

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere

Legende

-  Potenzial durch Einzelhandel
-  Potenzial durch Gastronomie
-  Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen
-  Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit
-  Potenzial durch Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen

-  Magnetnutzung Einzelhandel
-  Magnetnutzung Gastronomie
-  Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen
-  Sonstige Magnetnutzung

100 m



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 1 „Borneplatz/ZOB“

Legende

 Potenzial durch Einzelhandel

 Potenzial durch Gastronomie

 Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen

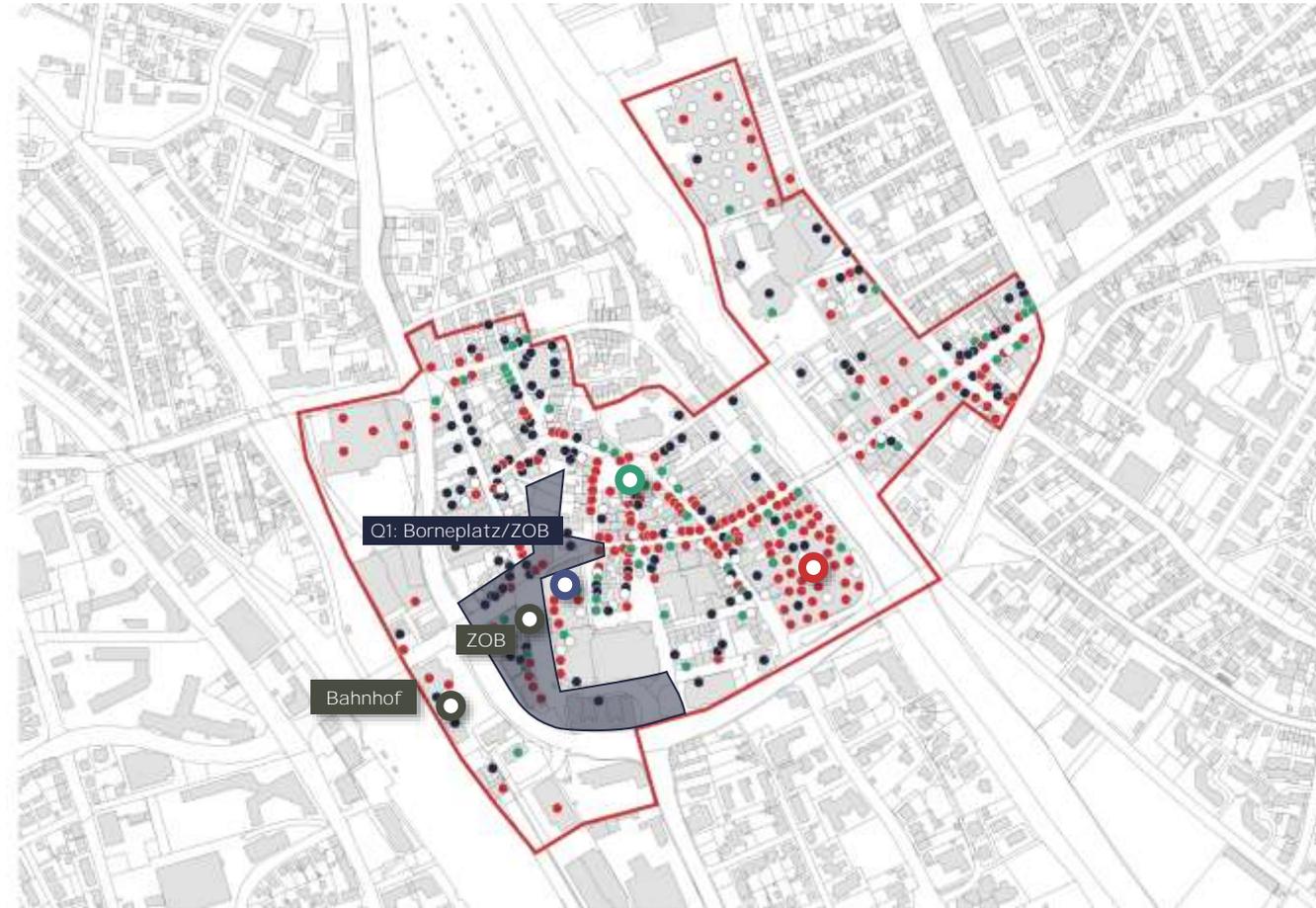
 Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

 Magnetnutzung Einzelhandel

 Magnetnutzung Gastronomie

 Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen

 Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

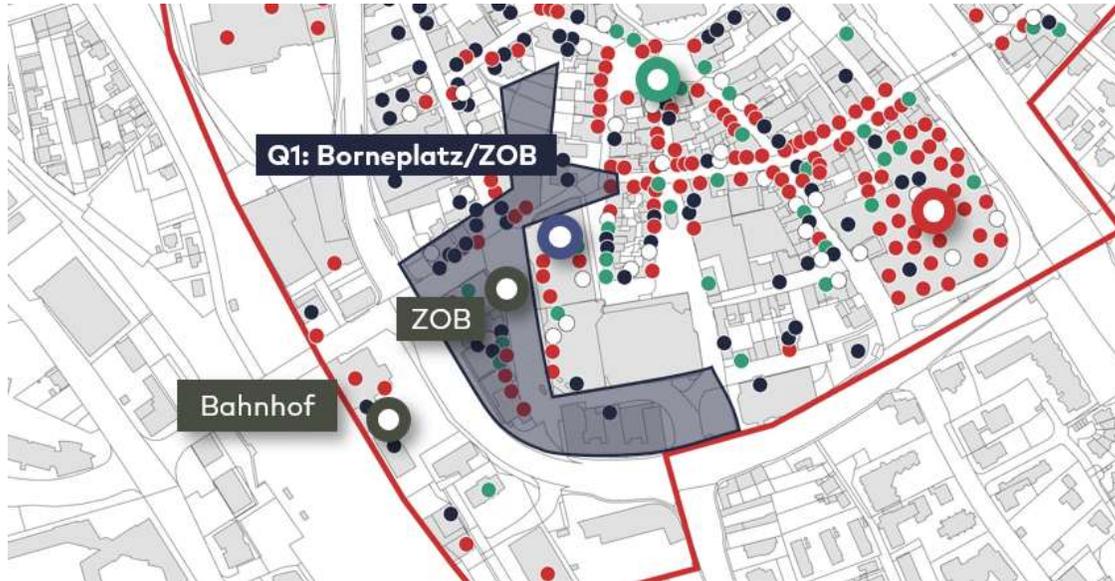
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 1 „Borneplatz/ZOB“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 1 „Borneplatz/ZOB“



Stärken

- Eingangssituation aus westlicher Richtung und Ankommensort durch Bahnhof und ZOB
- Mobilitätsknotenpunkt
- Nutzungsmix aus zentrenergänzenden Funktionen und Einzelhandel
- gute Erreichbarkeit
- hohe Sichtbarkeit der verschiedenen Nutzungen durch weitläufige Gestaltung und Platzsituation
- Wochenmarkt am Borneplatz
- räumliche Nähe zu geplanten Entwicklungen am Staelschen Hof

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Kardinal-Galen-Ring zum Bahnhof
Frequenzfluss/ Zäsuren	Frequenzen vormittags in Richtung Innenstadt, nachmittags Frequenzen aus der Innenstadt raus, Frequenz durch Bahnhof und ZOB
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Borneplatz mit hoher Sichtbarkeit
Erscheinungsbild	offene Gestaltung, fehlende Identität, Borneplatz als Durchgangsort, fehlende Repräsentativität des Rathauses

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Rathaus, Wochenmarkt, ZOB
Frequenzstärke	Durchgang zur Innenstadt, vormittags hohe Frequenz Richtung Innenstadt, nachmittags hohe Frequenz aus Innenstadt raus
Branchenmix im Einzelhandel	Mix aus Bäckereien, Drogerie, discounterorientierten Bekleidungsgeschäften
Multifunktionalität	Mix aus zentrenergänzenden Funktionen, Verwaltung, Einzelhandel, Mobilität

Schwächen

- Borneplatz als Durchgangsort mit geringer Aufenthaltsqualität
- fehlende Repräsentativität des Rathauses
- mangelnde Identität des Quartiers
- Nutzungen mit geringen Qualitäten

Konzeption

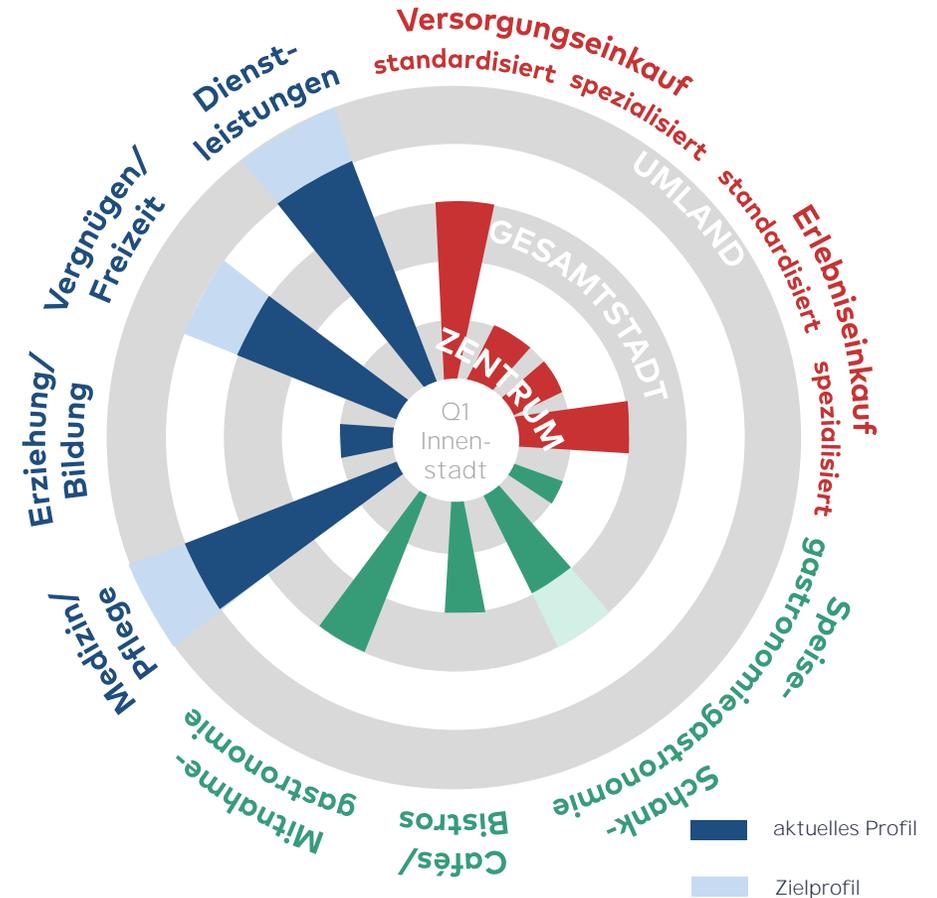
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 1 „Borneplatz/ZOB“

Profilierungsziel

Westliches Eingangstor zur Innenstadt

Umsetzungsmaßnahmen

- Herausbilden einer intuitiven Wegeführung
- Definition als Eingangsbereich zur Haupteinkaufslage z. B. durch ein Banner oder eine Beschilderung am westlichen Eingang der Emsstraße
- Aufwertung von Immobilien und des öffentlichen Raums durch stärkere Integration von Grünelementen
- Stärkung der Aufenthaltsqualität durch die vermehrte Etablierung von (mobilen) Sitzmöglichkeiten am Borneplatz insbesondere für Personen, die sich aufgrund von Verwaltungs- oder Arztterminen wartend auf dem Platz aufhalten
- Fokussierung auf den Fahrradverkehr durch z. B. die Etablierung eines Bike-Sharing Systems
- Erarbeitung detaillierterer Entwicklungsstrategien- und Umsetzungsmöglichkeiten für das Quartier im Rahmen städtebaulicher Konzepte



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 2 „Marktplatz“

Legende

-  Potenzial durch Einzelhandel
-  Potenzial durch Gastronomie
-  Potenzial durch Dienstleistung
-  Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit
-  Magnetnutzung Einzelhandel
-  Magnetnutzung Gastronomie
-  Magnetnutzung Dienstleistung
-  Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 2 „Marktplatz“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 2 „Marktplatz“



Stärken

- attraktives Erscheinungsbild der Gebäude und historischen Fassaden
- historisches Ensemble
- Agglomeration von Gastronomie, hoher Anteil an Außengastronomie
- touristischer Ankerpunkt (durch z. B. Fahrradrouten, Kirche)
- laufendes Fassadenbeleuchtungsprojekt
- neu gestaltete Platzsituation mit Aufenthaltsqualität
- aktive Eigentümergemeinschaft (ISG) in der Gründung
- Integration in „Historische Meile“

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	-
Frequenzfluss/ Zäsuren	Gastronomie, Kirche und Wege-Knotenpunkt als Frequenzbringer, Fahrradrouten führen über den Platz, aber im Vergleich zu anderen Quartieren durchgehend gleichmäßig geringe Frequenz (Messung vor Neugestaltung)
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Markplatz mit hoher Aufenthaltsqualität und Verweilcharakter, hohe Sichtbarkeit
Erscheinungsbild	Altstadatmosphäre durch historische Gebäude und Fassadengestaltung, qualitativ hohe neugestaltete Platzsituation

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Konzentration von Gastronomie, Veranstaltung von Stadtfesten
Frequenzstärke	insgesamt moderate Frequenz zu allen Erhebungszeitpunkten, kaum Schwankungen (Messung vor Neugestaltung)
Branchenmix im Einzelhandel	überwiegend inhabergeführter, kleinteiliger Einzelhandel im Bereich Bekleidung, Spielwaren, Nahrungs- und Genussmittel und Lederwaren
Multifunktionalität	Multifunktionalität durch Nutzungsdiversität

Schwächen

- fehlende Hinweise auf Wegeverbindungen zu anderen Quartieren, wie z. B. Quartier Thie oder der Emsstraße
- geringe Sichtbarkeit des Durchgangs zur Ems

Konzeption

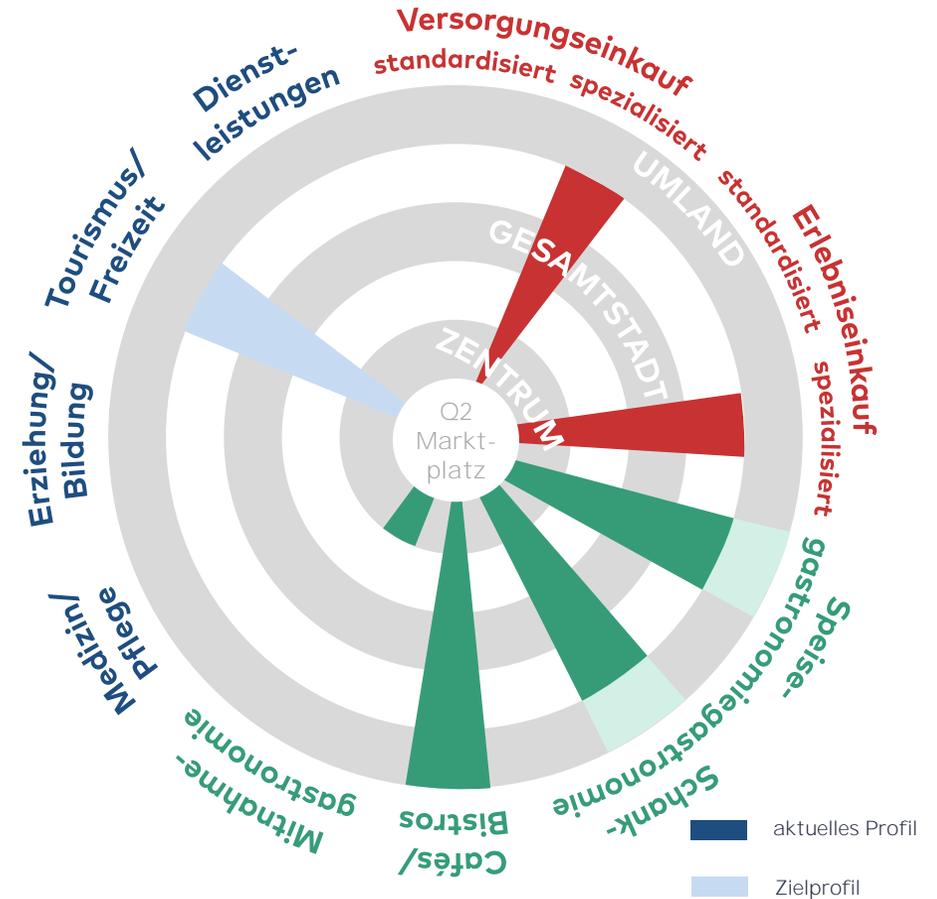
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 2 „Marktplatz“

Profilierungsziel

Herz der Innenstadt zum Genießen und Verweilen

Umsetzungsmaßnahmen

- Erhalt und Ergänzung gastronomischer Angebote
- Außengastronomie planungsrechtlich zulassen
- Festlegung von Mindeststandards für Außengastronomiemobiliar zur qualitätvollen Ensemblegestaltung
- stärkere touristische Einbindung; Prüfung der langfristigen Verlagerung der Tourismusinformation an die historische Meile oder den Marktplatz
- Etablierung eines Wegeleitsystems zu touristischen Attraktionen wie z. B. das Emsufer oder die angrenzenden Quartiere
- Verbesserung der Wegeverbindung an die Ems



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 3 „Thie“

Legende

-  Potenzial durch Einzelhandel
-  Potenzial durch Gastronomie
-  Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen
-  Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/Freizeit

-  Magnetnutzung Einzelhandel
-  Magnetnutzung Gastronomie
-  Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen
-  Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 3 „Thie“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 3 „Thie“



Stärken

- „Historische Meile“ entlang Münsterstraße – Marktstraße – Auf dem Thie
- historisches und gepflegtes Erscheinungsbild
- überwiegend inhabergeführte Nutzungen, Poststraße mit Konzentration auf Dienstleistungen im Finanzsektor
- touristisches Potenzial durch historisch geprägten Charakter und mehrere gastronomische Nutzungen
- wenige Leerstände
- Multifunktionalität durch Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	-
Frequenzfluss/ Zäsuren	überwiegend gezielter Einkauf und Anlauf von Dienstleistungen
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	kleiner Platz an der Ecke Auf dem Thie/Marktstraße, geringe Sichtbarkeit des Quartiers von den angrenzenden Quartieren aus
Erscheinungsbild	historisch geprägt, unterschiedliche Qualität der Fassadengestaltung, heterogenes Erscheinungsbild, insbesondere in Poststraße nicht mehr zeitgemäße Erscheinung der Gebäude

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Banken, Altstadt-Hotel
Frequenzstärke	geringe Frequenz aufgrund fehlender Ankerfunktionen im Einzelhandel
Branchenmix im Einzelhandel	überwiegend inhabergeführte Nutzungen aus verschiedenen Branchen (v.a. Möbel, Bekleidung, Basteln/Hobby, Hausrat, Einrichtung)
Multifunktionalität	hohe Multifunktionalität durch Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen

Schwächen

- mangelnde Verbindung zum Falkenhof (Museum nördlich des Quartiers) und geringe Integration in die umliegenden Quartiere
- heterogenes Erscheinungsbild
- teilweise geringe Aufenthalts- und Verweilqualität
- Historischer Charakter von der Innenstadt in Richtung Kardinal-Galen-Ring abnehmend

Konzeption

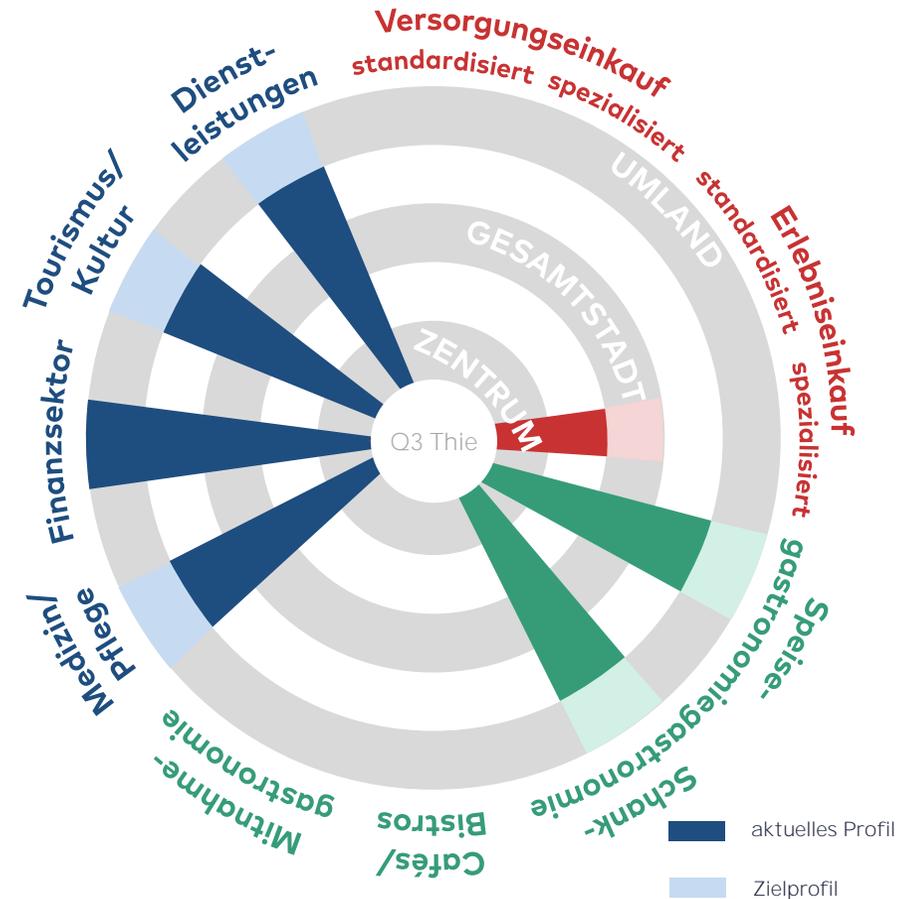
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 3 „Thie“

Profilierungsziel

Inhabergeführtes Spezialisten- und Dienstleistungsviertel

Umsetzungsmaßnahmen

- Erhalt und Stärkung der Angebote im spezialisierten Einzelhandel und der Dienstleistungen
- touristisches und kulturelles Potenzial im Bereich „Auf dem Thie“ erhalten und stärken
- Verbindung zum Falkenhof durch Orientierungshinweise stärken
- Etablierung von Wohnnutzungen auch in den Erdgeschosslagen zur Herstellung eines Nutzungsmix
- langfristig bauliche Modernisierungsmaßnahmen der Gebäude in der Poststraße
- Poststraße als Standort für Finanzdienstleistungen profilieren



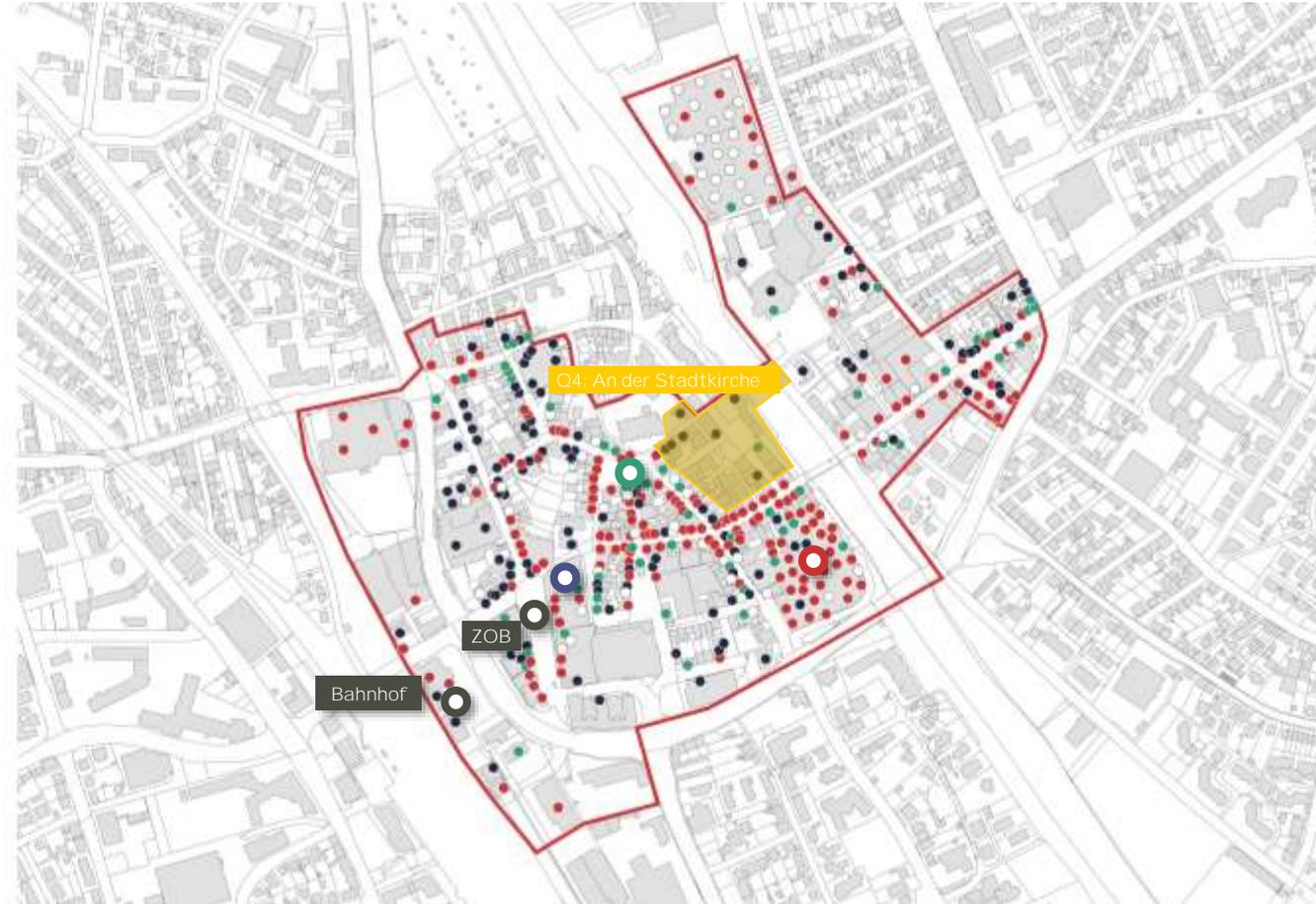
Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 4 „An der Stadtkirche“

Legende

-  Potenzial durch Einzelhandel
-  Potenzial durch Gastronomie
-  Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen
-  Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

-  Magnetnutzung Einzelhandel
-  Magnetnutzung Gastronomie
-  Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen
-  Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 4 „An der Stadtkirche“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 4 „An der Stadtkirche“



Stärken

- touristisches Potenzial am Emsufer
- gastronomische Nutzungen
- Potenziale zur Durchführung von Veranstaltungen
- schwimmende Bühne beim Emsfestival
- direkte Nähe zur Ems
- gute Erreichbarkeit

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Enger Durchgangsbereich
Frequenzfluss/ Zäsuren	Emsbrücke als Zäsur zwischen westl. und östl. Innenstadtbereich, geringe Frequenzen durch fehlende Dichte an Nutzungen, Durchgang zum Marktplatz
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Tribüne am Emsufer als Eventfläche; Heiliggeistplatz als Parkraum
Erscheinungsbild	geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, durch engen Durchgang und hohen Anteil an Parkmöglichkeiten

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Hotel, Sommerdeck,
Frequenzstärke	insg. geringe Frequenzen zu allen Erhebungszeitpunkten, kaum Schwankungen
Branchenmix im Einzelhandel	-
Multifunktionalität	überwiegend Durchgangsfunktion und Nutzung für Veranstaltungen, Gastronomie und Parken

Schwächen

- geringe Zugangsmöglichkeiten zur Ems
- unausgeschöpftes touristisches Potenzial
- geringe Nutzungsdichte
- fehlende Profilierung
- Heiliggeistplatz und Umgebung überwiegend als Parkmöglichkeit genutzt
- Übergang zu östlichem Emsufer für den Innenstadtbesucher nicht direkt ersichtlich

Konzeption

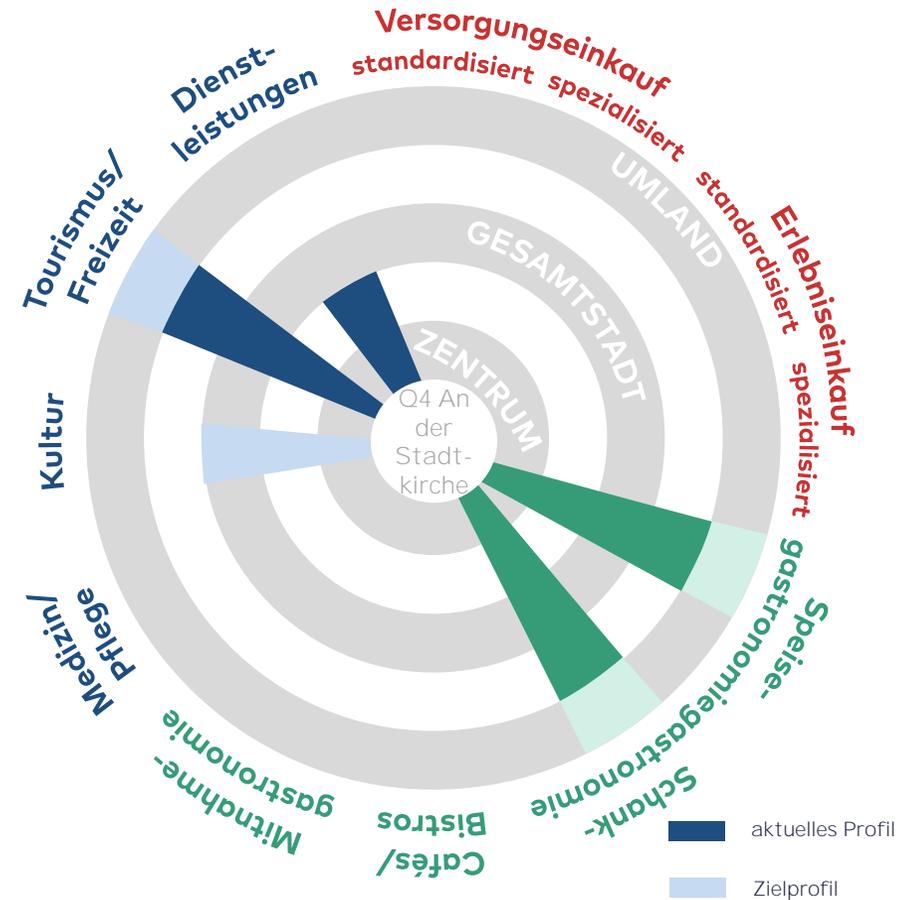
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 4 „An der Stadtkirche“

Profilierungsziel

Ems erleben

Umsetzungsmaßnahmen

- Ausbau und weitere Stärkung der touristischen Potenziale
- Zugänge zur Ems herstellen und das Wasser erlebbar machen
- Freizeitaktivitäten und Gastronomie stärken und ausbauen
- Etablierung von Tourismus- und Freizeitattraktionen
- Erhöhung der Sichtbarkeit durch touristisches Wegeleitsystem
- Sicherung und Erweiterung der kulturellen Veranstaltungsmöglichkeiten auf und an der Ems



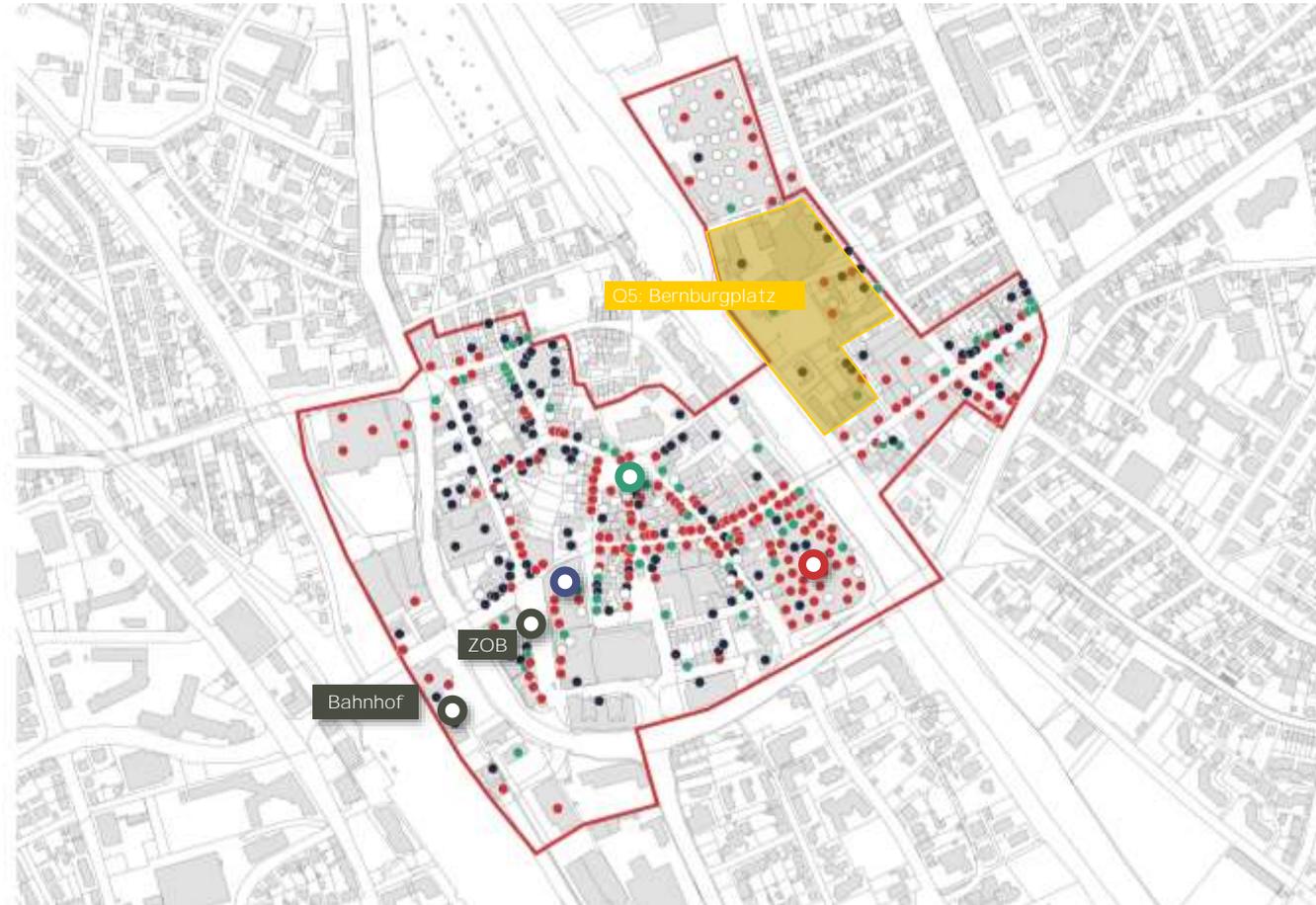
Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 5 „Bernburgplatz“

Legende

-  Potenzial durch Einzelhandel
-  Potenzial durch Gastronomie
-  Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen
-  Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

-  Magnetnutzung Einzelhandel
-  Magnetnutzung Gastronomie
-  Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen
-  Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

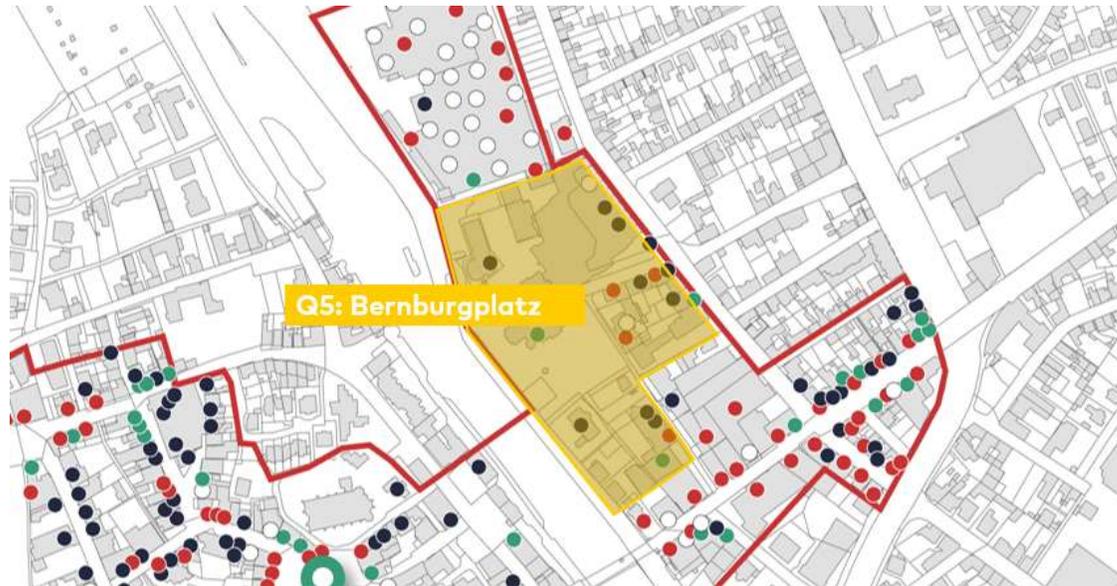
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 5 „Bernburgplatz“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 5 „Bernburgplatz“



Stärken

- räumliche Nähe zur Ems
- Stadthalle und Seniorenzentrum als Frequenzanker
- hohe Frequenz durch verschiedene Nutzergruppen (VeranstaltungsbesucherInnen, SeniorInnen, TouristInnen)
- Aufenthaltsräume im öffentlichen Raum

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Ems als Barriere in westlicher Richtung
Frequenzfluss/ Zäsuren	Stadthalle als Frequenzbringer bei Veranstaltungen; Parkmöglichkeiten hinter eec sorgen für Frequenzfluss in Richtung Innenstadt
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Humboldtplatz und Bernburgplatz, fehlende Sichtbarkeit von anderen Lagen aus
Erscheinungsbild	mangelnde städtebauliche Fassung des Humboldtplatzes, überdimensional wirkender Raum

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisationspunkte	Stadthalle und Seniorenzentrum als wesentliche Ankerpunkte
Frequenzstärke	hohe Frequenz Samstag vormittags von eec Richtung Innenstadt, wochentags eher moderate Frequenz in beide Richtungen
Branchenmix im Einzelhandel	Spielwaren/Hobby, Bekleidung, Antiquitäten
Multifunktionalität	Multifunktionalität durch Mix aus Veranstaltungen und Dienstleistungen

Schwächen

- fehlende Anknüpfung an die weiteren Quartiere der Innenstadt
- Mangelnde städtebauliche Fassung des Humboldtplatzes
- mangelnde Gestaltung des Bernburgplatzes (laufendes Planungsverfahren zur Neugestaltung)

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 6 „eec“

Legende

 Potenzial durch Einzelhandel

 Potenzial durch Gastronomie

 Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen

 Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

 Potenzial durch Einzelhandel und zentrenergänzende Funktionen

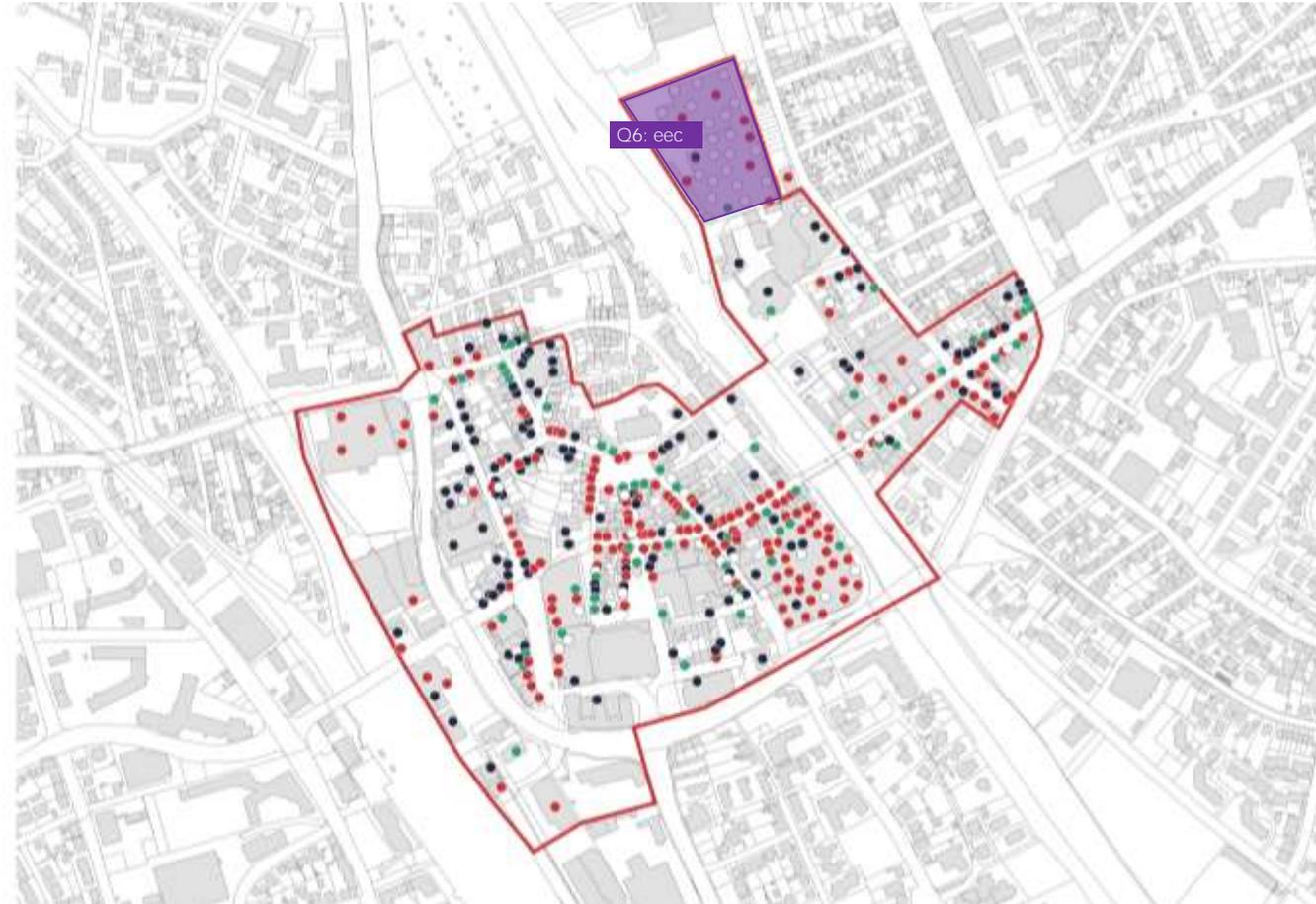
 Magnetnutzung Einzelhandel

 Magnetnutzung Gastronomie

 Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen

 Sonstige Magnetnutzung

100 m



Konzeption

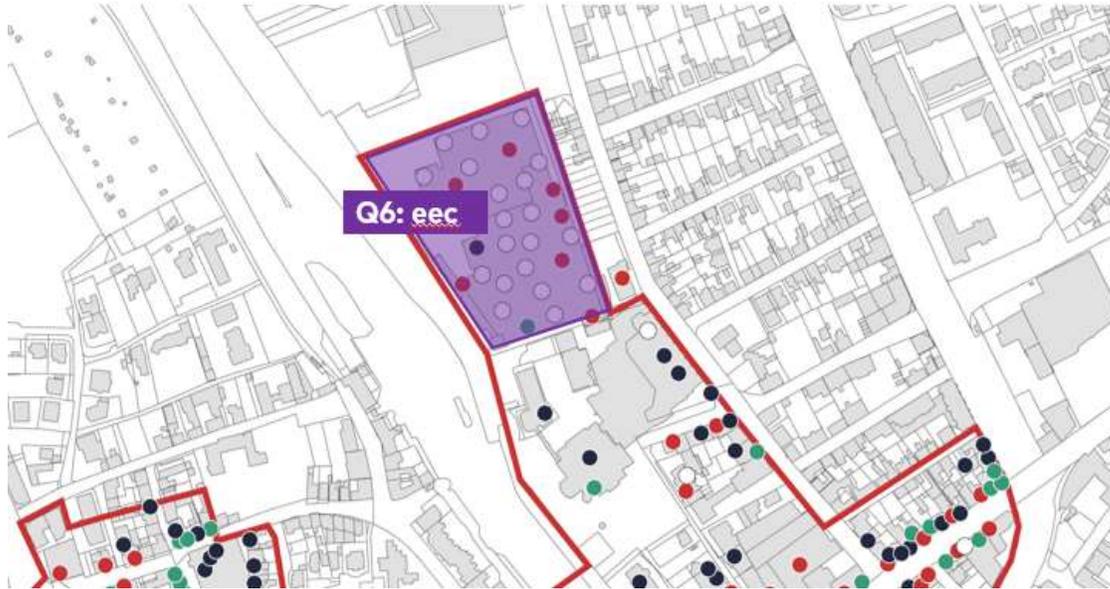
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 6 „eec“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 6 „eec“



Stärken

- hohe Anzahl an Stellplätzen für den PKW-Verkehr
- Entwicklungspotenziale durch z. T. großflächige Leerstände

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	-
Frequenzfluss/ Zäsuren	eec als Durchgangsbereich für dahintergelegene Parkmöglichkeiten
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	fehlende Sichtbarkeit des eec nach außen, fehlender Hinweis auf Einkaufszentrum
Erscheinungsbild	geringe städtebauliche Qualität innerhalb des eec, nicht mehr zeitgemäße Gestaltung, geringe Aufenthaltsqualität und Wohlfühlatmosphäre durch hohen Leerstandsanteil und Trading-down Prozesse

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Ankerfunktion in eec maximal noch durch Kik und Tedi, nur noch eine sehr geringe Nutzungsdichte, hoher Leerstandsanteil
Frequenzstärke	hohe Frequenz Samstag vormittags von eec Richtung Innenstadt, wochentags eher moderate Frequenz in beide Richtungen (Messung 2019)
Branchenmix im Einzelhandel	discountorientierter Einzelhandel in den Bereichen Glas/Porzellan/Keramik, Bekleidung
Multifunktionalität	eec als Standort für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Museum; wird dieser Funktion jedoch mittlerweile nur noch in sehr geringen Umfang gerecht

Schwächen

- Trading Down Prozesse durch hohen Leerstand im eec
- eec nicht als Einkaufszentrum von außen erkennbar
- Gestaltung des eec nicht mehr zeitgemäß

Konzeption

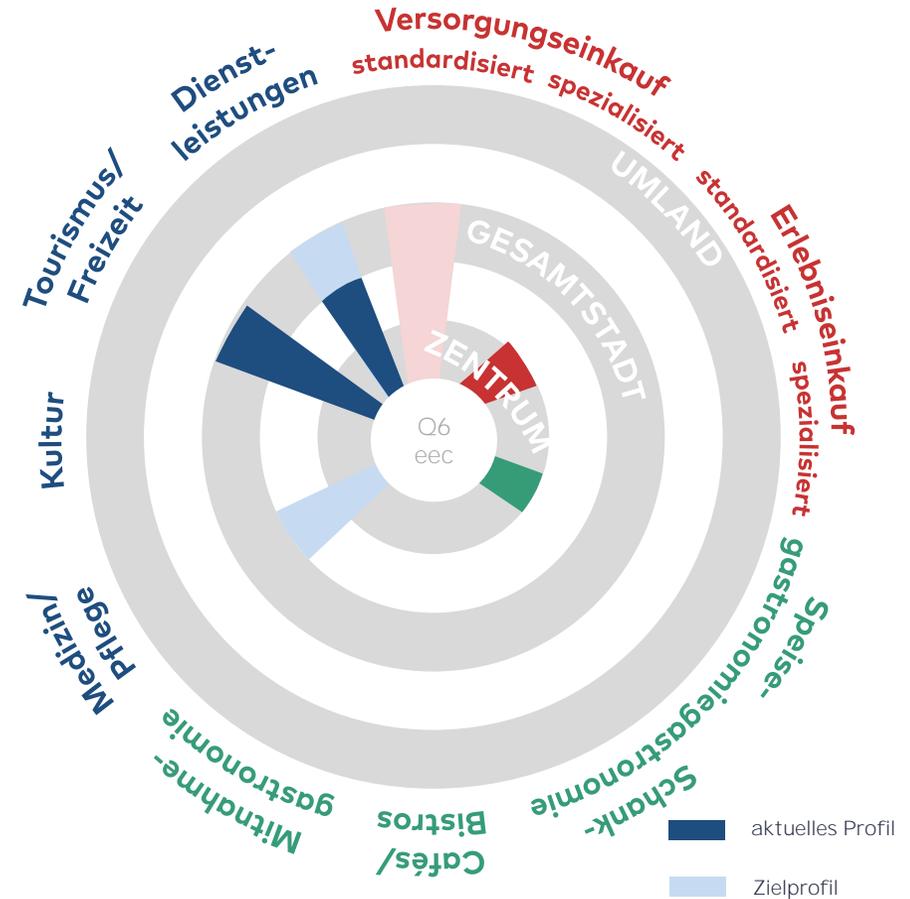
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 6 „eec“

Profilierungsziel

Innerstädtischer Entwicklungsraum

Umsetzungsmaßnahmen

- Ansiedlung von Nutzungen, die die Innenstadt funktional ergänzen
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu verschiedenen Entwicklungsoptionen des eec (ggf. Entwicklung als Nahversorgungsstandort)
- städtebauliche Aufwertung des eec und Öffnung zum Humboldtplatz



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 7 „obere Emsstraße“

Legende

-  Potenzial durch Einzelhandel
-  Potenzial durch Gastronomie
-  Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen
-  Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

-  Magnetnutzung Einzelhandel
-  Magnetnutzung Gastronomie
-  Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen
-  Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

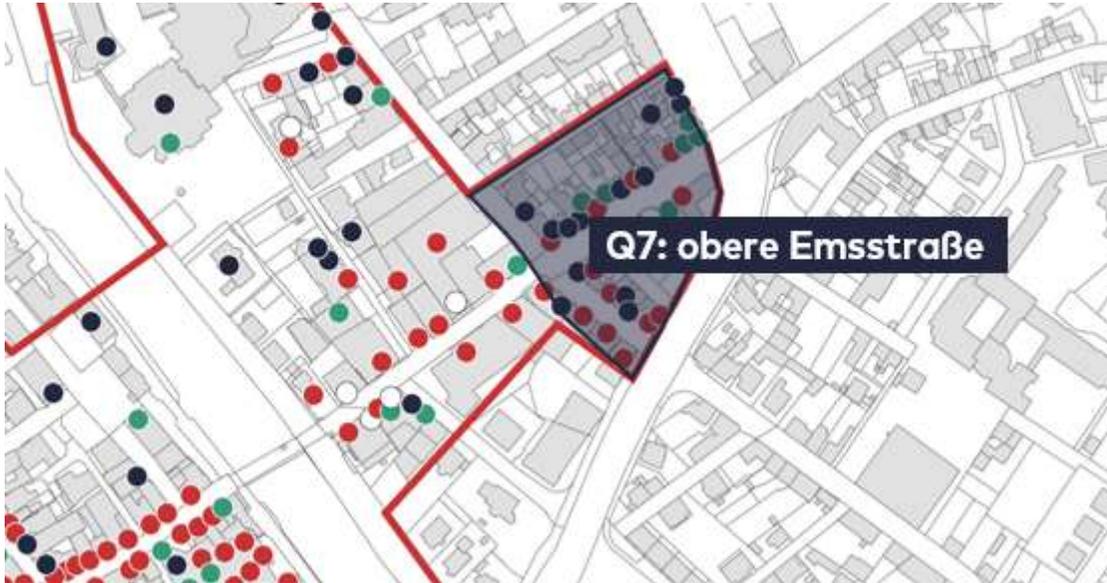
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 7 „obere Emsstraße“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 7 „obere Emsstraße“



Stärken

- Nähe zu Fußgängerzone im Westen und K+K als Frequenzbringer in östlicher Richtung
- gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
- hoher Anteil an inhabergeführtem und kleinteiligem Einzelhandel

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Straßenraum Emsstraße als Barriere
Frequenzfluss/ Zäsuren	Frequenz durch Busbahnhof und Wegeverbindung zur Fußgängerzone
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Sichtbarkeit durch Verkehr und Ankunftspunkt für den ÖPNV
Erscheinungsbild	nicht zeitgemäße städtebauliche Gestaltung; geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, durch Einengung des Fußgängerbereichs auf Höhe der Bushaltestellen und ausgefahrene Markisen der ortsansässigen Nutzungen

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Bushaltestelle Hues-Ecke
Frequenzstärke	hohe Frequenz Samstag vormittags sowohl Richtung Innenstadt als auch aus der Innenstadt raus, Samstag Nachmittag sehr hohe Frequenz aus Innenstadt raus, wochentags moderate bis leicht starke Frequenz in beide Richtungen
Branchenmix im Einzelhandel	überwiegend kleinteiliger spezialisierter Einzelhandel in den Branchen Papier/Büro/Schreibwaren, Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Glas/Porzellan/Keramik, Bekleidung, Bettwaren
Multifunktionalität Schwächen	Ergänzungslage mit Mix unterschiedlicher Funktionen

- mangelnde städtebauliche Gestaltung
- erkennbare Leerstandstendenzen
- fehlende Ankernutzung im Einzelhandel
- geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Konzeption

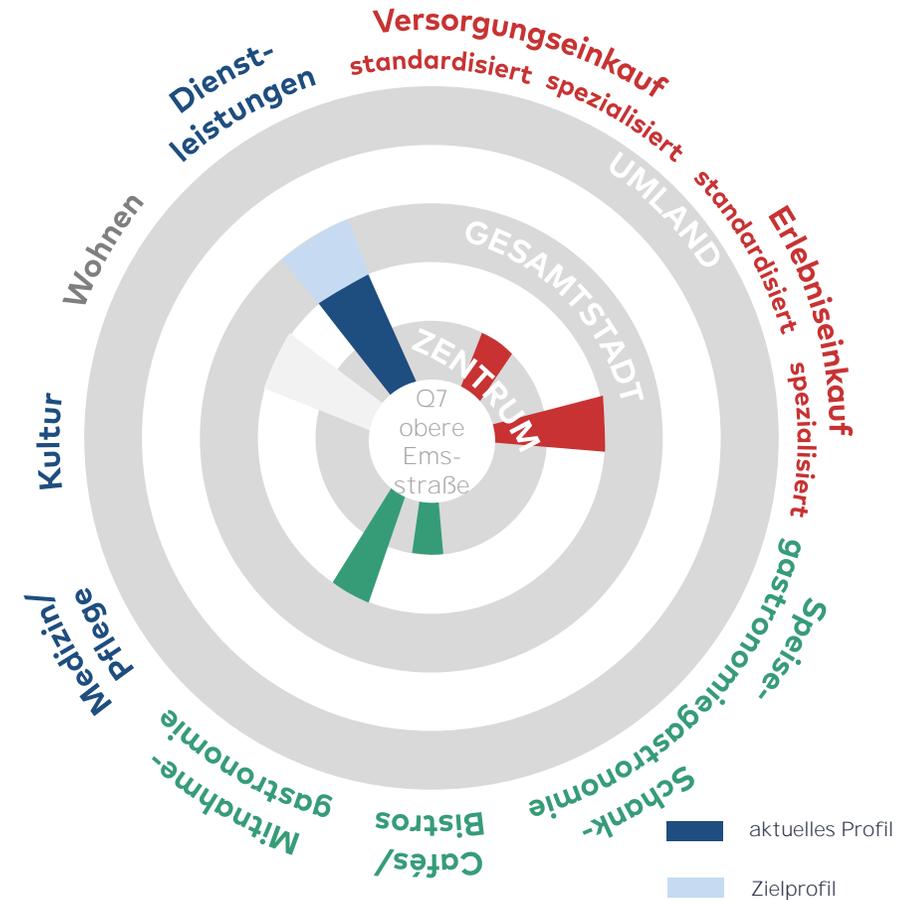
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 7 „obere Emsstraße“

Profilierungsziel

Östliches Eingangstor zur Innenstadt

Umsetzungsmaßnahmen

- Herstellung einer attraktiven Eingangssituation aus östlicher Richtung
- Erhalt und Weiterentwicklung des Nutzungsmix
- langfristig vermehrter Fokus auf Dienstleistung und Wohnen im Erdgeschoss
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Investitionen in Fassadengestaltung und Unterstützung der Gewerbetreibende bei der Gestaltung der Ladenlokale (z. B. durch Schaufensterworkshop oder Gestaltungsvorschläge)



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 8 „Emsstraße/Emsforum“

Legende

 Potenzial durch Einzelhandel

 Potenzial durch Gastronomie

 Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen

 Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

 Magnetnutzung Einzelhandel

 Magnetnutzung Gastronomie

 Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen

 Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

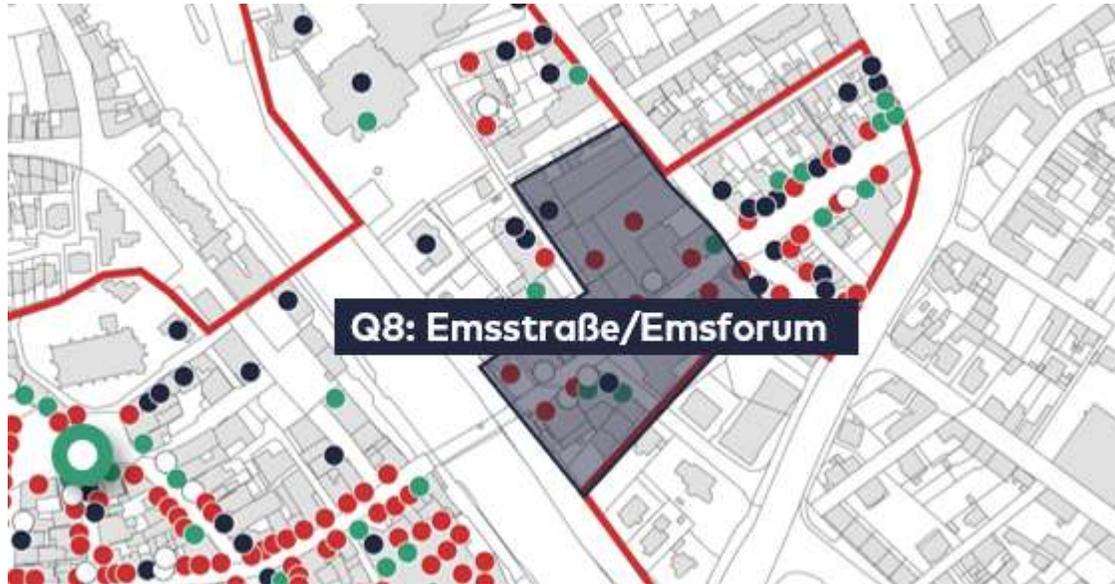
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 8 „Emsstraße/Emsforum“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 8 „Emsstraße/Emsforum“



Stärken

- großflächige Einzelhandelsnutzungen mit Ankerfunktion (Modehaus Böckmann, C&A, Tara-M)
- räumliche Nähe zur Ems und dem Quartier Bernburgplatz
- vorhandene Flächenpotenziale durch bestehende Leerstände

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	Ems als Barrierewirkung Richtung westliche Emsstraße
Frequenzfluss/ Zäsuren	Frequenz durch Fußgängerzone und Ankernutzungen
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	hohe Sichtbarkeit von westlichem Ems-Ufer; an Ecke Bültstiege/Emsstraße Platz
Erscheinungsbild	Modehaus sehr modern, ansonsten eher nicht zeitgemäße städtebauliche Gestaltung

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Tara-M, Modehaus Böckmann, C&A
Frequenzstärke	hohe Frequenz Samstag in beide Richtungen, wochentags mittlere Frequenz in beide Richtungen
Branchenmix im Einzelhandel	hoher Anteil im Bereich Bekleidung
Multifunktionalität	Geringe Multifunktionalität

Schwächen

- Emsforum wird seiner Funktion nicht mehr gerecht (mittlerweile überwiegend durch Tara-M genutzt), langfristig Konzeptionierung für Funktion des Forums notwendig
- fehlende Profilierung der Lage
- beginnende Trading-Down Prozesse durch leerstehende Ladenlokale und qualitativ abnehmendem Gebäudezustand

Konzeption

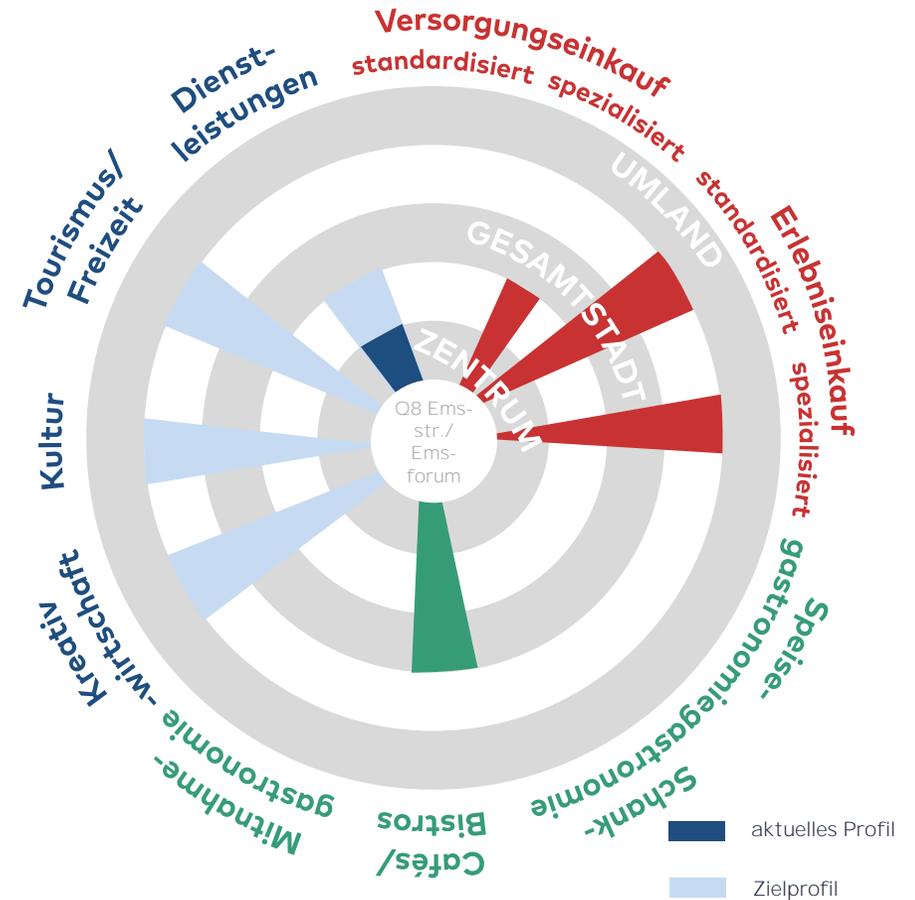
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 8 „Emsstraße/Emsforum“

Profilierungsziel

Ems-Erlebnismeile

Umsetzungsmaßnahmen

- Etablierung als Ansiedlungsraum handelsferner Nutzungen
- Nutzung der vorhandenen Flächenpotenziale zur gezielten Ansiedlung von touristischen, kulturellen und freizeitbezogenen Nutzungen z.B. Bowling, Theater, Service Fahrradtourismus, Fahrrad-Repaircafé, Showrooms etc.
- Entwicklung einer strategischen Konzeption für die langfristige Nutzung des Ems-Forum



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 9 „westliche Emsstraße“

Legende

- Potenzial durch Einzelhandel
- Potenzial durch Gastronomie
- Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen
- Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

- Magnetnutzung Einzelhandel
- Magnetnutzung Gastronomie
- Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen
- Sonstige Magnetnutzung

100 m



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 9 „westliche Emsstraße“



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 9 „westliche Emsstraße“



Stärken

- dichter Einzelhandelsbesatz
- zentrale Lage in der Innenstadt von Rheine
- hohe Passantenfrequenzen
- Einzelhandelsfilialisten mit Ankerfunktionen
- hoher Filialisierungsgrad
- räumliche Nähe zu gewachsenen Innenstadtlagen

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	-
Frequenzfluss/ Zäsuren	Frequenz durch Fußgängerzone, zentrale Lage
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	öffentlicher Raum fungiert mehr als Flaniermeile statt als Aufenthalts- und Verweilraum
Erscheinungsbild	einheitliches städtebauliches und gestalterisches Erscheinungsbild durch teilweise stark unterschiedliche Fassadengestaltungen gestört; Zusammengehörigkeit lediglich durch Dichte der Bausubstanz und Nutzungen,

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Filialisten wie z. B. H&M, Douglas, Snipes
Frequenzstärke	durchgehend starke Frequenzen in beide Richtungen zu allen Erhebungszeiträumen, Samstag vor- und nachmittags sehr starke Frequenz
Branchenmix im Einzelhandel	überwiegend Ausrichtung auf die Sortimente Bekleidung, Schuhe/Lederwaren und Elektroartikel/Unterhaltungselektronik
Multifunktionalität	Funktionsausrichtung auf Einzelhandel

Schwächen

- Heterogenität des städtebaulichen Erscheinungsbildes (stark unterschiedlich wirkende Fassaden)
- geringe Gestaltung des öffentlichen Raums
- geringe Aufenthaltsqualität

Konzeption

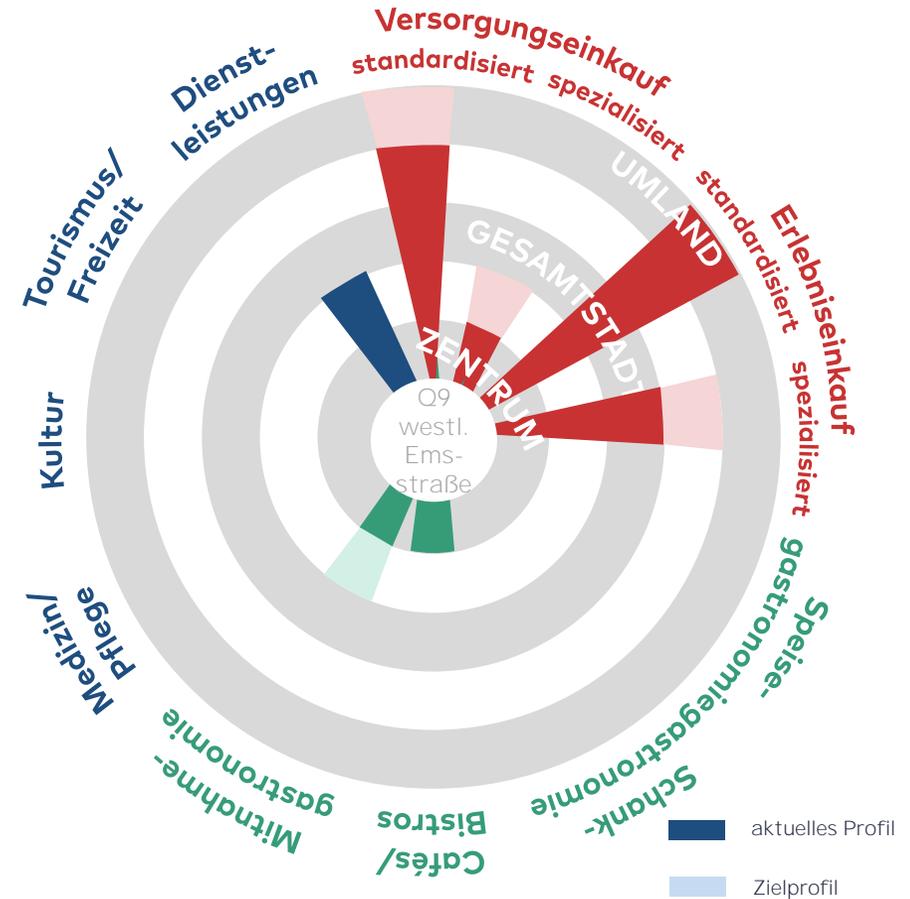
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 9 „westliche Emsstraße“

Profilierungsziel

Haupteinkaufslage Emsstraße

Umsetzungsmaßnahmen

- Sicherung und Erhalt als Haupteinkaufslage der Stadt Rheine
- Erhalt und funktionale Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- qualitative Aufwertung des öffentlichen Raums durch Möblierung und Grünelemente
- Beratung zu Modernisierung von Immobilien



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 10 „Emsgalerie“

Legende

 Potenzial durch Einzelhandel

 Potenzial durch Gastronomie

 Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen

 Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

 Magnetnutzung Einzelhandel

 Magnetnutzung Gastronomie

 Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen

 Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 10 „Emsgalerie“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 10 „Emsgalerie“



Stärken

- moderner Marktauftritt
- dichtes Einzelhandelsangebot
- gute Erreichbarkeit
- hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität
- hoher Filialisierungsgrad
- breites Serviceangebote (free WIFI, Parken, Food Court, USB-Ladestationen, Stillzimmer, Schließfächer, Wickelräume, Geldautomat, Geschenkkarte, etc.)

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	-
Frequenzfluss/ Zäsuren	hohe Frequenz innerhalb der Galerie
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	zentrale, moderne Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten mit bequemen und modernen Möbeln und Wasserspielen als Gestaltungselement
Erscheinungsbild	sehr attraktives, modernes Erscheinungsbild

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	starke Ankernutzungen insb. Media Markt, Müller, TK Maxx
Frequenzstärke	Kein Messpunkt, jedoch vermutlich hohe Passantenfrequenzen
Branchenmix im Einzelhandel	überwiegend filialisierter Einzelhandel aus zentrentypischen Sortimenten (Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Glas-Porzellan-Keramik, Drogeriewaren und Unterhaltungselektronik)
Multifunktionalität	Funktionsvielfalt innerhalb eines Shoppererlebnisses (Verweilen, Essen, Shoppen, Spielen), ansonsten hohe Monofunktionalität durch hohen Anteil an filialisierendem Einzelhandel

Schwächen

- hohe Monofunktionalität durch hohen Anteil an filialisierendem Einzelhandel
- Nebeneingang durch Müller an der Münsterstraße nicht direkt ersichtlich

Konzeption

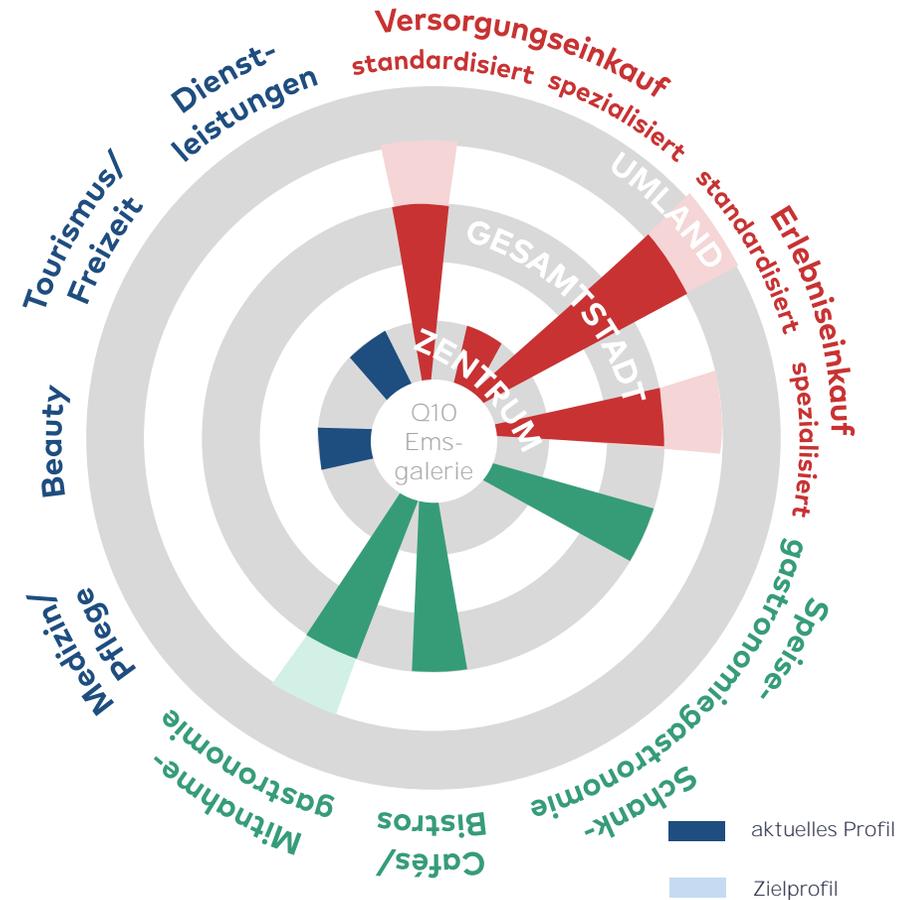
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 10 „Emsgalerie“

Profilierungsziel

Umfangreiches Einkaufserlebnis unter einem Dach

Umsetzungsmaßnahmen

- Erhalt und Stärkung als Shoppingcenter mit breitem Einzelhandelsangebot
- Stärkung der Anbindung an die westliche Emsstraße durch gemeinsame Marketingaktionen
- Verbesserung der Orientierung



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 11 „südliche Münsterstraße“

Legende

 Potenzial durch Einzelhandel

 Potenzial durch Gastronomie

 Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen

 Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

 Magnetnutzung Einzelhandel

 Magnetnutzung Gastronomie

 Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen

 Sonstige Magnetnutzung



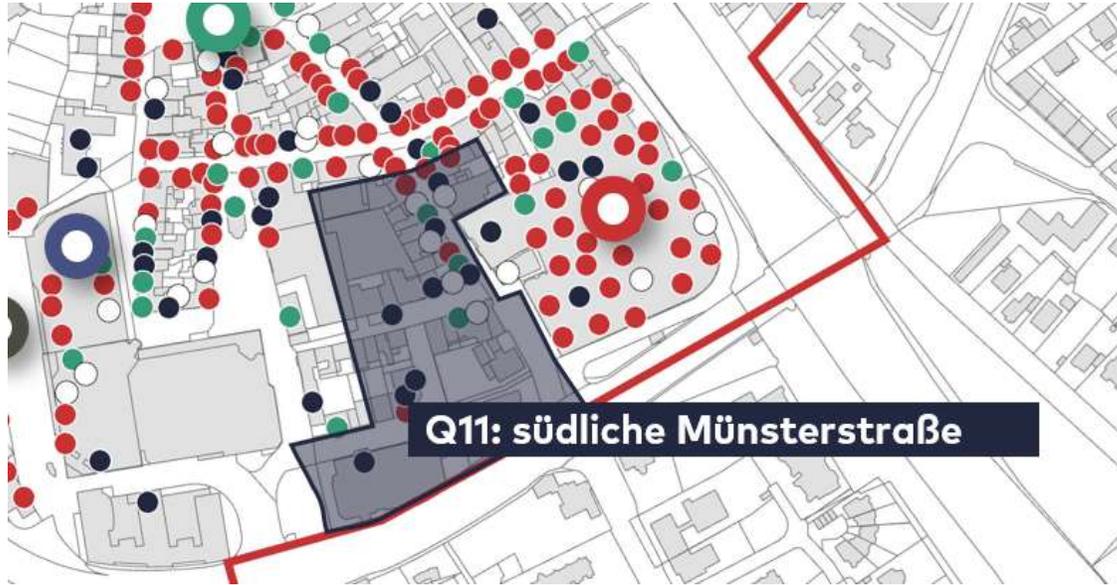
Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 11 „südliche Münsterstraße“



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 11 „südliche Münsterstraße“



Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	-
Frequenzfluss/ Zäsuren	Frequenz durch südliche Eingangssituation und Müller/Eingang Emsgalerie
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Sichtbarkeit durch südliche Eingangssituation
Erscheinungsbild	überwiegend homogene Gestaltung der Fassaden; Immobilien in gutem Zustand

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Müller/Eingang Emsgalerie als Kristallisationspunkt
Frequenzstärke	durchgehend moderate Frequenzstärke zu allen Erhebungszeitpunkten in beide Richtungen, starke Frequenz Richtung Süden Samstag Vormittag
Branchenmix im Einzelhandel	geringe Einzelhandelsdichte, überwiegend Dienstleistungen, Gastronomie und Leerstand; Einzelhandel: Sportartikel und GPK/Hausrat
Multifunktionalität	Mix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen

Stärken

- räumliche Nähe zu Hauptfrequenzlagen westliche Emsstraße und Emsgalerie
- südliches Eingangstor der Innenstadt
- Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- hoher Anteil an Gastronomienutzungen

Schwächen

- hohe Leerstandsquote
- teilweise schlechter Immobilienzustand
- fehlende Profilierung

Konzeption

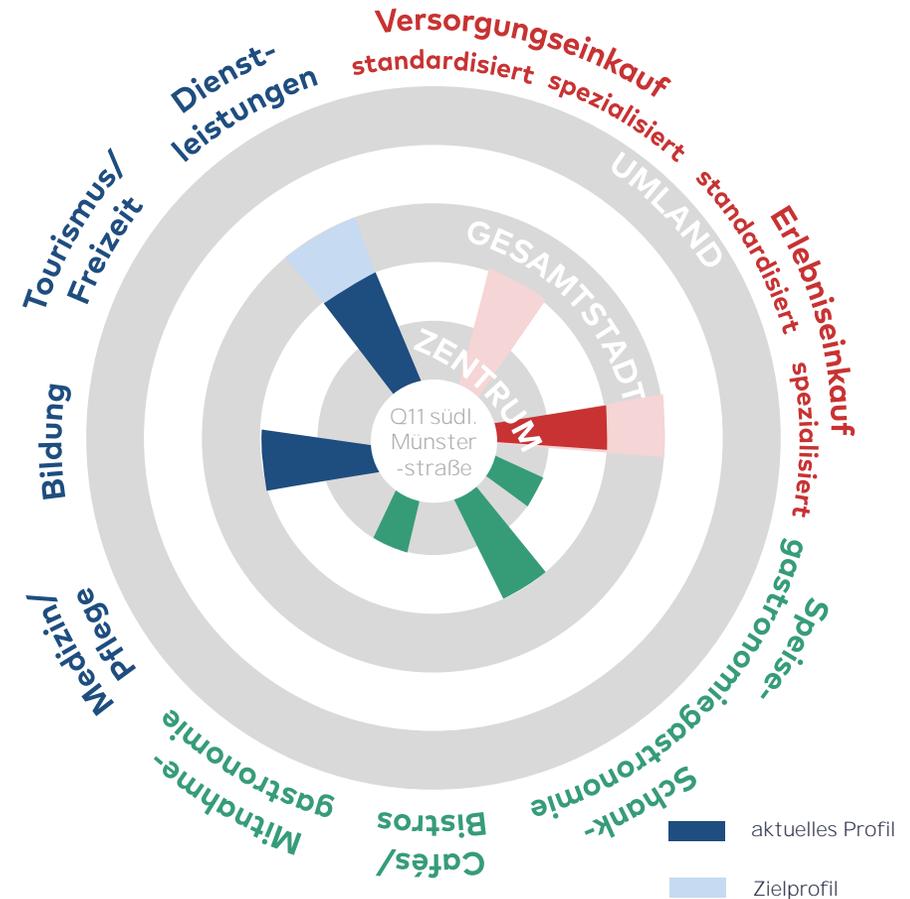
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 11 „südliche Münsterstraße“

Profilierungsziel

Südliches Eingangstor macht Lust auf mehr

Umsetzungsmaßnahmen

- Entwicklung als südliches Eingangstor zur Innenstadt mit spezialisiertem Einzelhandel und hybriden und experimentellen Betriebskonzepten
- Etablierung eines aktives Leerstandsmanagements
- Angebotsergänzung zu Einzelhandelsnutzungen in der Emsgalerie und der westlichen Emsstraße
- Herausbilden einer klaren Eingangssituation durch eine städtebauliche Gestaltung und Gestaltungselemente im öffentlichen Raum



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 12 „Münsterstr./Herrenschreiberstr./Klosterstr.“

Legende

 Potenzial durch Einzelhandel

 Potenzial durch Gastronomie

 Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen

 Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/ Freizeit

 Magnetnutzung Einzelhandel

 Magnetnutzung Gastronomie

 Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen

 Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 12 „Münsterstr./Herrenschreiberstr./Klosterstr.“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 12 „Münsterstr./Herrenschreiberstr./Klosterstr.“



Stärken

- Lage zwischen Marktplatz und westlicher Emsstraße mit moderaten Passantenfrequenzen
- Altstadt-Gassen Charakter
- spezialisierter und inhabergeführter Einzelhandel
- gepflegtes Erscheinungsbild
- hohe Aufenthaltsqualität in der oberen Münsterstraße durch Verweilmöglichkeiten und Grünelemente
- qualitativer Angebotsmix

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	-
Frequenzfluss/ Zäsuren	Zwischen- bzw. Durchgangsbereich zwischen westlicher Emsstraße und Marktplatz
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Sichtbarkeit durch Lage an Kristallisationspunkten; breite offene Gassen teilweise mit Verweilmöglichkeiten und Gestaltungselementen (Münsterstraße)
Erscheinungsbild	überwiegend gepflegtes Erscheinungsbild; Immobilienfassaden teilweise nicht mehr zeitgemäß; moderne Zwischenbauten; mehrere strukturelle Leerstände

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	-
Frequenzstärke	Durchgangsfunktion; durchgehend moderate Frequenzstärke zu allen Erhebungszeitpunkten in beide Richtungen
Branchenmix im Einzelhandel	hohe Angebotsvielfalt; überwiegend kleinteiliger Einzelhandel in den Bereichen Schuhe/Lederwaren, Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Hobby/Basteln, Optik,
Multifunktionalität	überwiegend Einzelhandels- und Durchgangslage, geringe Multifunktionalität

Schwächen

- Wahrnehmung als Durchgangslage
- strukturelle Leerstände
- fehlende Profilierung

Konzeption

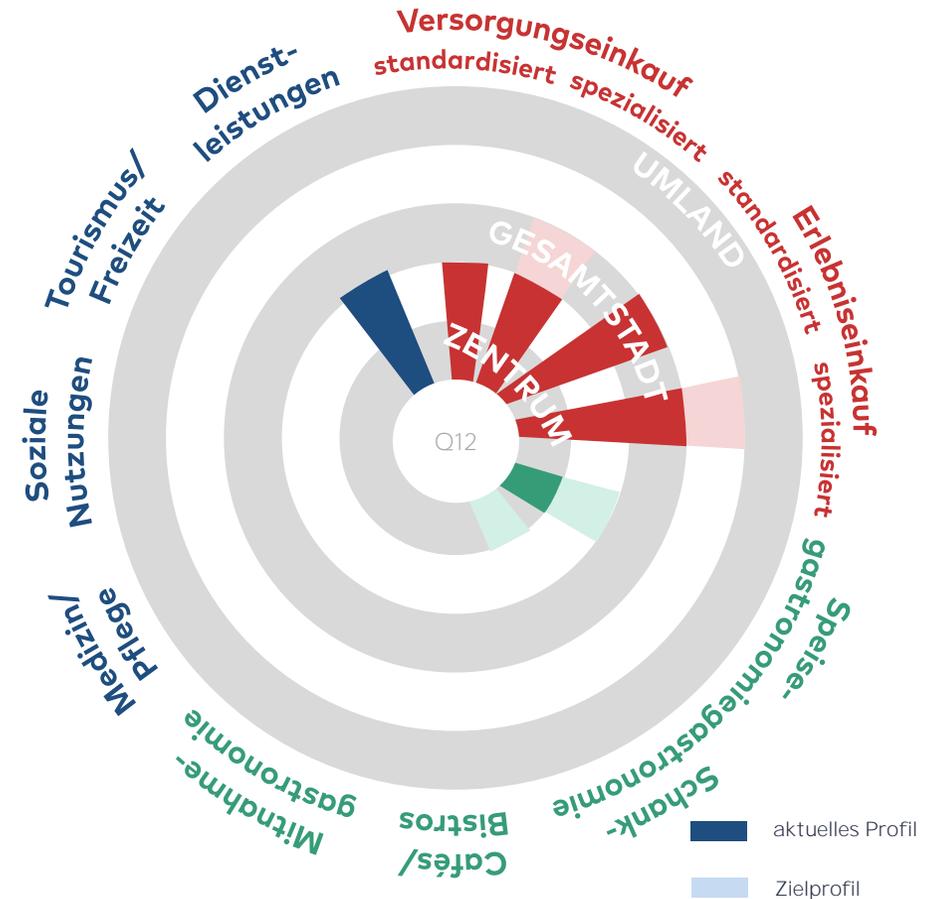
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 12 „Münsterstr./Herrenschreiberstr./Klosterstr.“

Profilierungsziel

Ruhige Gässchen mit Charakter

Umsetzungsmaßnahmen

- Profilierung als Fokusraum für inhabergeführten und spezialisierten Einzelhandel in Ergänzung zur westlichen Emsstraße und der Emsgalerie
- Sicherung und Erhalt der Bestandsbetriebe
- Stärkung der Aufenthaltsqualität durch qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raums
- Nachnutzung der vorhandenen Leerstände (z. B. mithilfe von Förderprogrammen oder Beratung der Eigentümer)
- Unterstützung von Ansiedlungsbestrebungen individualisierter Einzelhandelskonzepte



Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 13 „Staelscher Hof/Rathauszentrum“

Legende

-  Potenzial durch Einzelhandel
-  Potenzial durch Gastronomie
-  Potenzial durch zentrenergänzende Funktionen
-  Potenzialbereich durch Tourismus/Kultur/Freizeit

-  Magnetnutzung Einzelhandel
-  Magnetnutzung Gastronomie
-  Magnetnutzung zentrenergänzende Funktionen
-  Sonstige Magnetnutzung



Konzeption

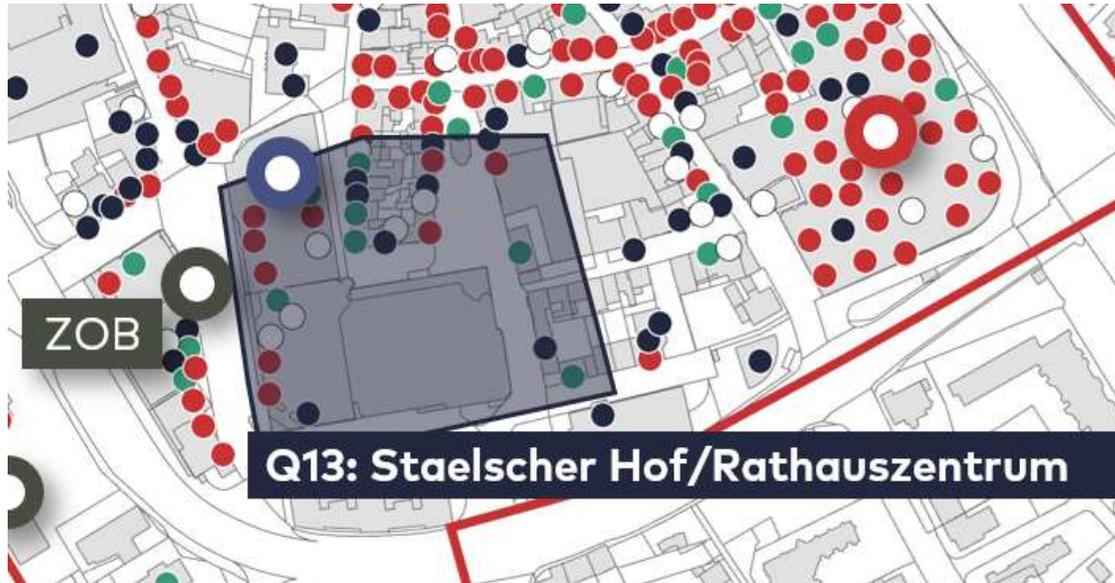
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 13 „Staelscher Hof/Rathauszentrum“



Quelle: Fotos Stadt + Handel.

Konzeption

Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 13 „Staelscher Hof/Rathauszentrum“



Stärken

- gute Erreichbarkeit, Nähe zu Bahnhof, ZOB und Parkmöglichkeiten
- Rathaus als Kristallisationspunkt
- Platz mit Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten
- Impuls durch geplante Entwicklung des gesamten Bereichs

Städtebauliche Einflussfaktoren

Barrieren	-
Frequenzfluss/ Zäsuren	geringe Frequenzen durch fehlende Ankernutzung (einzige Ankerfunktion Rathaus)
Plätze/Freiflächen/ Sichtbarkeit	Platz mit Wasserspielelement und „Innenhofcharakter“
Erscheinungsbild	Immobilien weisen teilweise Gestaltungsmängel auf und sind nicht mehr zeitgemäß, eher discounterorientiertes Angebot, Rathauszentrum mit gestalterischen Mängeln und in die Jahre gekommener Bausubstanz, ehemaliger Hertie als prägender Leerstand

Funktionale Einflussfaktoren

Kristallisations- punkte	Rathaus
Frequenzstärke	Durchgangsfunktion; durchgehend moderate Frequenzstärke zu allen Erhebungszeitpunkten in beide Richtungen der jeweiligen Ausgänge
Branchenmix im Einzelhandel	discounterorientiertes Angebot, Mix aus zentreneergänzenden Funktionen, Gastronomie und Einzelhandel, vermehrt Leerstände in Rathauszentrum
Multifunktionalität	überwiegend Einzelhandels- und Durchgangslage

Schwächen

- hohe Leerstandsquote
- fehlende moderne attraktive Ankernutzung
- mangelnder Anschluss an die Hauptlage Emsstraße und an den Borneplatz
- Leerstand des Hertie prägend für das Quartier, dadurch bedingte Trading-Down Prozesse sichtbar

Konzeption

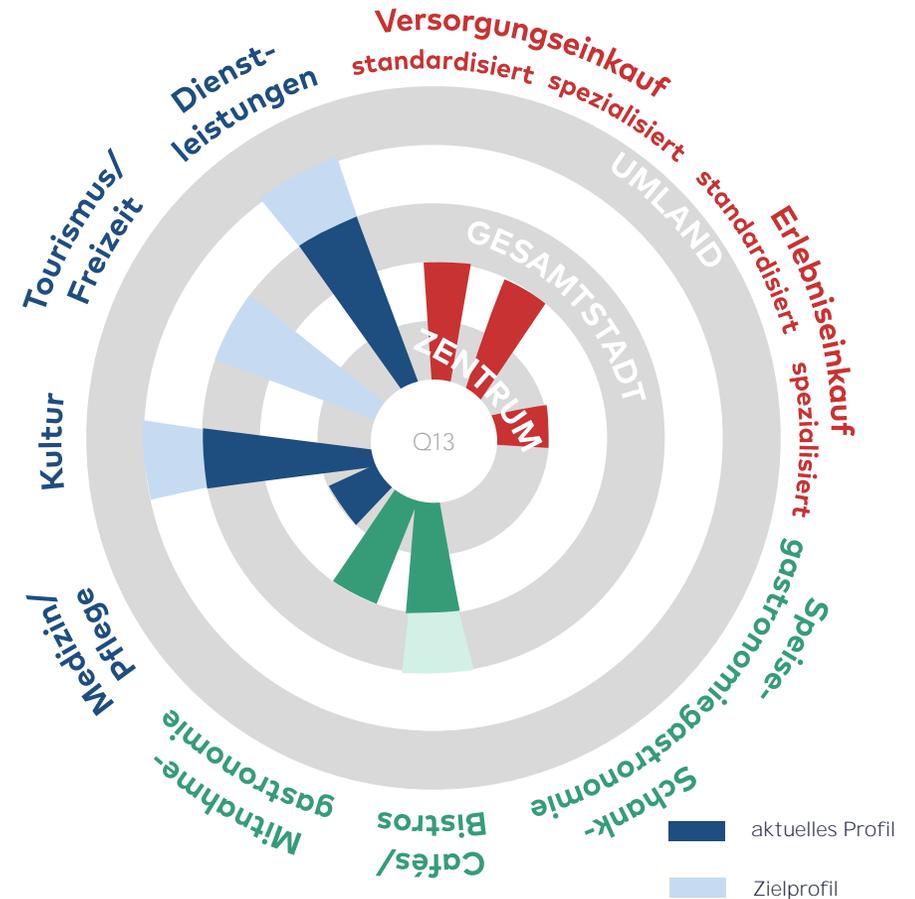
Profilierung einzelner Quartiere: Quartier 13 „Staelscher Hof/Rathauszentrum“

Profilierungsziel

Ankommen und Erleben

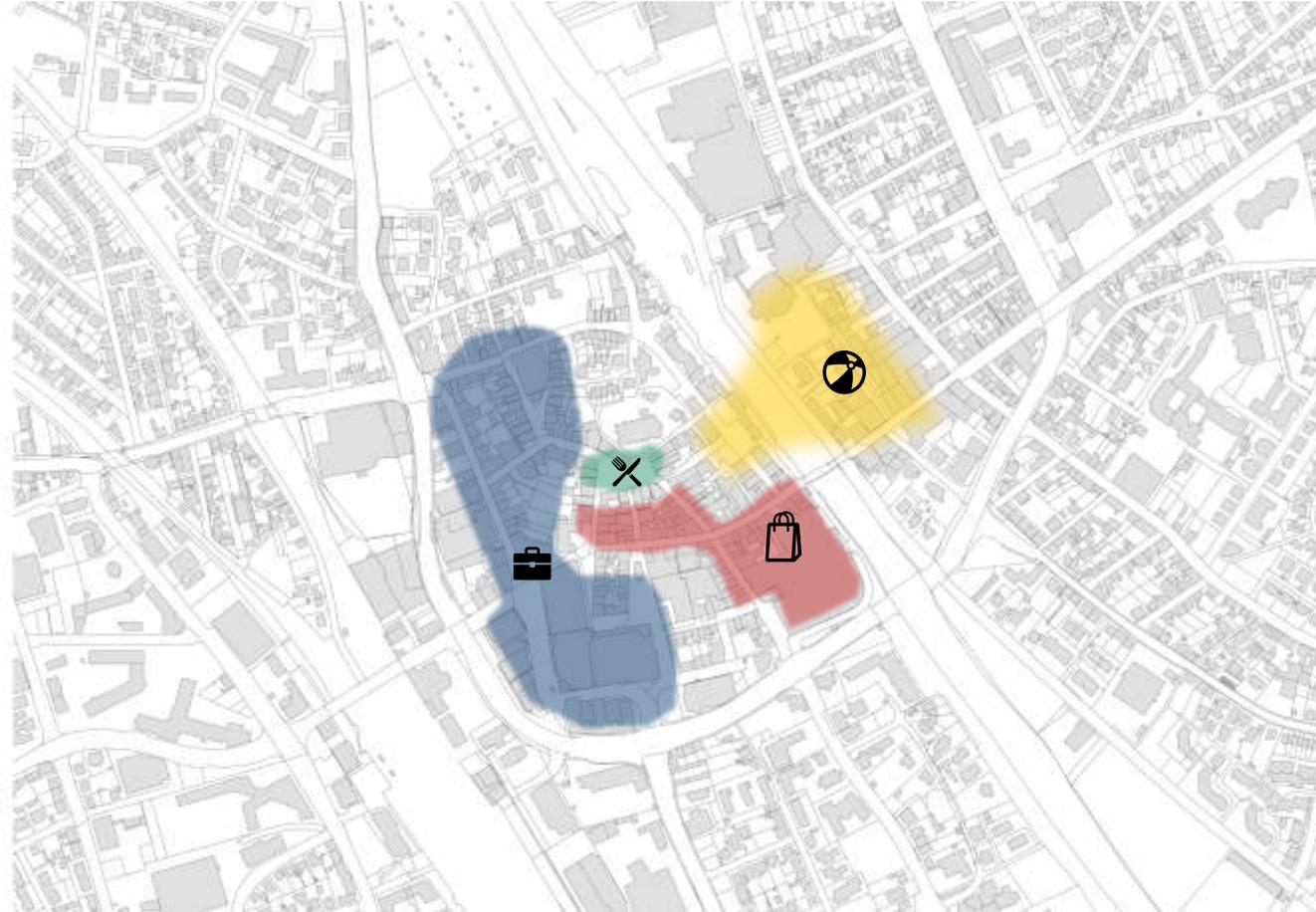
Umsetzungsmaßnahmen

- Umsetzung der geplanten Entwicklungen rund um den Staelschen Hof und das Rathauszentrum
- Ansiedlung eines Hotels zur Etablierung eines Ortes zum Ankommen für touristische Besuche in der Innenstadt
- Schaffung von Verweilmöglichkeiten ohne Konsumzwang
- Installation von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten
- Öffnung der Stadtbibliothek Richtung Innenstadt, Erhöhung der Sichtbarkeit



Konzeption

Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die Hauptlagen der Innenstadt: Räumlich-funktionales Leitbild

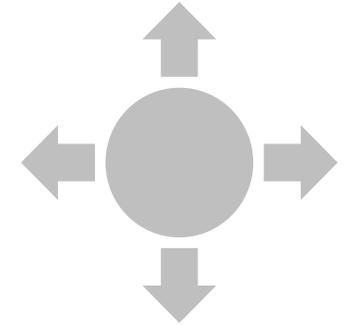
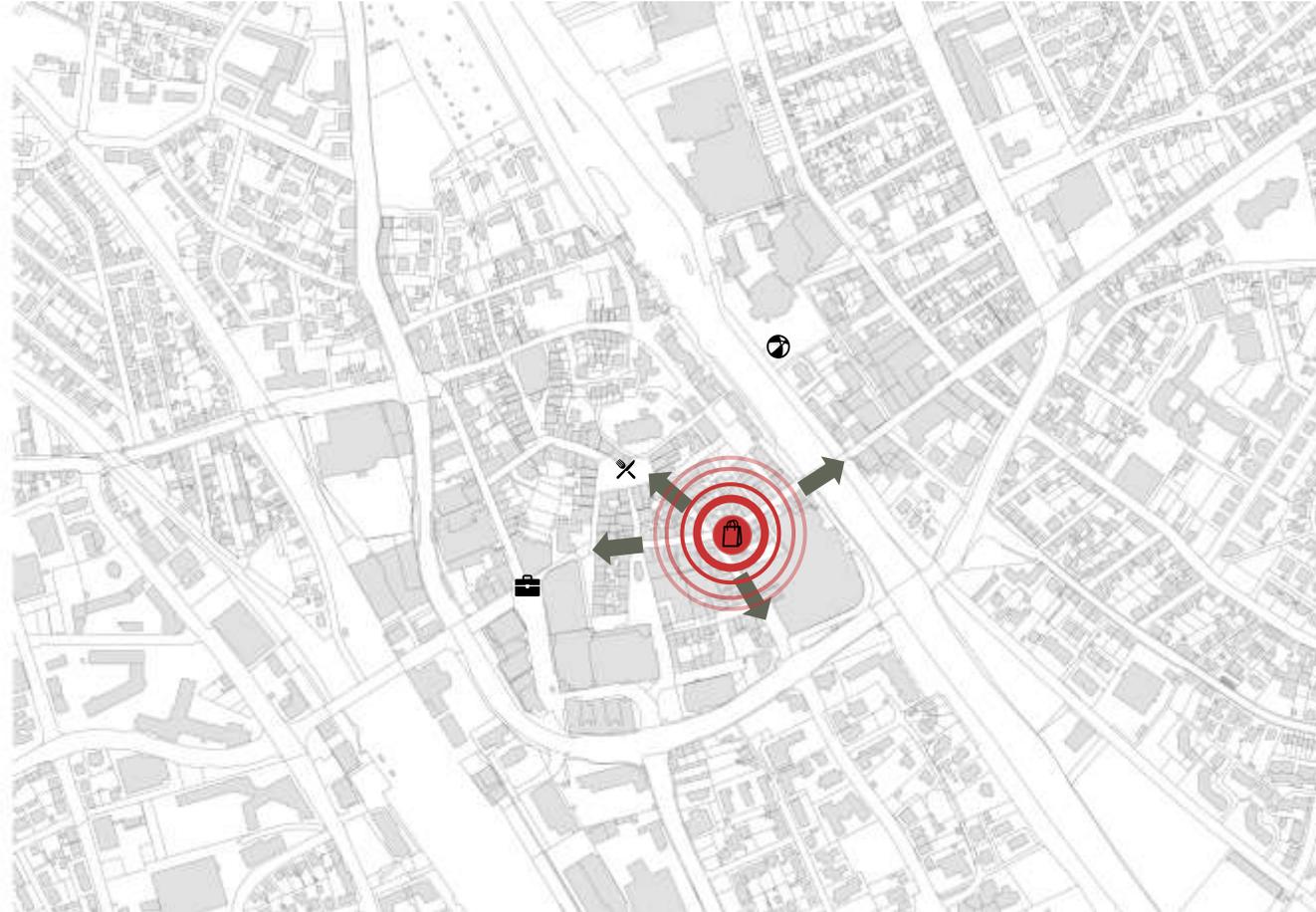


Das räumlich-funktionale Leitbild zur zukünftigen Entwicklung der Innenstadt von Rheine sieht eine klare Fokussierung der Einzelhandelslage auf den Bereich rund um die westliche Emsstraße und die Emsgalerie vor. Die angrenzenden Lage weisen perspektivisch eine deutlich höhere Nutzungsdurchmischung und Fokussierung auf handelsferne Nutzungen auf. Die westlichen Lagen der Innenstadt sind zukünftig primär durch einen klaren Fokus auf zentrenergänzende Funktionen geprägt. Der Marktplatz wird bereits heute durch Gastronomie geprägt und sollte auch in Zukunft als Hauptlage für gastronomische Nutzungen qualifiziert werden. Die östlich der Ems gelegenen Bereiche sowie der Bereich An der Stadtkirche bieten Anknüpfungspunkte für Kultur- und Freizeitangebote, weshalb ebenjene Qualitäten in zukünftige Entwicklungen eingebunden werden sollten. Innerstädtisches Wohnen sollte in den Bereichen außerhalb der Einzelhandelslage zugelassen werden, um auch hier einen Beitrag zur Belebung der Innenstadt zu leisten.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Rheine

Konzeption

Entwicklungsvarianten: Variante 1: westl. Emsstraße und Emsgalerie als zentrale Mitte der Innenstadt

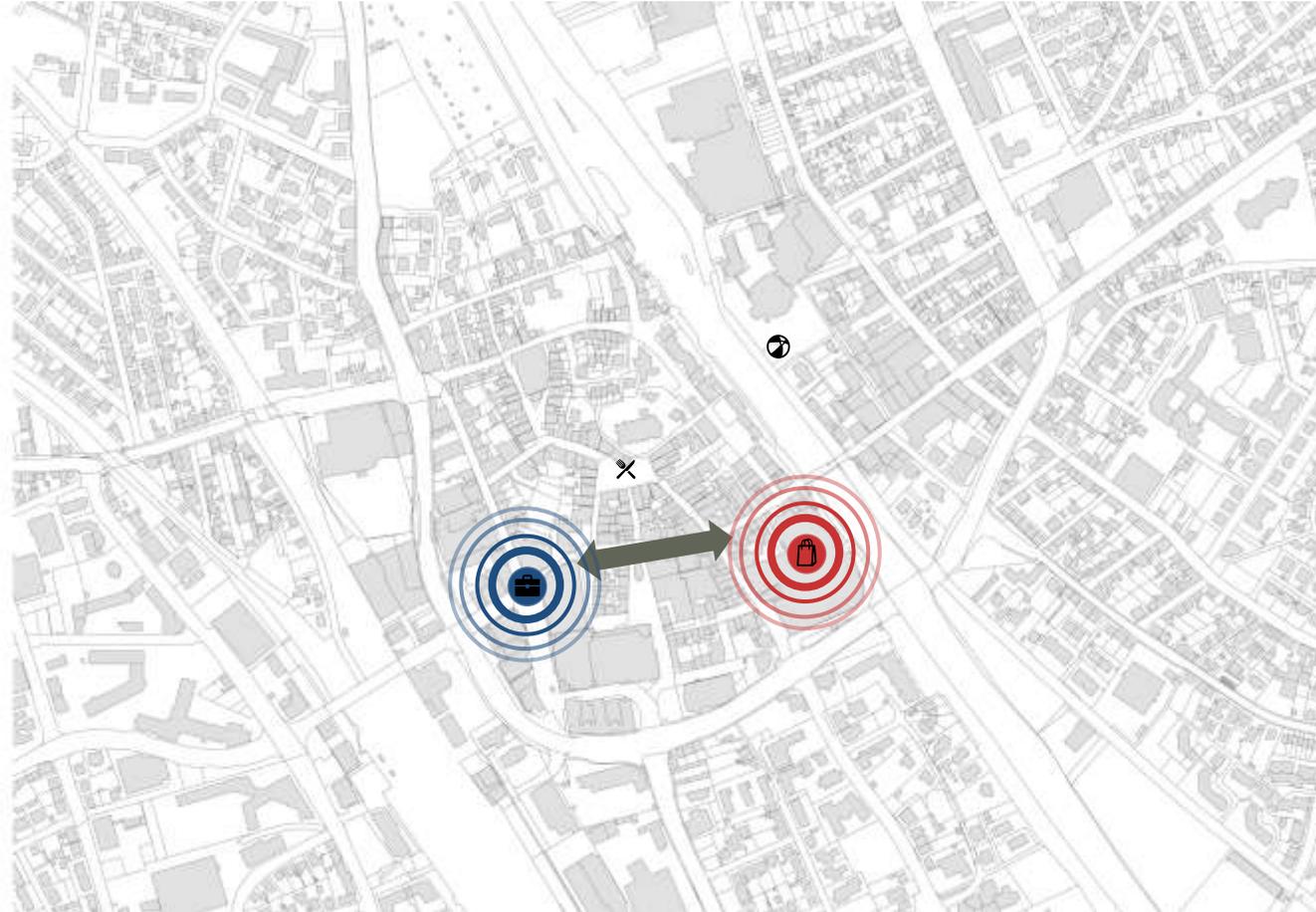


Prägung der Stadtstruktur durch das Herausbilden der westlichen Emsstraße und der Emsgalerie als funktionale Mitte der Innenstadt. Ausbau starker Angebotsstrukturen des Einzelhandels rund um die westliche Emsstraße und die Emsgalerie sowie Etablierung als starke Haupteinkaufslage, die positive Impulse für angrenzende Bereiche setzt.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Rheine

Konzeption

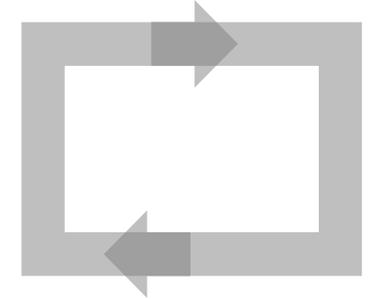
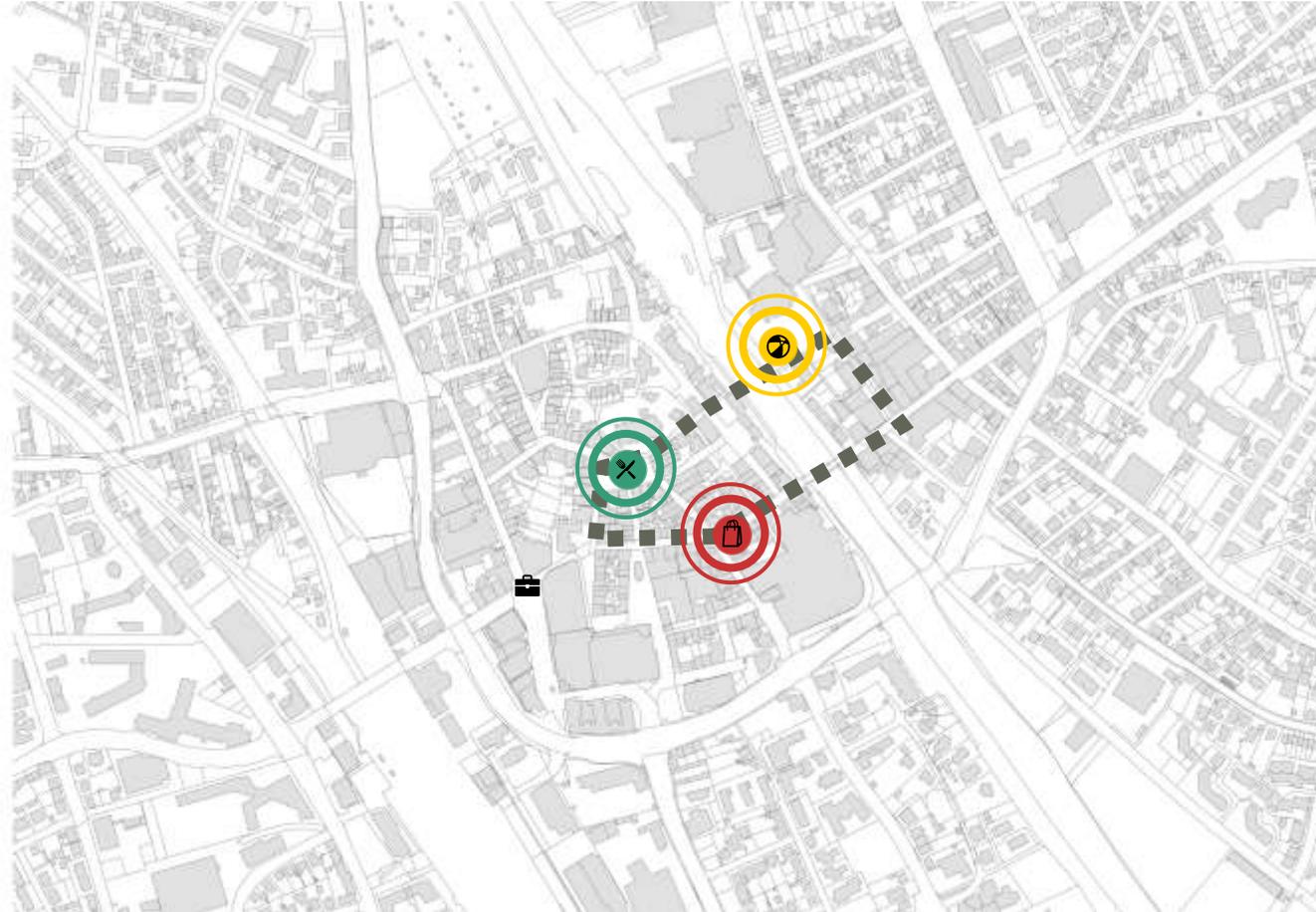
Entwicklungsvarianten: Variante 2: Polstruktur



Prägung der Stadtstruktur entlang der zwei Pole Borneplatz und Emsgalerie. Während der Bernburgplatz mit seinen angrenzenden Nutzungen primärer Ankommens- und Fokusraum für zentrenergänzende Funktionen ist, stellt die Emsgalerie mit der angrenzenden Emsstraße den Kristallisationspunkt im Bereich des Einzelhandels dar.

Konzeption

Entwicklungsvarianten: Variante 3: Rundlauf durch die Innenstadt

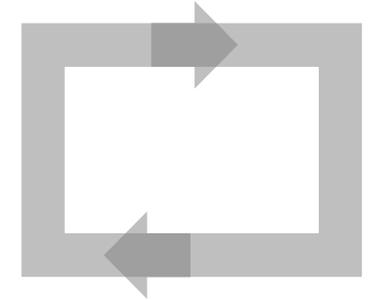
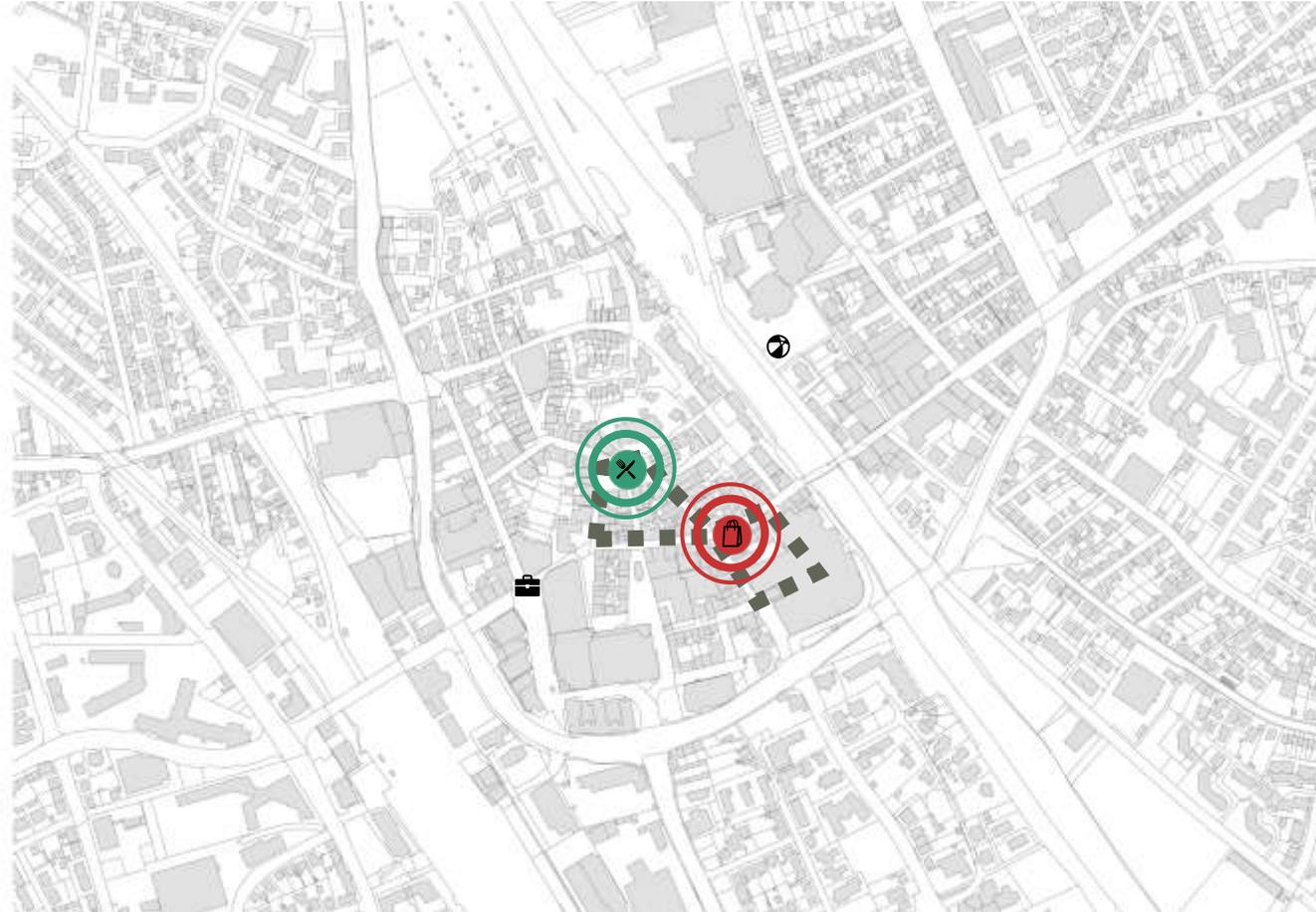


Prägung der Stadtstruktur durch das Herausbilden eines Rundlaufes, der sowohl den durch Gastronomie geprägten Marktplatz, den Bereich rund um den Bernburgplatz sowie die Emsgalerie und die Emsstraße als Einzelhandelschwerpunkte vernetzt. Im Rahmen des Rundlaufes werden die Kristallisationspunkte des Einzelhandels, der Gastronomie sowie der Kultur- und Freizeitnutzungen verbunden. Der Rundlauf quert die Ems und verbindet die beiden Innenstadtlagen östlich und westlich des Wassers.

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Rheine

Konzeption

Entwicklungsvarianten: Variante 4: Rundlauf westlich der Ems

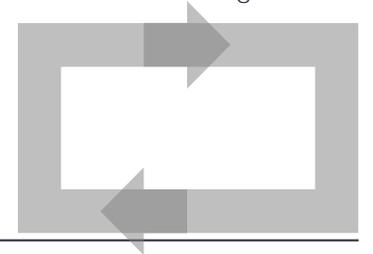


Prägung der Stadtstruktur durch das Herausbilden eines Rundlaufes allein auf der westlichen Emsseite. Der Rundlauf erstreckt sich entlang des Marktplatzes, der Münsterstraße, der Emsstraße sowie der Emsgalerie. Der Rundlauf avisiert einen Durchgang durch die Emsgalerie und einen Fortlauf durch die südliche Münsterstraße bevor die westliche Emsstraße in westlicher Richtung weiter verfolgt wird und schlussendlich der Rundlauf über die Klosterstraße am Marktplatz endet.

Konzeption

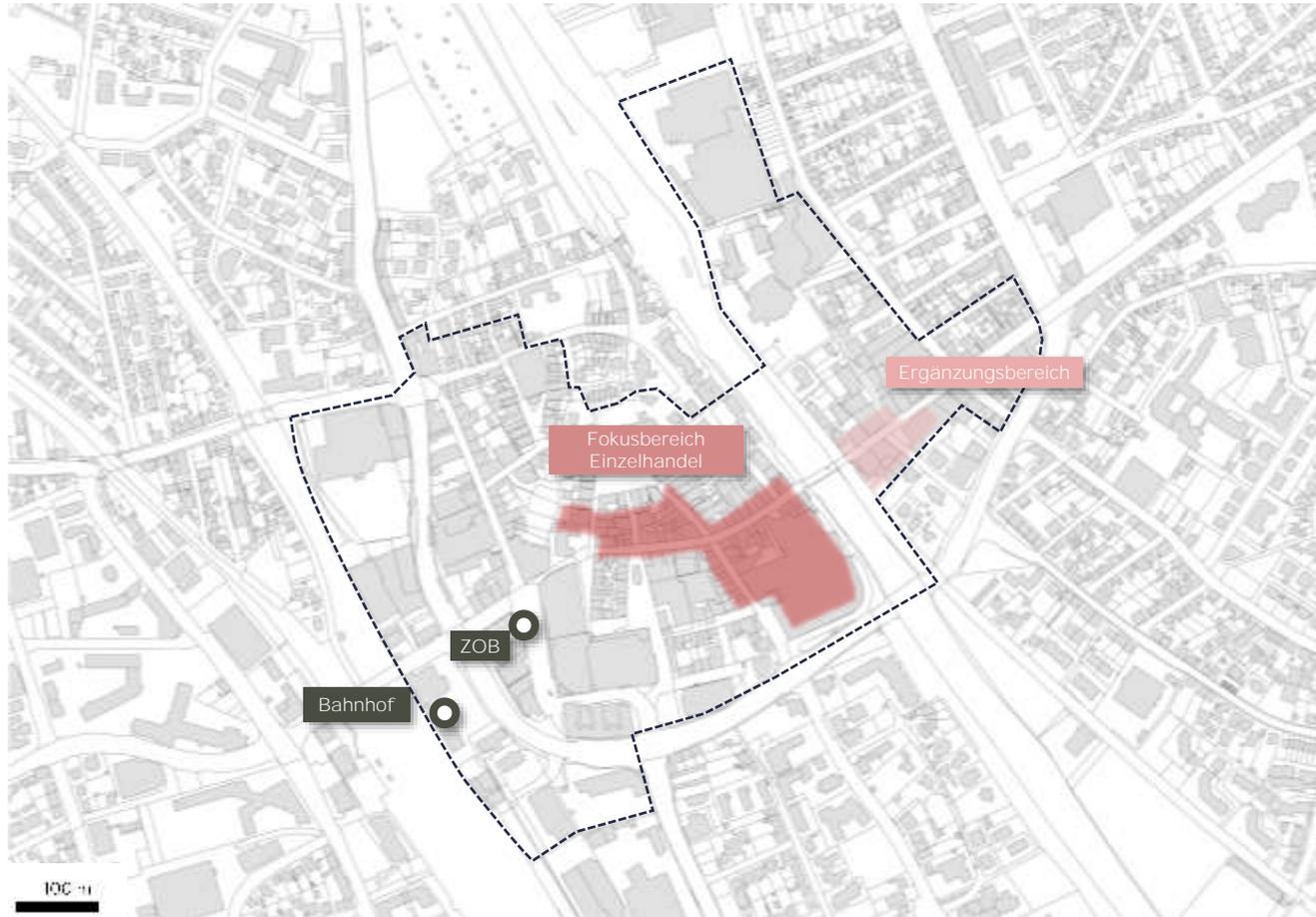
Entwicklungsvarianten: Empfehlung

- Aus fachgutachterlicher Sicht führt die Entwicklungsvariante 4 (Rundlauf westlich der Ems) am ehesten zu einer funktionalen langfristigen Belebung der Innenstadt. Bei dieser Variante werden nicht nur die Haupteinzelhandelslagen sondern auch die Münsterstraße und der Marktplatz als zugeordnete Bereiche an den Konzentrationsbereich angeschlossen.
- Durch die Etablierung eines solchen Rundgangs wird die Konzentration der derzeit sehr weitläufigen Einzelhandelslagen angestrebt, um hieraus eine Verdichtung der Innenstadt, der Passantenfrequenzen und Aufenthaltsbereiche zu erzeugen. Während der Bereich der Emsstraße und die Emsgalerie die wesentlichen Einzelhandelslagen der Innenstadt abbilden, stellt der Marktplatz einen Fokusraum im Bereich der Gastronomie dar.
- Durch eine Konzentration der Nutzungen im Bereich zwischen Emsgalerie und Marktplatz profitieren langfristig auch die Durchgangsbereiche, wie z. B. die Münsterstraße
- Für die Entwicklung einer funktionsfähigen, attraktiven, belebten Innenstadt ist der Erhalt des überdimensionierten Innenstadtbereichs nicht mehr zielführend. Eine derartige Entwicklung birgt allerdings auch Risiken. Bei einer Konzentration der Handelslagen kommt es zu einer langfristigen Funktionsverschiebung innerhalb der anderen Quartiere.
- Um einen Funktionsverlust der angrenzenden Lagen außerhalb des Rundgangs zu verhindern, werden in der Quartiersprofilierung Empfehlungen für die zukünftige Entwicklung der einzelnen Quartiersprofilierungen gegeben. Hier sollte langfristig ein Nutzungsmix aus zentrenergänzenden Funktionen und Wohnen etabliert werden.
- Bei Einbezug des Fachwissens des Arbeitskreises wurde zusätzlich Variante 3 als mögliche Entwicklungsvariante diskutiert. Bei dieser Variante wird der Bereich östlich der Ems inkl. des Bernburgplatzes stärker mit eingebunden. Eine Betrachtung der heutigen Laufwege zeigt auf, dass der avisierte Rundgang in Variante 3 trotz der bestehenden Potenziale heute nicht in dem gewünschten Maße wahrgenommen und genutzt wird. Bei Fokussierung auf die empfohlene Entwicklungsvariante 4 darf der östliche Bereich der Ems dennoch nicht unbeachtet bleiben. Der Handlungsbedarf für den Bereich des östlichen Emsufers liegt demnach deutlich in der Entwicklung eines langfristig funktionsfähigen Nutzungskonzeptes.



Konzeption

Fokusbereich Einzelhandel



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Rheine

Die Definition eines Fokusbereiches für Einzelhandel ist als Leitbild zu verstehen, das formuliert, in welchen Bereichen der Rheiner Innenstadt der Einzelhandel eine prägende Rolle einnimmt und perspektivisch einnehmen soll. Die Etablierung von Handelsnutzungen außerhalb des Fokusbereiches der Einzelhandelslagen wird dabei nicht kategorisch ausgeschlossen.

Der Fokusbereich Einzelhandel in der Innenstadt von Rheine wird zukünftig den Bereich der westlichen Emsstraße und die in nördlicher Richtung anschließenden Straßen Münsterstraße, Herrenschreiberstraße und Klosterstraße umfassen. Darüber hinaus wird auch die Emsgalerie Teil des Fokusbereiches sein.

Es wird zudem ein Ergänzungsbereich definiert, der als nachgelagerter Fokusbereich des Einzelhandels dient. Dieser Bereich umfasst die östlich der

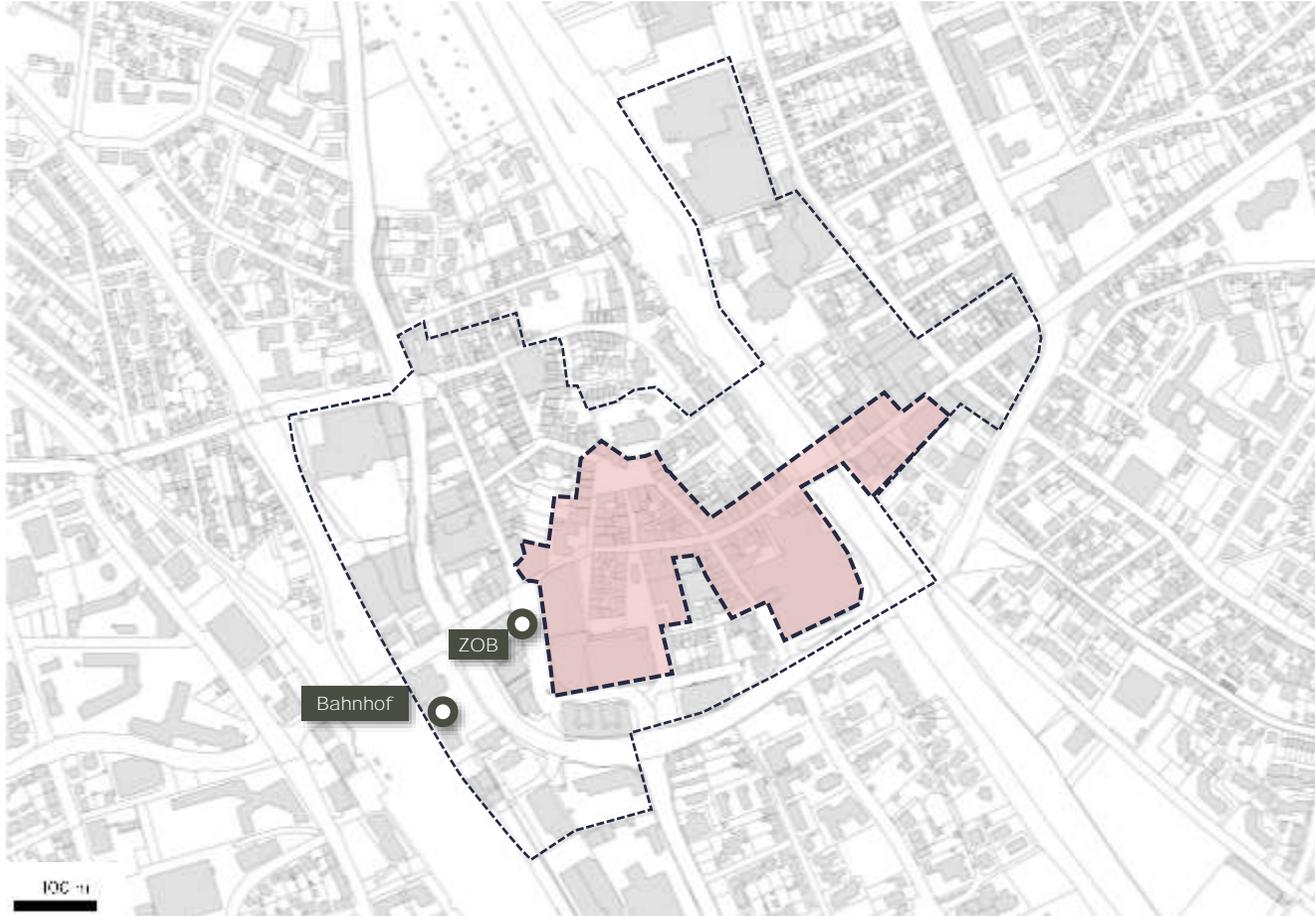
Ems gelegenen Bereiche der Emsstraße bis zum Trakai Platz.

Der Fokusbereich der Einzelhandelslagen dient als kommunale Richtlinie zur perspektivischen Konzentration der Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt.

In den angrenzenden Lagen übernimmt der Einzelhandel in Teilen bereits heute eine untergeordnete Rolle, sodass hier perspektivisch andere Nutzungen (wie z. B. auch Wohnen) in den Fokus rücken können. Ziel sollte es sein, für die Quartiere außerhalb des Fokusbereiches der Einzelhandelslagen frühzeitig eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen, um langfristig attraktive Quartiere zu sichern und zu entwickeln.

Konzeption

Empfehlung zur Abgrenzung des Kerngebiets Innenstadt



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Rheine

Als planungsrechtlich festzusetzendes Kerngebiet der Stadt Rheine wird eine Abgrenzung empfohlen, welche den Fokusbereich der Einzelhandelslagen mit seinen angrenzenden Bereichen umfasst. Für eine Empfehlung zur Kerngebietsabgrenzung wird daher die Abgrenzung des Fokusbereiches um den Bereich am Staelschen Hof, den Borneplatz, den Markplatz und den Trakai Platz ergänzt.

In ebenen Lagen liegt der Fokus auf dem Erleben der Innenstadt sowohl durch den Handel als auch durch handelsferne Nutzungen wie Gastronomie, öffentliche Einrichtungen und weitere Dienstleistungsnutzungen.

Für die sonstigen innerstädtischen Lagen sollte planungsrechtlich ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Urbane Gebiete dienen vor allem der Nutzungsmischung in innerstädtischen Lagen und

ermöglichen innerstädtisches Wohnen auch in den Erdgeschosslagen. Die räumliche Verknüpfung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Freizeitgestaltung tragen zu einer lebendigen Innenstadtentwicklung bei. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes eröffnet somit neue Chancen zur Entwicklung ebenjener Lagen. Ziel für diese Lagen ist die Schaffung von durchmischten aber insgesamt gewerblich geprägten vitalen Quartieren.

Die sich insgesamt durch die verschiedenen Fokusbereiche ergebenden neuen Entwicklungsmöglichkeiten können langfristig zu einer Reduktion von Leerständen und einer Attraktivitätssteigerung der Gesamtstadt beitragen.

Konzeption

Handlungsempfehlungen zur funktionalen Nachnutzung der Leerstände

- Leerstandsmanagement
 - fortlaufende und verstärkte Etablierung funktionaler Nachnutzungen in den Leerständen der Stadt Rheine durch das aktive Leerstandsmanagement der EWG, aktive Ansprache von Immobilieneigentümern
- Nutzung von Fördermitteln
 - Fortlaufende und verstärkte Nutzung und Bewerbung der Fördermittel für die finanzielle Unterstützung bei der Anmietung von Leerständen für eine attraktivere Anfangsmietsituation für Nachmieter
- Unterstützung/Beratung
 - fortlaufende und Unterstützung von Neugründungen von ausgefallenen Ladenkonzepten (Hilfe bei bürokratischen Hürden, aktive Bewerbung)
 - fortlaufende und Unterstützung von Immobilieneigentümern bei der Suche nach Nachnutzern
 - fortlaufende Aktivierung und Beratung der Immobilieneigentümer zur Vermietung an lagespezifisch passende Nachnutzungen
- Attraktivitätssteigerung und Akquise durch einen Gründerwettbewerb
 - Wettbewerb für die gezielte Ansprache spezialisierter, moderner, experimenteller Nutzungen für leerstehende Ladenlokale starten
- Etablierung moderner, hybrider, innovativer Geschäftskonzepte in der Rheiner Innenstadt
 - siehe nachfolgende Best-Practice Beispiele



Konzeption

Handlungsempfehlungen zur funktionalen Nachnutzung der Leerstände

Core, Oldenburg

- Mischnutzungskonzept im Herzen Oldenburgs
- Nachnutzung eines seit Jahren leerstehenden ehemaligen Einkaufszentrums
- Verbindung von Lifestyle, neuen Arbeitskonzepten und Gastronomie auf 6.000 m² Fläche
- im Obergeschoss insbesondere moderne, attraktive Coworking-Spaces, die spontan gebucht werden können
- dient als Plattform für Menschen, die sich vernetzen möchten
- im Untergeschoss befindet sich ein aus 8 Ständen bestehender Food-Court, der öffentlich zugänglich ist
→ Soll Oldenburgern eine Begegnungsmöglichkeit bieten
- hier sollen auch Veranstaltungen durchgeführt werden
- möchte eine lokale Innovationskultur fördern
→ Soll langfristig dazu beitragen, einen Innovationsprozess in der Stadt Oldenburg anzustoßen und Fachkräfte binden
- umfassende Social Media-Präsenz und eigene Website



Konzeption

Handlungsempfehlungen zur funktionalen Nachnutzung der Leerstände

Staub und Teer – Reparieren statt Shoppen, Köln

- aus einem ehemaligen Modegeschäft im Kölner Severinsviertel wird ein Fahrradladen mit integrierter Fahrradwerkstatt (Inspektionen & kleinere Reparaturen)
- Fahrradbranche geht gestärkt aus der Corona-Pandemie hervor und erweist sich als zukunftsfähig (Mobilitätswende, Nachhaltigkeit)
- Betreiber organisieren regelmäßig kleinere Ausfahrten und Events
- hohe Social Media-Präsenz
- eigener Online-Shop



Konzeption

Handlungsempfehlungen zur funktionalen Nachnutzung der Leerstände

Ich-kauf-lokal Shop, Quickborn

- Motto: „Lokal nachhaltig stärken“ um den Standort Quickborner Innenstadt zu stärken
- Shop in Shop System
- lokale Unternehmen können Regale mieten
- Händlernetzwerk: auch Anbieter profitieren von neuen Geschäftsbeziehungen
- starke Verflechtung des online und offline Handels
- Social-Media als Hauptinformationskanal
- verschiedene Gewinnspiele, Rabattaktionen etc. für Aufmerksamkeit während Pandemielage



Konzeption

Handlungsempfehlungen zur funktionalen Nachnutzung der Leerstände

Laden ein – Pop-Up Restaurant, Köln

- Pop-Up – Restaurant zum Erproben von Streetfood-Konzepten unter gastronomischen Realbedingungen
- Betreiber stellen neben den Räumlichkeiten auch Küchen-Equipment sowie professionelle Unterstützung zur Verfügung
- kuratierte Auswahl: Vor Einzug finden Vorgespräche, Vorkochen und die Einigung auf gemeinsame Standards statt
- Zwei-Wochen-Takt
- erfolgte im Zeitraum von 2015 – 2020



Konzeption

Handlungsempfehlungen zur funktionalen Nachnutzung der Leerstände

CREATE! by OBI, Köln

- kleines DIY-Geschäft für Möbel und Einrichtungsgegenstände
- Ladenlokal als Ausstellungs- und Verkaufsraum
- Kunden können online ihren gewünschten Möbel oder weitere DIY-Ideen mit individuell angepassten Maßen und gewählter Farbgebung bestellen und erhalten eine Materialliste sowie eine Anleitung zum Selberbauen → Kauf der benötigten Materialien in einem beliebigen OBI-Markt und anschließend eigener Aufbau
- Deko-Sets mit nötigem Material und Aufbauanleitung können online oder im Laden vor Ort erstanden werden und zuhause zusammengebastelt werden
- greift gesellschaftlichen Trend zur Individualisierung auf



Verzeichnisse

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

BPW baumgart+partner (2014): Rahmenplan Innenstadt. Ein integriertes Handlungskonzept. Rheine.

BPW baumgart+partner (2019): Rahmenplanung Innenstadt. Mängelkarte. Rheine.

Brandenfels landscape + environment (2016): Stadt Rheine – Gestaltungskatalog für die Fußgängerzone.

EWG – Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH (2019): Anliegerinformationsveranstaltung zur Umbaumaßnahme Marktplatz + Marktstraße + Herrenschreiberstraße. Rheine

EWG – Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH (2019): Passantenfrequenzmessungen in der Innenstadt von Rheine

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2019): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2019. Köln.

ISG Emsquartier Rheine (2011): Historischer Rundgang mit zwölf Tafeln zur Geschichte des Ems Quartiers.

Junker und Kruse (2012): Masterplan Einzelhandel für die Stadt Rheine. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2012. Dortmund.

Klaas Management GmbH & Co.KG Inhouse-Agentur (2021): www.emsgalerie.de

Münsterland e. V. (Hrsg.) (2021): Tourismusstatistik 2020.

Rheine Tourismus Veranstaltungen e.V. (Hrsg.) (2020): Zeitseeing in Rheine.

Rheine. Tourismus. Veranstaltungen. e.V. (Hrsg.) (o. J.): Freizeit in Rheine.

Rheine. Tourismus. Veranstaltungen. e.V. (Hrsg.) (o. J.): Rheine Stadtrundgang.

Rheine. Tourismus. Veranstaltungen. e. V. (o. J.): Beherbergungen in Rheine 2010-2020.

Stadt Rheine (2013): Gestaltungssatzung- und leitlinien Innenstadt Rheine.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Stadt Rheine (Hrsg.) (o. J.): Richtlinie der Stadt Rheine zur Förderung der Gestaltung von Fassaden im Projekt „Rahmenplan Innenstadt“.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2015): Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

protze + theiling GbR/ akp_Stadtplanung + Regionalentwicklung (2021): Entwurf des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine. Bremen/Kassel. (Stand Juni 2021)

Literatur- und Quellenverzeichnis

DATENBANKEN

Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.): statistik.arbeitsagentur.de

EWG Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Rheine mbH: (Einzelhandelsdaten)

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Rheine Tourismus Veranstaltungen e.V. (Hrsg.) (Tourismusdaten)

Stadt Rheine (Bevölkerungsdaten)

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
EH	Einzelhandel
EHK	Einzelhandelskonzept
EW	Einwohner
GPK	Glas/Porzellan/Keramik
Hrsg	Herausgeber
ISG	Immobilien- und Standortgemeinschaft
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
SB	Selbstbedienung
VKF	Verkaufsfläche
ZOB	Zentraler Omnibus-Bahnhof