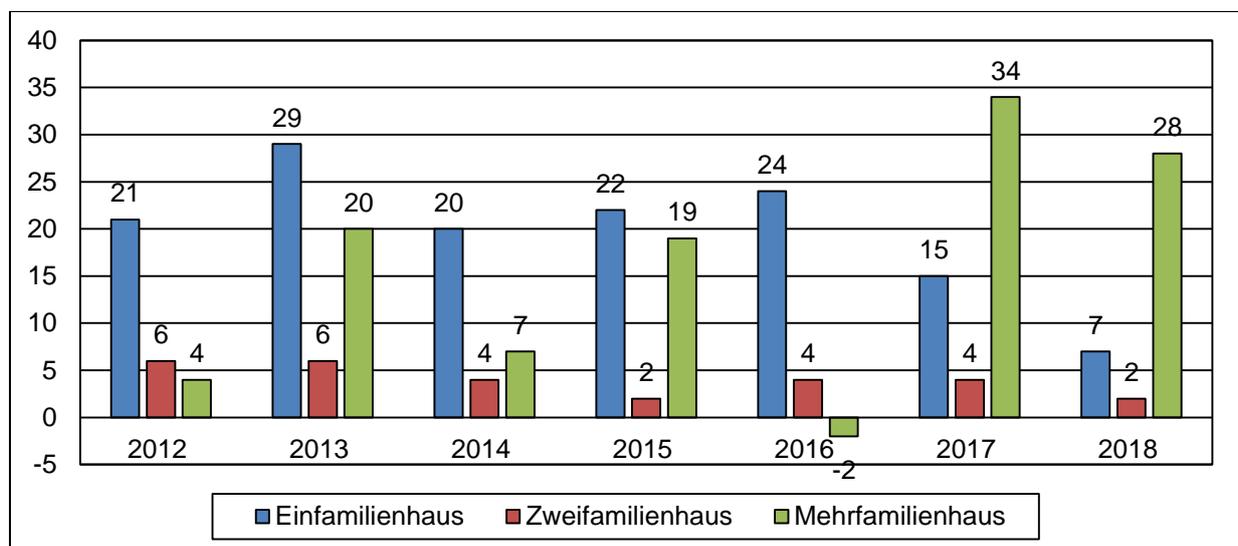
- der überwiegende Teil der Wohnungen bis 2016 im Einfamilienhaus entstanden ist,
- 2017 und 2018 sind überwiegend Wohnungen in MFH fertiggestellt worden,
- der Anteil der Wohnungen im Mehrfamilienhaus in den letzten Jahren erkennbar zugenommen hat (2016 wurden keine Wohnungen in MFH fertiggestellt).

Abb. 22: Baufertigstellungen (Wohnungen) in der Mitgliedsgemeinde Emlichheim nach Gebäudetyp (Wohngebäude) seit 2012



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Abb. 23: Baufertigstellungen (Wohnungen) in der Mitgliedsgemeinde Emlichheim nach Gebäudetyp (Wohngebäude) seit 2012 (absolut)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

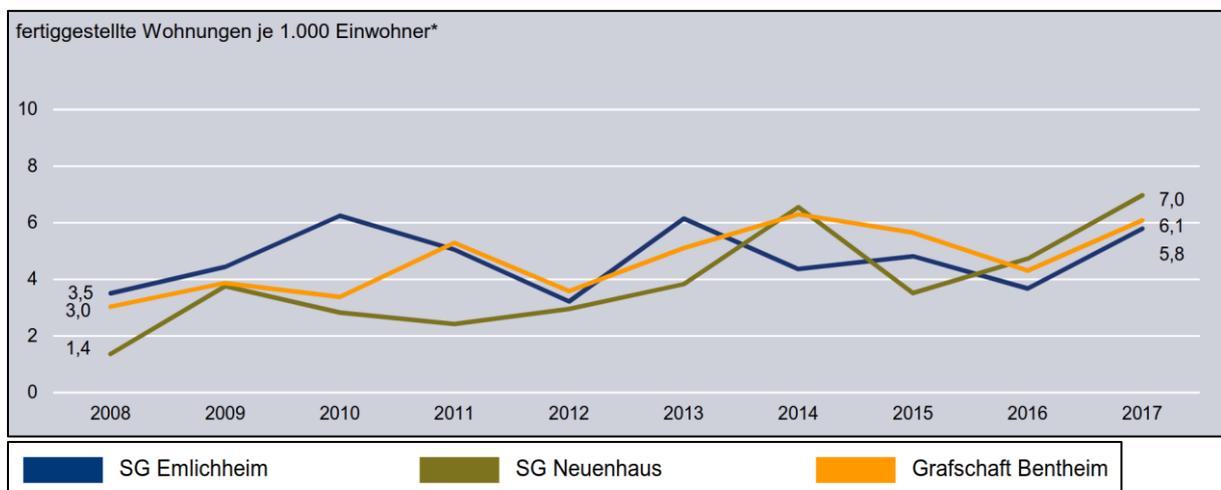
Zum Vergleich:

Im Jahr 2017 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner in der **Samtgemeinde** Emlichheim bei 5,8, also 83.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner sowohl in der **Samtgemeinde** Emlichheim als auch in der SG Neuenhaus und der Grafschaft Bentheim schwankte seit 2008 deutlich, lag 2017 aber jeweils klar über dem Niveau aus dem Jahr 2008.

2008 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner in der **Samtgemeinde** Emlichheim noch (teilweise deutlich) über dem Niveau der Vergleichsfälle, 2017 jedoch darunter.

Abb. 24: Baufertigstellungen (Wohnungen) je 1.000 Einwohner 2008-2017



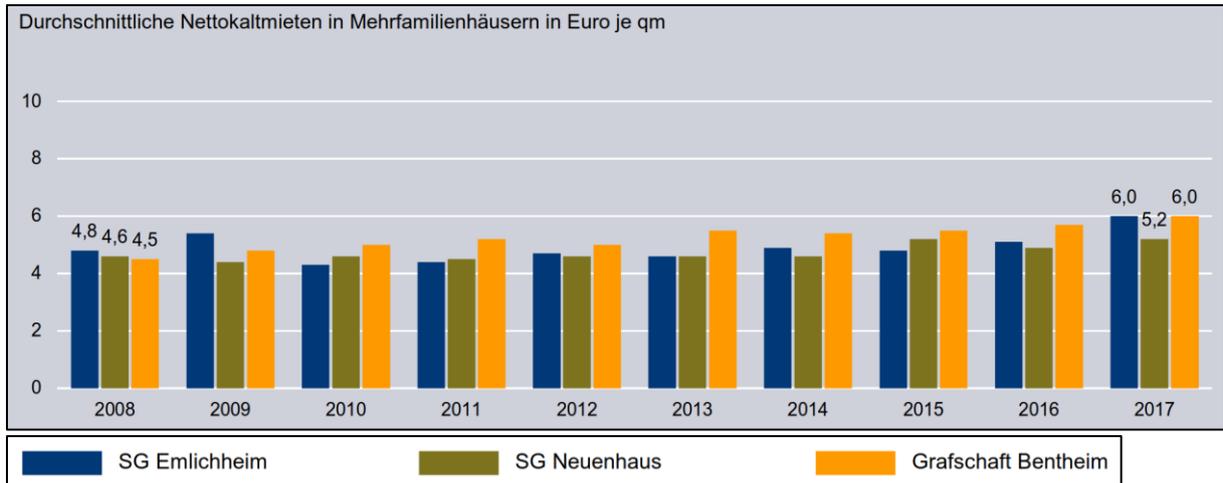
Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

4.5.1. Mietniveau

2008 lag die durchschnittliche Nettokaltmiete in Mehrfamilienhäusern in der **Samtgemeinde** Emlichheim auf einem ähnlichen Niveau wie in der Samtgemeinde Neuenhaus und in der Grafschaft Bentheim. 2018 lagen die Nettokaltmieten in Emlichheim und dem Landkreis mit 6,00 €/qm über dem Niveau in der benachbarten Samtgemeinde Neuenhaus (5,20 €/qm).

Insgesamt ist die durchschnittliche Nettokaltmiete in allen drei Vergleichsfällen deutlich angestiegen (SG Emlichheim: +25 %, SG Neuenhaus: +13 %, Grafschaft Bentheim: +33 %).

Abb. 25: Mietpreise (MFH) der SG Emlichheim (NBank)

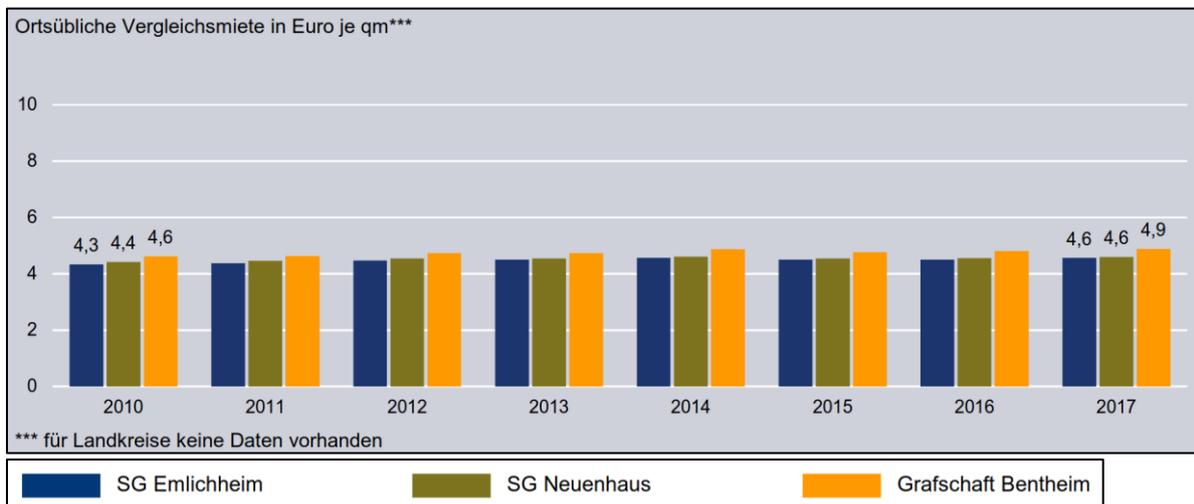


Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

Die ortsübliche Vergleichsmiete hat sich in der **Samtgemeinde** Emlichheim sowie in der benachbarten Samtgemeinde Neuenhaus und im Landkreis Grafschaft Bentheim nur geringfügig erhöht.

In allen drei Vergleichsfällen liegen die jeweiligen Vergleichsmieten auf einem Niveau (SG Emlichheim: 4,60 €/qm, SG Neuenhaus: 4,60 €/qm, Grafschaft Bentheim: 4,90 €/qm).

Abb. 26: Vergleichsmieten (Bestand)⁸



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

⁸ Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet sich aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder geändert worden sind. Im Gegensatz zu den Immobilien- und Mietpreisen, bezieht sich die Vergleichsmiete nicht auf das Angebot an Wohnungen und Immobilieninseraten, sondern auf den bestehende Mietverhältnisse.

4.5.2. Bodenrichtwert / Immobilienpreise

Bodenrichtwert

Der Bodenwert in Emlichheim liegt gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen (2019) im Vergleich der Gemeinden des Landkreises auf niedrigem Niveau:

Für individuellen Wohnungsbau in einer mittleren sowie in einer mäßigen Lage liegt der Bodenrichtwert gemäß Grundstücksmarktbericht bei 70 bzw. 35 € / m² und somit auf einem Niveau mit Neuenhaus und (teilweise deutlich) unter den anderen Städten und Gemeinden des Landkreises.

Abb. 27: Übersicht über die Bodenrichtwerte im Grafschaft Bentheim (2019)

Übersicht über die Bodenrichtwerte				Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des					
Gemeinde/ Gemeindeteil	Merkmale			individuellen Wohnungsbaus			Geschosswohnungsbaus		
	Einwohner	Zentralität	Bedeutung	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage
	in 1000			€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
Bad Bentheim, Stadt	15	G	Zentraler Ort	130	100	40			
Emlichheim	14	G	Zentraler Ort		70	35			
Neuenhaus, Stadt	14	G	Zentraler Ort	80	70	35			
Nordhorn, Stadt	53	M	Kreisstadt	200	150	75	320	200	
Schüttorf, Stadt	16	G	Zentraler Ort	120	90	70			
Uelsen	11	G	Zentraler Ort	130	90	70			
Wietmarschen	12	G	Zentraler Ort		80	54			

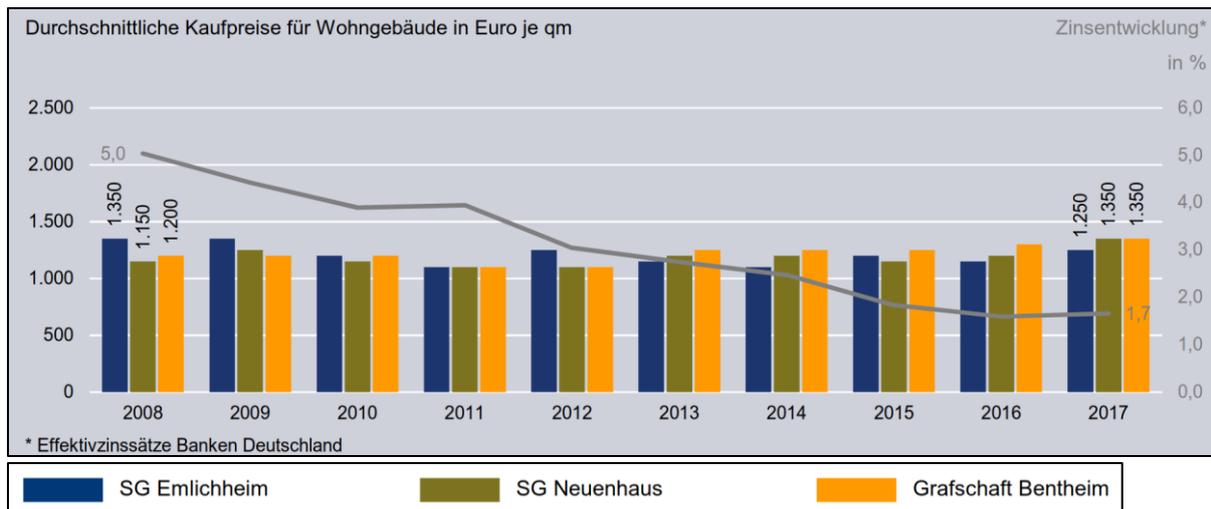
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen: Grundstücksmarktbericht 2019 für die Bereiche der kreisfreien Stadt Osnabrück sowie die Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim

Immobilienpreis

Die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise für Wohngebäude in der **Samtgemeinde** Emlichheim zwischen 2008 und 2017 zeigt keine eindeutige Tendenz; 2017 lag der durchschnittliche Kaufpreis mit 1.250 €/qm unter dem Niveau von 2008.

Im regionalen Vergleich wird deutlich, dass der durchschnittliche Kaufpreis der **Samtgemeinde** Emlichheim 2008 noch über dem Niveau der SG Neuenhaus und der Grafschaft Bentheim lag während er 2017 geringer war als in der Nachbargemeinde und dem Landkreis.

Abb. 28: Kaufpreise in der SG Emlichheim



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

4.6 Bedarf an Wohnungen

Auf Grundlage der NBank-Haushaltsprognose (vgl. Kap. 3.1.3), einem Ansatz für eine Fluktuationsreserve, einem prozentualen Ansatz für Wohnungsabgänge (Ersatzbedarf) sowie einer Annahme zu einem qualitativen Zusatzbedarf (Nachfrage aufgrund mangelnder Qualität wie z.B. unpassende Grundrisse, fehlende Barrierefreiheit, mangelnder energetischer Zustand) leitet die NBank im Rahmen ihrer Wohnungsmarktbeobachtung Wohnungsüberhänge bzw. -neubaubedarfe ab.

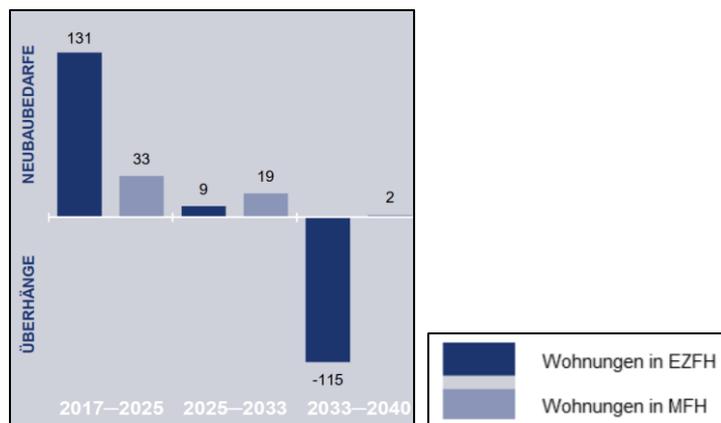
Für die Samtgemeinde Emlichheim prognostiziert die NBank im Mehrfamilienhaussegment einen Bedarf: für **2018⁹ bis 2025** geht sie von einem Neubaubedarf in diesem Segment von insgesamt 33 Wohnungen aus. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment prognostiziert die NBank für diesen Zeitraum einen Bedarf in Höhe von 131 Wohnungen.

Für die Zeiträume **2026 bis 2033** und 2034 bis 2040 prognostiziert die NBank im Segment der MFH einen Bedarf von 19 bzw. 2 WE.

Im Segment der EZFH wird für den Zeitraum 2025 bis 2033 ein Bedarf von 9 WE und für den Zeitraum 2033 bis 2040 ein Wohnungsüberhang von 115 WE erwartet (vgl. Abb. 36).

⁹ Die Bedarfe/Überhänge beziehen auf den Zeitraum 31.12.2017 (oder 1.1.2018) bis 31.12.2040.

Abb. 29: Bedarfsdeckung bis 2040



Quelle: Kommunalprofil 2019 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

5. Soziale Infrastruktur

5.1 Betreuungsangebote für Klein- und Vorschulkinder¹⁰

Die **Samtgemeinde** Emlichheim verfügt über 7 Kindertagesstätten und einen Kinderspielkreis für die Betreuung von Klein- und Vorschulkindern.

Insgesamt werden 9 Krippen-, 15 Kindergarten- und 4 altersübergreifende sowie eine Spielkreisgruppe angeboten.

Davon befinden sich 5 Kindertagesstätten sowie der Kinderspielkreis in der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim, die 5 Krippen-, 9 Kindergarten- und 2 altersübergreifende Gruppen anbieten.

Zudem können Kinder von 0-3 Jahren für max. 10 Stunden pro Woche im Mehrgenerationenhaus Emlichheim flexibel betreut werden.

Außerdem bieten 6 Personen jeweils 5 Plätze für die Tagespflege an.

5.2 Schulen

In der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim gibt es jeweils eine Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium.

Zusätzlich gibt es in den Mitgliedsgemeinden Hoogstede, Laar und Ringe jeweils eine Grundschule.

2018 verzeichnete die **Samtgemeinde** Emlichheim 1.384 Schüler insgesamt.

Insgesamt ist die Zahl der Schüler in der **Samtgemeinde** seit 2014 gesunken (-10 %).

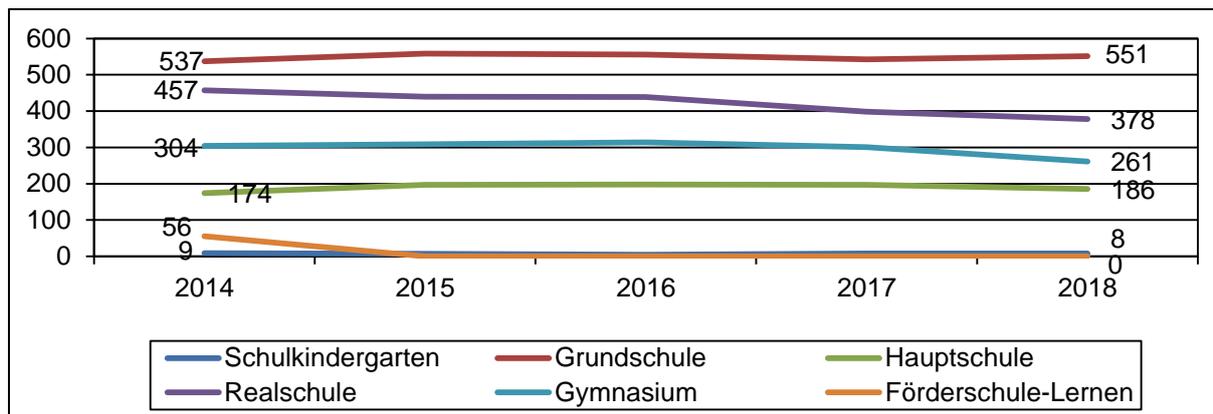
Zwar ist die Zahl der Grund- und Hauptschüler zwischen 2014 und 2018 etwas angestiegen (+7 %), jedoch ist die Zahl der Schüler an der Realschule sowie am Gymnasium deutlich (-17 bzw. - 14 %) zurückgegangen.

Seit 2015 gibt es in der **Samtgemeinde** Emlichheim die Schulform Förderschule nicht mehr¹¹.

¹⁰ <https://www.grafschaft-bentheim.de/verwaltung/dienstleistungen/dienstleistung.php?id=784&menuid=293&topmenu=246>

¹¹ In Niedersachsen wurde die inklusive Schule zum Schuljahresbeginn 2013/2014 eingeführt.

Abb. 30: Entwicklung der Schülerzahlen in der SG Emlichheim



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

5.3 Außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche

Die **Samtgemeinde** Emlichheim verfügt über eine Jugendpflegerin, die die kommunale Jugendarbeit der Samtgemeinde leitet und u.a. Kinder, Jugendliche und Eltern bei persönlichen, familiären und schulischen Schwierigkeiten berät¹².

Zudem gibt es in Emlichheim ein Jugendhaus.

Neben diesen gemeindlichen Angeboten gibt es für Kinder und Jugendliche hauptsächlich Angebote zur Freizeitgestaltung durch Vereine (v.a. Sportvereine).

5.4 Angebote für Senioren

Pflegeeinrichtungen

Die Bürgerhilfe Emlichheim bietet Angebote des Betreuten Wohnens, Tagespflege, Kurzzeitpflege, ambulante und stationäre (Palliativ)pflege an. Hierzu zählen: Betreutes Wohnen, Tagespflege, Kurzzeitpflege, ambulante und stationäre (Palliativ)pflege.

Für die stationäre (Palliativ)pflege bietet die Seniorenwohnanlage "Am Huskamp" 22 Bewohnern Platz (in Einzel- und Doppelzimmern)¹³.

Der ökumenische Pflegedienst in Emlichheim bietet u.a. häusliche Kranken- und Altenpflege, Haushaltshilfe oder Essen auf Rädern an. Außerdem wird seit 2015 Tagespflege in einer Einrichtung für 15 Personen angeboten¹⁴.

Der evangelische Krankenhausverein e.V. bietet neben ambulanter Pflege, Kurzzeitpflege und Essen auf Rädern am Standort Neuenhaus im Haus Am Bürgerpark Tagespflege für 12 Personen an. Zudem verfügt die Einrichtung über 23 qm bis 35 qm große Pflegeapartments für stationäre Pflege¹⁵.

¹² <https://www.emlichheim.de/staticsite/staticsite.php?menuid=363&topmenu=46>

¹³ <http://buergerhilfe-emlichheim.de/stationaere-pflege/>

¹⁴ <https://www.khv-emlichheim.de/wir-ueber-uns.html>

¹⁵ <https://www.khv-emlichheim.de/haus-am-buergerpark-in-neuenhaus.html>

Seniorenbeirat

Seit Oktober 2017 gibt es in der Gemeinde Emlichheim einen Seniorenbeirat als Interessenvertretung der in der Gemeinde Emlichheim lebenden älteren Menschen. Der Seniorenbeirat hat folgende Aufgabe:

„Rat, Verwaltung und Öffentlichkeit auf die Interessenlage und Belange älterer Menschen aufmerksam zu machen und auf deren Berücksichtigung hinzuwirken. Im Seniorenbeirat findet eine Meinungsbildung und ein Erfahrungsaustausch in allen Belangen, die Senioren betreffen, statt. Im Rahmen seiner Öffentlichkeitsarbeit informiert der Seniorenbeirat ältere Menschen über sie betreffende wichtige Angelegenheiten. Der Seniorenbeirat wirkt durch die Mitgliedschaft beratend in einem Ausschuss oder in mehreren Ausschüssen bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen und Programmen für ältere Menschen in der Gemeinde Emlichheim mit und unterstützt ältere Menschen in ihren Anliegen. Der Seniorenbeirat erstattet dem Rat der Gemeinde Emlichheim Bericht über seine Arbeit durch Sitzungsprotokolle, Anträge und Anregungen.“¹⁶

5.5 Mehrgenerationenhaus

In Emlichheim gibt es ein Mehrgenerationenhaus, das von den BewohnerInnen des Ortes als Begegnungsstätte aber auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann. Das Mehrgenerationenhaus Emlichheim verfolgt das Ziel *„das offene Miteinander der Generationen zu stärken. Das Mehrgenerationenhaus ist ein Ort, an dem die Generationen miteinander reden, voneinander lernen, Interessen wecken, Aktivitäten starten, miteinander arbeiten und gemeinsam füreinander da sind.“¹⁷*

Zudem hat das Mehrgenerationenhaus die Projektleitung für das Pilotprojekt „DaHeim – in Emlichheim“ übernommen.

Das Projekt *„beinhaltet die Pilotierung Präventiver Hausbesuche in der **Samtgemeinde Emlichheim** zur Vermeidung von Pflegebedürftigkeit und die damit verbundene Möglichkeit so lange wie möglich eigenständig Zuhause wohnen zu können. [...] Das Projekt „DaHeim – in Emlichheim“ hat eine Projektlaufzeit von 3 Jahren. Die ersten Hausbesuche sind für Januar 2018 geplant. [...]*

Die Zielgruppe der Präventiven Hausbesuche sind Bürgerinnen und Bürger, die über 65 Jahre alt sind, wohnhaft in der Samtgemeinde Emlichheim sind und keinen Pflegegrad nach SGB XI haben. Präventive Hausbesuche zeichnen sich aus durch eine vorbeugende Einzelfallberatung im häuslichen Bereich. Diese sind keine klassische Pflegeberatung, die bereits durch andere Gesundheitsanbieter durchgeführt werden.“¹⁸

5.6 Gesundheitswesen

In Emlichheim gibt es drei Arztpraxen zur hausärztlichen Versorgung und für den Fachbereich Innere Medizin sowie drei Zahnarztpraxen und eine Praxis für Frauenheilkunde.

In Hoogstede gibt es jeweils einen weiteren Allgemeinmediziner und einen Zahnarzt.

Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Praxen für Krankengymnastik, Massage und Physiotherapie.

¹⁶ <https://www.emlichheim.de/staticsite/staticsite.php?menuid=52&topmenu=19>

¹⁷ <https://www.emlichheim.de/staticsite/staticsite.php?menuid=367&topmenu=19>

¹⁸ <https://www.emlichheim.de/staticsite/staticsite.php?menuid=647&topmenu=19>

Apotheken sind in den **Mitgliedsgemeinden** Emlichheim und Hoogstede angesiedelt.

Das nächste Krankenhaus befindet sich in der Kreisstadt Nordhorn (ca. 30 km).

Die **Samtgemeinde** ist laut Homepage auf der Suche nach einem Landarzt bzw. einer Landärztin¹⁹.

5.7 Freizeit und Kultur

Veranstaltungsreihe Konzept Kultur

„Die „Bürgergemeinschaft Emlichheim“ wurde bereits Ende der 60er Jahre als gemeinnütziger Bürgerverein gegründet, um mit eher unkonventionellen Selbsthilfemaßnahmen soziale und kulturelle Defizite auszugleichen.

Anfang der 90er Jahre wurde das kulturelle Engagement die Hauptaufgabe der BGE und es entstand die Konzert- und Veranstaltungsreihe „Konzept Kultur“, ein vielseitiges Programm, das mit kulturellen Highlights auch überregional für Aufsehen gesorgt hat. Diese kulturelle Ausrichtung löste einen starken Mitgliederzuwachs aus. In den vergangenen 15 Jahren konnten über 400 neue Mitglieder hinzugewonnen werden.

*Aktuell gehören 600 Kulturinteressierte dem Verein an, eine unglaubliche Zahl, wenn man bedenkt, dass die **Samtgemeinde** Emlichheim eine ländliche Region mit ca. 14.000 Einwohner ist.*

Die Veranstaltungsreihe „Konzept Kultur“ hat inzwischen viele Anhänger gefunden. Das beweist auch die Zahl der 3000 bis 4000 Konzertbesucher pro Jahr, die nicht nur aus der gesamten Grafschaft, sondern auch aus den angrenzenden Landkreisen und den Niederlanden zu den Konzerten kommen.²⁰

¹⁹ https://www.emlichheim.de/pics/medien/1_1427717271/Broschuere_Emlichheim_-_Landarzt_gesucht.pdf

²⁰ <https://www.konzept-kultur.de/de/die-idee>

6. Wirtschaft und Arbeit

Die **Samtgemeinde** Emlichheim ist durch die Lage an der Autobahn A 31 im Osten sowie an der niederländischen Autobahn A37 und die Anbindung an das deutsche und niederländische Bahnnetz verkehrstechnisch angebunden.

In den vier Mitgliedsgemeinden gibt es insgesamt sechs Gewerbe- und Industriegebiete.

Mit der Emsland Stärke GmbH ist der größte Kartoffelstärke-Produzent Europas in Emlichheim (Samtgemeinde) angesiedelt. 2017 war das international agierende Unternehmen das umsatzstärkste Unternehmen der Grafschaft Bentheim²¹. „Die Emsland-Stärke ist der größte Arbeitgeber in Emlichheim und Existenzfaktor für die ganze Region. Ein weiterer wichtiger wirtschaftlicher Zweig ist die Erdölproduktion seitens der Wintershall“²².

„Ein weiterer wirtschaftlicher Eckpfeiler [für die **Samtgemeinde**] ist der Europark. Es handelt sich um ein großes Industriegebiet an der deutsch-niederländischen Grenze zwischen Coevorden und Emlichheim, mit u.a. einem Hafen und einem öffentlichen Bahnterminal.“²³

„Vom Euroterminal in Coevorden [= Bahnterminal im Europark] startet[e] Anfang 2015 der erste Güterzug ins schwedische Malmö. Der Malmö Shuttle ist mittlerweile zweimal die Woche auf der 908 Kilometer langen Strecke unterwegs und ersetzt über 140 LKW-Transporte.“²⁴

6.1 Beschäftigtenentwicklung

Die **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim verzeichnete 2018 insgesamt 2.862 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort.

Seit 2014 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Emlichheim konstant angestiegen um 382 auf insgesamt 2.862.

Damit liegt der Anstieg in der Gemeinde auf dem Niveau der Samtgemeinde Emlichheim und leicht über dem Niveau des Landkreises und des Landes.

In der SG Neuenhaus fiel der Anstieg der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit einem Anstieg von rund 20 % (absolute Zahl der SVB 2018: 4.983) noch deutlicher aus als in Emlichheim.

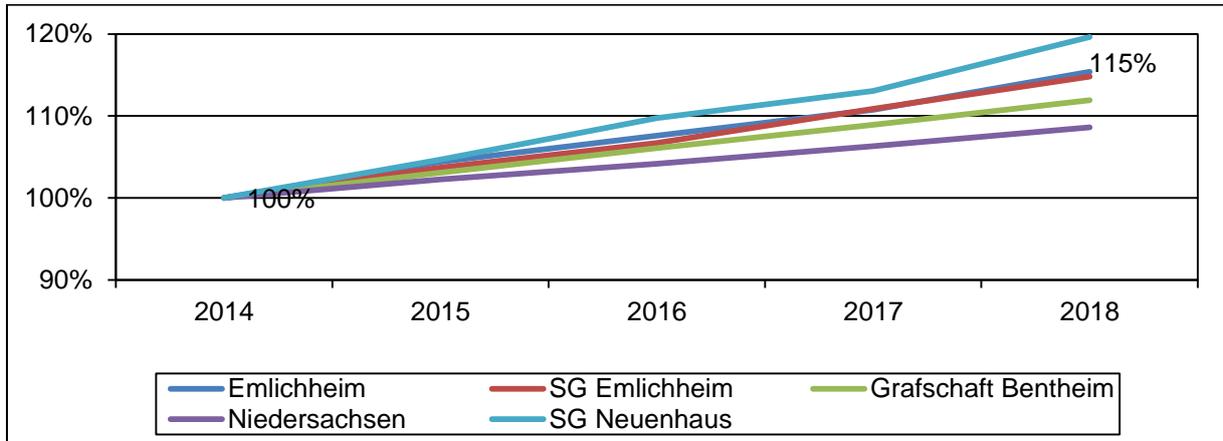
²¹ <https://www.gn-online.de/emlichheim/umsatzstaerkstes-unternehmen-der-grafschaft-ist-emslandstaerke-268548.html>

²² <https://www.emlichheim.de/staticsite/staticsite.php?menuid=434&topmenu=4>

²³ <https://www.emlichheim.de/staticsite/staticsite.php?menuid=23&topmenu=23>

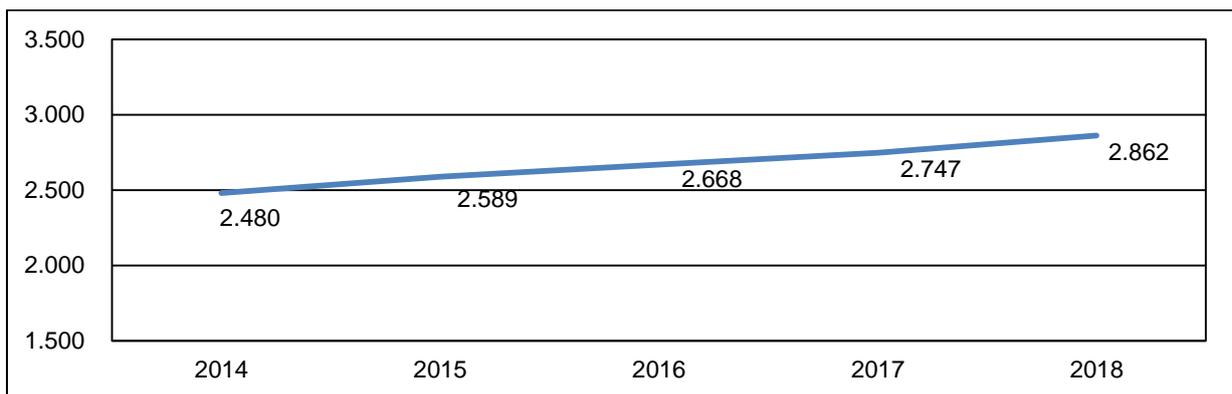
²⁴ https://www.emlichheim.de/pics/medien/1_1562854566/Wirtschaftsstandort_Emlichheim_-_GN_Beilage.pdf

Abb. 31: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz jeweils zum 30.06.; 2014 = 100



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Abb. 32: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz jeweils zum 30.06. (absolute Zahlen)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

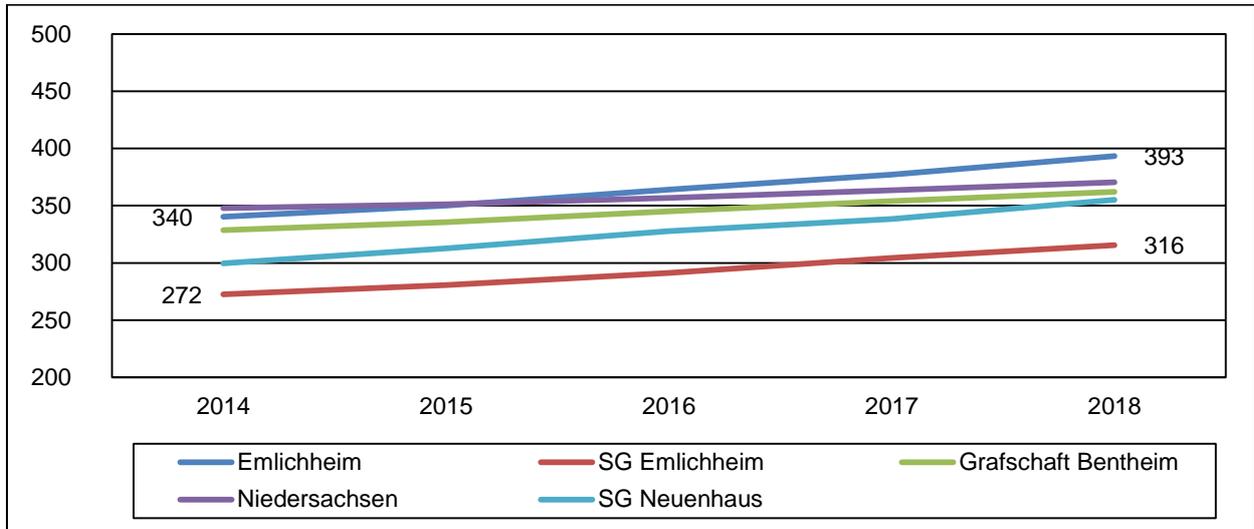
Betrachtet man die Entwicklung der Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je 1.000 Einwohner wird deutlich, dass die **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim 2018 mit 393 SVB je 1.000 EW über dem Niveau der anderen Vergleichsfälle liegt.

Bereits 2014 befand sich Emlichheim mit 340 Beschäftigte pro 1.000 Einwohner über dem Niveau der benachbarten Samtgemeinden und des Landkreises.

Insbesondere seit 2016 stieg die Zahl der SVB je 1.000 EW im regionalen Vergleich stark an.

Die Samtgemeinde Emlichheim befindet sich im Betrachtungszeitraum im regionalen Vergleich konstant auf niedrigem Niveau (2018: 316 SVB je 1.000 EW).

Abb. 33: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner; jeweils zum 30.06.



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

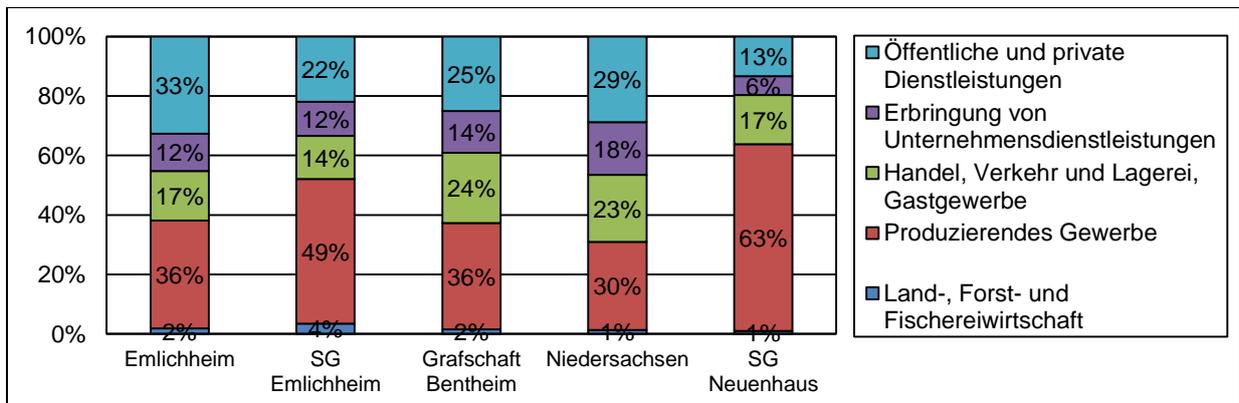
6.2 Wirtschaftsstruktur

Die **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim verzeichnet mit 36 % (absolut 1.039) die meisten Beschäftigten im Wirtschaftsbereich Produzierendes Gewerbe und liegt damit auf dem Niveau des Landkreises und etwas über dem landesweiten Durchschnitt.

Der zweitstärkste Sektor in Emlichheim sind mit einem Drittel die öffentlichen und privaten Dienstleistungen (absolut 936).

Damit liegt der Anteil in der Gemeinde erwartungsgemäß über dem der Vergleichsfälle – in der Gemeinde Emlichheim sind die Verwaltung der Samtgemeinde sowie weitere öffentliche Einrichtungen angesiedelt, die sich entsprechend auswirken.

Abb. 34: Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2018 im regionalen Vergleich (Stichtag 30.06.)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Abb. 35 zeigt, dass die Struktur sich in den Jahren 2014-2018 nur geringfügig verändert hat. Insgesamt hat die Zahl der Beschäftigten in diesem Zeitraum um rund 15 % zugenommen.

Abb. 35: Beschäftigte am Arbeitsort Emlichheim nach Wirtschaftsbereichen 2014 und 2018
 (Stichtag jeweils 30.06.)

Beschäftigte am Arbeitsort	2014		2018	
	absolut	%	absolut	%
Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	38	2%	52	2%
Produzierendes Gewerbe	834	34%	1.039	36%
Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe	482	19%	478	17%
Erbringung von Unternehmensdienstleistungen	370	15%	357	12%
Öffentliche und private Dienstleistungen	756	30%	936	33%
Insgesamt	2.480	100%	2.862	100%

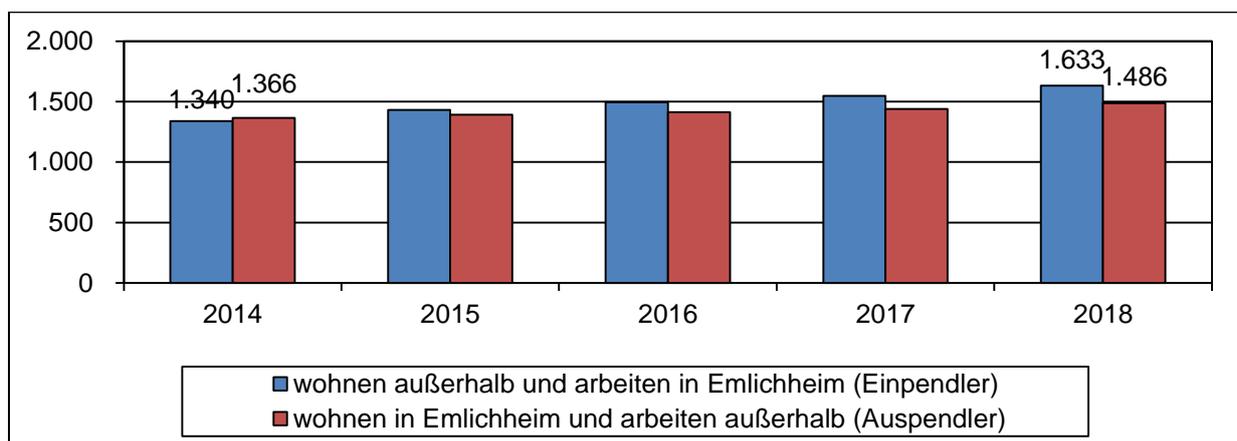
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

6.3 Pendler

Im Zeitraum 2014 bis 2018 hat die Zahl der Ein- und der Auspendler in der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim zugenommen.

Dabei ist die Zahl der Einpendler stärker angestiegen (+22 %) als die Zahl der Auspendler (+9 %). Seit 2015 liegt die Zahl der Einpendler über der der Auspendler – mit steigender Tendenz.

Abb. 36: Pendlerzahlen der Mitgliedsgemeinde Emlichheim
 jeweils zum 30.06.



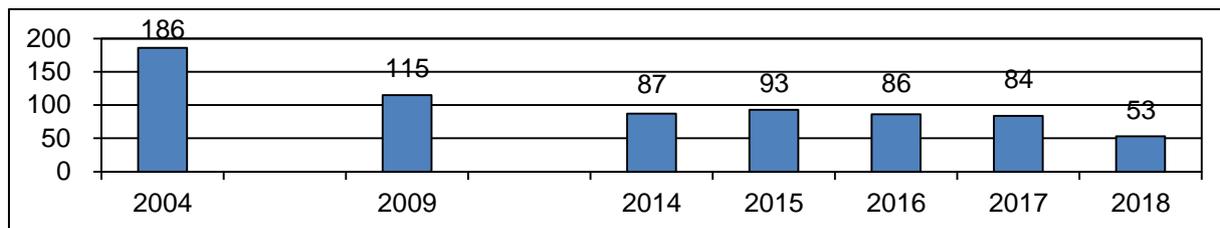
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

6.4 Arbeitslosigkeit / Mindestsicherungsleistungsempfänger

Arbeitslosenzahl:

Die Arbeitslosenzahl in Emlichheim (Samtgemeinde) lag in den letzten Jahren (2014-2017) deutlich unter dem Niveau der Jahre 2009 und 2004. 2018 lag die Arbeitslosenzahl nochmals deutlich unter dem Niveau der Vorjahre (2014-2017).

Abb. 37: Entwicklung der Arbeitslosenzahl in Emlichheim (Rechtskreise SGB II und SGB III)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit. Darstellung: re.urban

Arbeitslosenquote:

Auf Ebene der Gemeinde/Samtgemeinde wird keine Quote ausgewiesen. Die Arbeitslosenquote des Landkreises Grafschaft Bentheim liegt mit 3,0% (Jahresdurchschnitt 2018) leicht unter den Durchschnittswerten Niedersachsens (5,3%) und Deutschlands (5,2%).

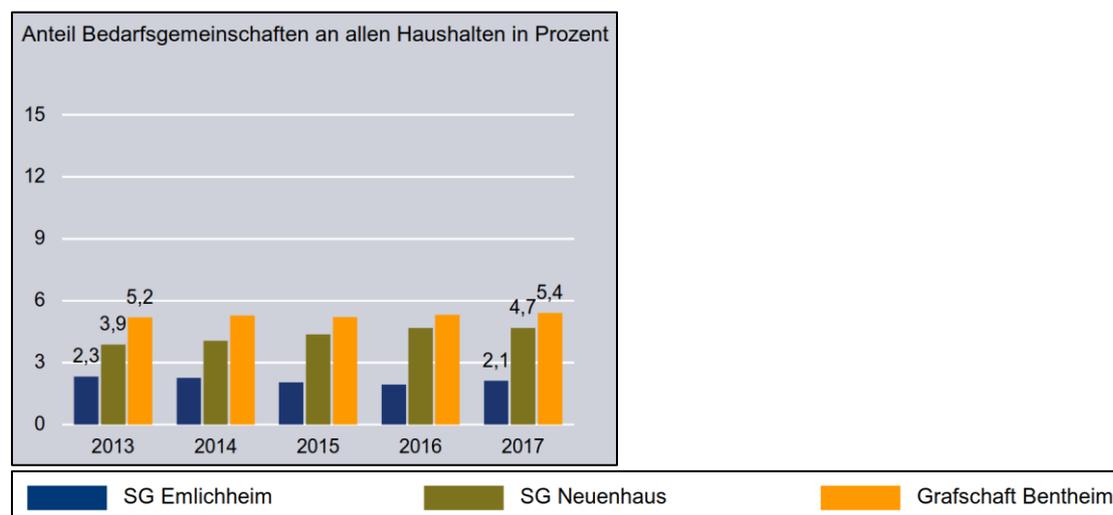
Wie in weiten Teilen des Landes entwickelte sich die Arbeitslosenquote auch im Landkreis Grafschaft Bentheim im ersten Jahrzehnt des neuen Jahrtausends sehr positiv (2005: 9,3%²⁵) – 2014 bis 2017 bewegte sie sich auf etwa einem Niveau von 3,7 bis 4,4% (jeweils im Jahresdurchschnitt).

Bedarfsgemeinschaften:

Der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten in der **Samtgemeinde** Emlichheim lag 2017 bei 2,1 % und somit deutlich unter dem Niveau in der benachbarten Samtgemeinde Neuenhaus (4,7 %) und im Landkreis (5,4 %).

Im Vergleich zu 2013 hat sich dieser Anteil in der **Samtgemeinde** Emlichheim leicht verringert (-0,2 Prozentpunkte) während er sich in der SG Neuenhaus und der Grafschaft Bentheim erhöht hat (+0,8 bzw. 0,2 Prozentpunkte).

Abb. 38: Entwicklung des Sozialindikators in der SG Emlichheim



Quelle: Kommunalprofil 2018 der NBank für die Samtgemeinde Emlichheim

²⁵ bezogen auf alle Zivilpersonen.

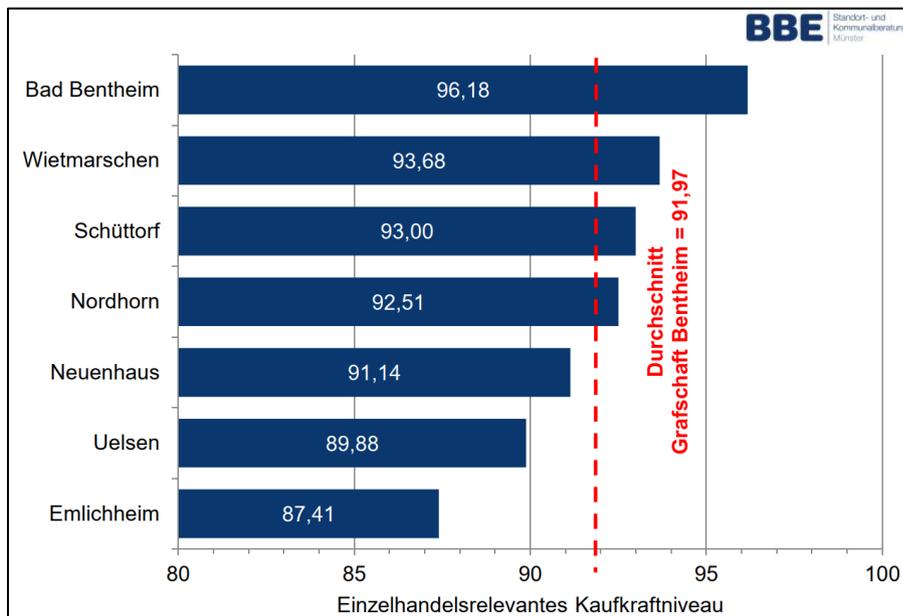
6.5 Einzelhandel

Der Landkreis Grafschaft Bentheim hat eine Aktualisierung seines Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) aus dem Jahr 2005 veranlasst. Dieses Konzept wurde am 07.06.2017 im Samtgemeinderat der Samtgemeinde Emlichheim beschlossen.

„Grundlage des Konzeptes ist eine konsensuale und somit freiwillige Vereinbarung der kreisangehörigen Kommunen zum Umgang mit definierten Einzelhandelsvorhaben in der Region.“²⁶

Gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept für den Landkreis Grafschaft Bentheim verzeichnete Emlichheim 2015 eine Kaufkraft von 87,41 % (100 % = Bundesdurchschnitt) und lag damit unter dem Durchschnitt des Landkreises (91,97 %) und unter dem Wert der Nachbargemeinden.

Abb. 39: Kaufkraftniveau im Vergleich



Quelle: Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim, April 2017

Vergleicht man die Verkaufsflächen und Ausstattungen der Samtgemeinden Emlichheim und Neuenhaus miteinander fällt auf, dass Emlichheim im Bereich mittelfristiger Bedarf eine deutlich höhere Flächenausstattung (in qm je Einwohner) aufweist als Neuenhaus.

²⁶ sh. Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim erstellt von der BBE Standort- und Kommunalberatung aus Münster, April 2017, S. 1

Abb. 40: Verkaufsflächen und Ausstattungen

Warengruppe	Emlichheim		Neuenhaus	
	Verkaufsfläche	Flächen- ausstattung	Verkaufsfläche	Flächen- ausstattung
	in qm	in qm je Einwohner	in qm	in qm je Einwohner
Nahrungs- und Genussmittel	6.850	0,47	7.261	0,52
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	745	0,05	—	—
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	7.595	0,52	7.261	0,52
Bekleidung/Wäsche	590	0,04	580	0,04
Schuhe, Lederwaren	—	—	750	0,05
Baumarktsortimente, Blumen/Pflanzen/Gartenbedarf, Zoo-/Heimtierbedarf	3.716	0,26	1.360	0,10
Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat	—	—	—	—
Spielw., Sport, Fahrrad/Freizeit/Camping, Hobby/Basteln/Musikinstr.	1.050	0,07	—	—
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	5.356	0,37	2.690	0,19
Möbel, Wohneinrichtung, Heim-/Haustextilien	—	—	—	—
Elektrische Haushaltsgeräte, Leuchten	—	—	—	—
Unterhaltungselektronik, Musik, PC/-zubehör, Kommunikation, Foto/Video	—	—	—	—
Sonstiges	750	0,05	740	0,05
Überwiegend langfristiger Bedarf	750	0,05	740	0,05
Gesamt	13.701	0,94	10.691	0,76

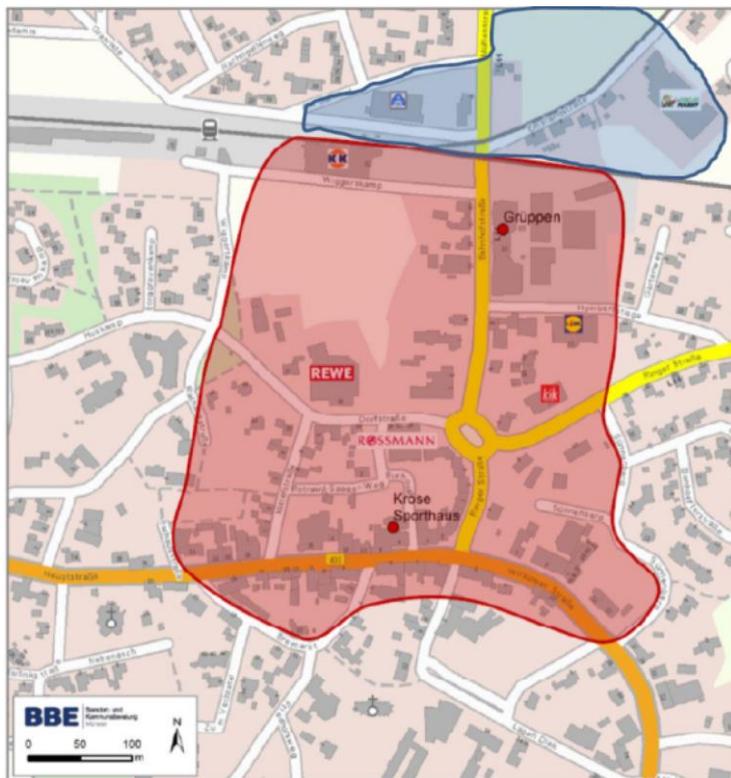
Quelle: Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes (REHK) für den Landkreis Grafschaft Bentheim, April 2017

Im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes wurden zentrale Versorgungsbereiche auf Basis der erarbeiteten kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepte festgelegt. In den übrigen Kommunen innerhalb der Grafschaft Bentheim ohne kommunale Konzepte wurde eine Beurteilung anhand örtlicher Gegebenheiten vorgenommen.

Da Emlichheim über keine kommunalen Konzepte verfügt, wurde eine Beurteilung anhand des vorhandenen Bestandes vorgenommen und im Zuge einer Informationsveranstaltung zur Ortskernentwicklung im Gemeinderat Emlichheim vom 30.01.2018 ein Vermutungsraum ZVB Emlichheim²⁷ (rot) sowie eine mögliche Erweiterung (blau) vorgestellt:

²⁷ Der Vermutungsraum basiert auf einem Vorschlag der BBE Standort- und Kommunalberatung aus Münster.

Abb. 41: Vermutungsraum ZVB Emlichheim



Quelle: Präsentation zur Informationsveranstaltung zur Ortskernentwicklung, Gemeinderat Emlichheim am 30.01.2018

6.6 Tourismus

Die Zahl der Gästeankünfte in der Samtgemeinde Emlichheim lag 2018 bei 8.772 (Zahlen für die Mitgliedsgemeinde Emlichheim liegen nicht vor).

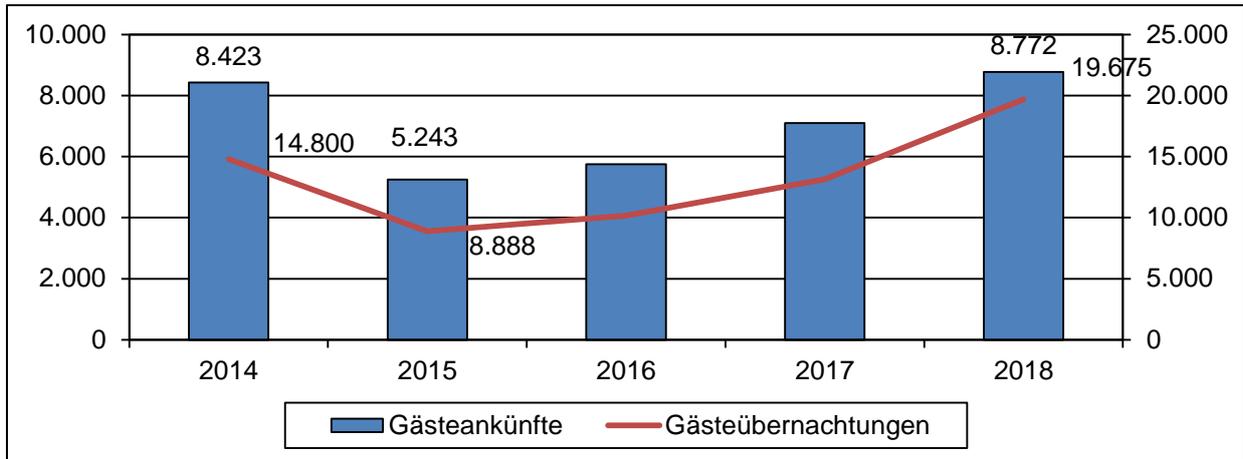
Abb. 42 zeigt, dass 2014 eine ähnlich hohe Zahl an Ankünften vorlag, die im Jahr 2015 deutlich eingebrochen ist und seitdem konstant wieder ansteigt.

Ähnlich der Entwicklung der Zahl der Gästeankünfte hat sich auch die Zahl der Gästeübernachtungen entwickelt: Nach einem deutlichen Einbruch zwischen den Jahren 2014 und 2015 ist die Zahl fortan konstant angestiegen.

Die Zahl der Übernachtungen liegt 2018 deutlich über der des Jahres 2014 – bei nur geringfügig geänderten Ankunftsahlen. Hieraus lässt sich eine längere Verweildauer ableiten.

Der Einbruch der Gästeankünfte und vor allem der Übernachtungen ist ggf. dadurch zu erklären, dass gemäß LSN Daten ein Beherbergungsbetrieb in der **Samtgemeinde** Emlichheim geschlossen hat. Demnach sind in den Jahren 2017 und 2018 insgesamt vier zusätzliche Beherbergungsbetriebe hinzugekommen.

Abb. 42: Gästeankünfte und -übernachtungen in der SG Emlichheim²⁸



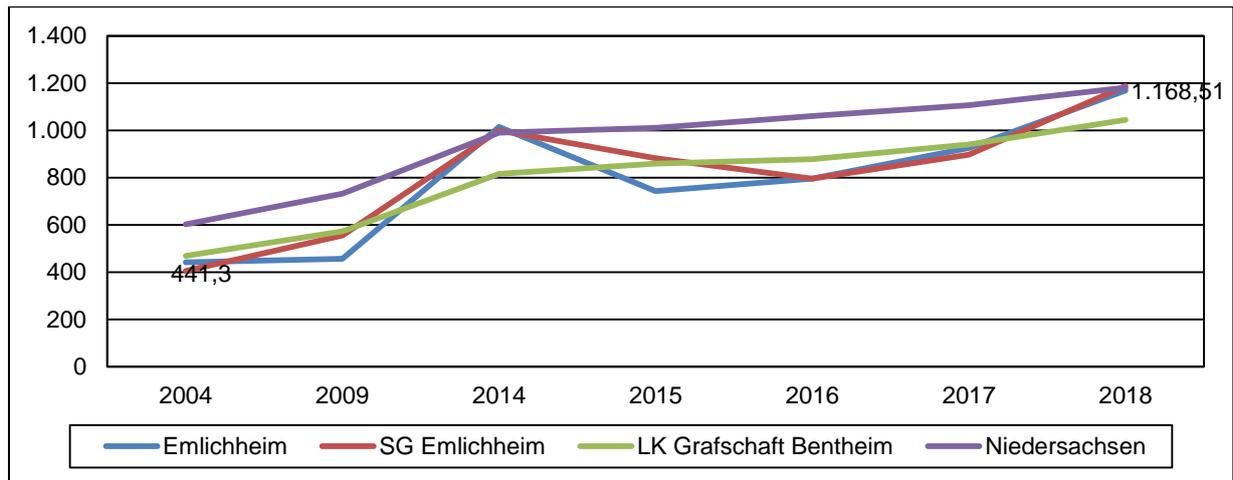
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

²⁸ Berücksichtigt werden geöffnete Beherbergungsbetriebe mit mindestens 10 Betten und geöffnete Campingplätze mit mindestens 10 Stellplätzen

7. Finanzausstattung

Die Steuereinnahmen je Einwohner in der Mitgliedsgemeinde Emlichheim zeigten sich in den vergangenen Jahren (seit 2014) stetig steigend – 2018 beliefen sie sich auf knapp 1.170 €. Damit lagen Sie 2018 auf einem Niveau mit dem Land und der Samtgemeinde und über dem Niveau des Landkreises.

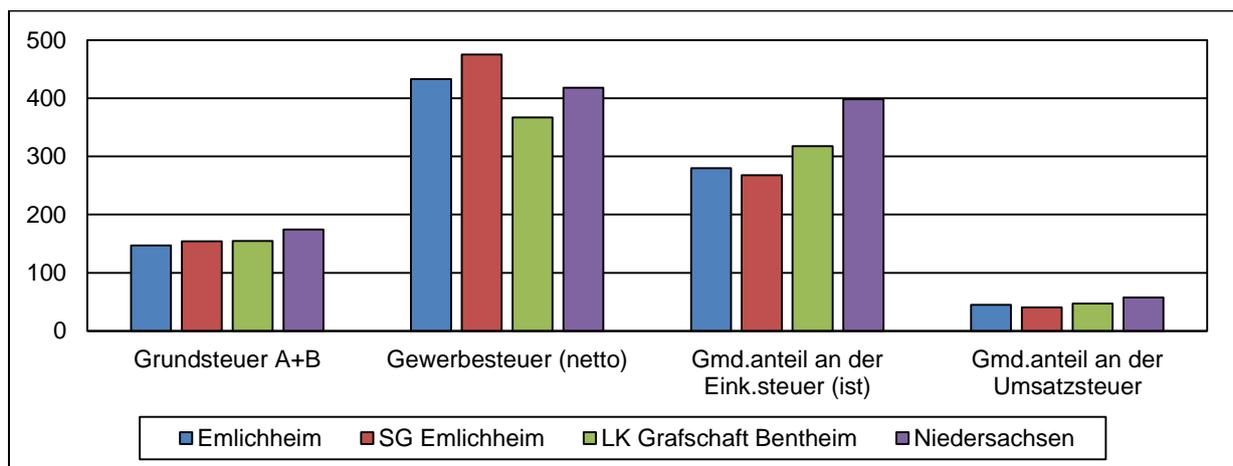
Abb. 43: Realsteuervergleich – Steuereinnahmen (netto) in € je Einwohner
 Steuereinnahme nach Gemeindeanteil an Einkommensteuer (ist) / Umsatzsteuer,
 Gewerbesteuer (netto), Grundsteuer A und B (Mitgliedsgemeinde; Zeitreihe)



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

Die Steuereinnahmen sind dabei maßgeblich auf Gewerbesteuereinnahmen zurückzuführen. Diese lagen in den vergangenen fünf Jahren zwar unter dem Durchschnittswert der Samtgemeinde jedoch über dem durchschnittlichen Niveau im Landkreis und in Niedersachsen.

Abb. 44: Zusammensetzung der Steuereinnahmen
 in Euro je Einwohner im Jahresdurchschnitt 2014 bis 2018



Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban

8. Zusammenfassung

8.1 Demografische Entwicklung / Wohnen

Zusammenfassung:

- Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 2016 leicht rückläufig – seitdem verzeichnet die **Mitgliedsgemeinde** auch negative Bevölkerungssalden. Zuvor konnten die teilweise negativen natürlichen Bevölkerungssalden durch deutliche Wanderungsgewinne ausgeglichen werden
- Der Anteil älterer Einwohner (über 65 Jahre) in der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim ist heute mit 19 % in etwa auf einem Niveau mit den regionalen Vergleichsfällen
- Die herangezogenen Prognosen lassen einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahl in der **Samtgemeinde** Emlichheim bis 2040 vermuten (- 7 %) - bis 2040 wird weitere Zunahme der Einwohner über 60 Jahre erwartet (von 27 auf 36 %)
- Die NBank prognostiziert für die **Samtgemeinde** einen leichten Zuwachs der Zahl der Haushalte bis 2025 (+ ca. 2 %, d.h. um etwa 110 Haushalte) und bis 2040 einen Rückgang der Haushaltszahl unter das Niveau von 2017
- Dabei wird sich die Haushaltsstruktur verändern: Verringerung des Anteils der großen Haushalte und Zunahme des Anteils der kleinen Haushalte
- Die Gebäude- und Wohnungsstruktur der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern und eine große Zahl großer Wohnungen (mehr als zwei Drittel größer als 100 qm)
- Die Bautätigkeit verlief in den letzten Jahren schwankend und lag seit 2013 unter dem landkreisweiten Durchschnitt
- Die Entwicklung der Immobilienpreise in der **Samtgemeinde** 2018 verlief zuletzt schwankend und liegt insgesamt auf niedrigem Niveau (2017 unter dem Niveau von 2008)
- Das Mietniveau ist zuletzt gestiegen und liegt auf hohem Niveau
- Die NBank erwartet, dass der Bedarf an Wohnungen im Ein- und Zweifamilienhaussegment in der **Samtgemeinde** bis 2033 nicht gedeckt wird (Prognostizierter Neubaubedarf von 140 WE in EFH)
- Für den Zeitraum von 2033 – 2040 wird ein Überhang von 115 WE in EFH prognostiziert
- Im Segment der MFH erwartet die NBank bis 2040 einen Neubaubedarf von 54 WE

8.2 Soziale Infrastruktur / Kultur- und Freizeitangebote

Zusammenfassung:

- Die Kinderbetreuung (Klein- und Vorschulkinder) wird in der **Samtgemeinde** durch 7 Einrichtungen gewährleistet (5 davon befinden sich in der **Mitgliedsgemeinde**)
- Zudem verfügt die **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim über ein Mehrgenerationenhaus, das von den BewohnerInnen des Ortes als Begegnungsstätte aber auch als Veranstaltungsort genutzt werden kann
- In der **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim gibt es jeweils eine Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium (zusätzlich gibt es in den Mitgliedsgemeinden Hoogstede, Laar und Ringe jeweils eine Grundschule)
- Insgesamt ist die Zahl der Schüler in der **Samtgemeinde** seit 2014 gesunken (-10 %)
- Die **Mitgliedsgemeinde** verfügt mit der Bürgerhilfe Emlichheim, einer Seniorenwohnanlage und mit dem ökumenischen Pflegedienst über mehrere Betreuungsangebote für Senioren
- Die **Mitgliedsgemeinde** verfügt über mehrere Arztpraxen zur hausärztlichen Versorgung und aus den Fachbereichen Innere Medizin, Zahnmedizin und Frauenheilkunde
- Das nächste Krankenhaus befindet sich in der Kreisstadt Nordhorn (ca. 30 km).
- Die Bürgergemeinschaft Emlichheim (gemeinnütziger Verein) veranstaltet seit mehreren Jahren die Konzert- und Veranstaltungsreihe „Konzept Kultur“ (3.000 bis 4.000 Konzertbesucher pro Jahr)

8.3 Wirtschaft und Arbeit

Zusammenfassung:

- Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort Emlichheim (**Mitgliedsgemeinde**) ist in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen
- Die **Mitgliedsgemeinde** zeichnet sich durch einen relativ starken tertiären Sektor aus (sie verzeichnet rund ein Drittel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor)
- In den vergangenen Jahren hat die **Mitgliedsgemeinde** Emlichheim an Bedeutung als Arbeitsmarktsektor und sich von einem Auspendler- zu einem Einpendlerstandort entwickelt.
- Die **Samtgemeinde** Emlichheim verzeichnete in den letzten Jahren kontinuierlich niedrige Arbeitslosenzahlen
- Auch der Anteil der Bedarfsgemeinschaften an allen Haushalten lag in der **Samtgemeinde** deutlich unter dem Niveau der SG Neuenhaus und des Landkreises
- Zudem weist Emlichheim eine geringe einzelhandelsrelevante Kaufkraft auf