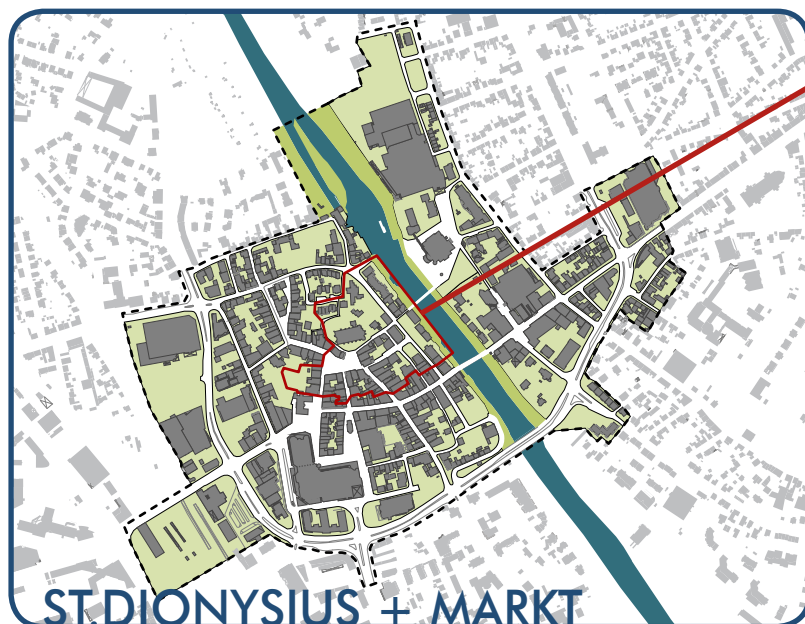




### Größe:

4,3 ha



### Planrecht:

B-Plan 10c, B-Plan 10d,  
B-Plan 10 e



Gebietstyp: MK, WA

Bauweise: g



GRZ: 0,4 - 1,0

GFZ: 1,0 - 3,0



### Straßen:

An der Stadtkirche, Butterstraße, Herrenschreiberstraße, Kettelerufer, Klosterstraße, Marktplatz, Mühlenstraße, Münsterstraße, Rosenstraße



Der historische Stadtgrundriss lässt sich noch heute gut ablesen. Um den Marktplatz findet sich eine kleinteilige Bebauung. Die Bebauung am Emsufer hingegen stammt aus den 1980er Jahren und fällt deutlich größer aus. Das dominierende Fassadenmaterial ist roter Klinker, heller Sandstein und heller Putz. Die Dachlandschaft der meist giebelständigen Bebauung ist als Sattel- oder Walmdach ausgeführt.



Hier findet sich ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Wohnen. Der Bereich um den Markt wird durch Gastronomie geprägt. In den Verbindungsstraßen zur Emsstraße finden sich kleinteilige Einzelhandelsnutzungen. An drei Tagen wird auf dem Marktplatz und in der Klosterstraße der Wochenmarkt aufgebaut. Der Wohnanteil nimmt Richtung Ems und Norden zu. Vereinzelt wird in den Einkaufslagen auch in den Obergeschossen gewohnt.



Historische Gebäudeensemble um Marktplatz | Marktplatz bildet Gastronomieschwerpunkt mit Cafés und Restaurants | südlicher Bereich (Straßen Richtung Emsstraße) weist einen größtenteils inhabergeführten Handelsbesatz auf | drei Markttage (Dienstag, Donnerstag, Samstag) auf dem Marktplatz und in der Klosterstraße | gestalteter Freiraum Emsterrassen

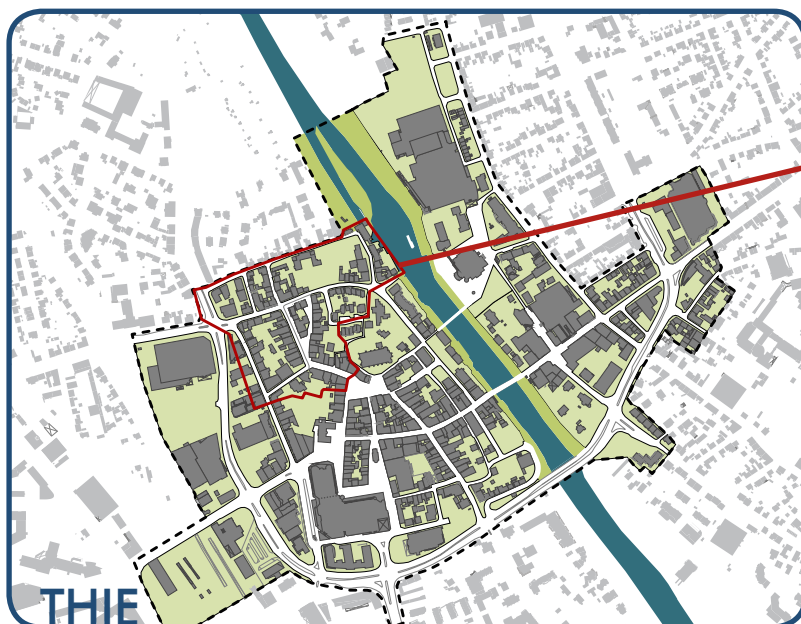


Tendenz zur Abnahme des inhabergeführten Einzelhandels | Nutzungskonflikt Wohnen - Veranstaltungen Emsterrassen (Lärm) | keine attraktive, barrierefreie Gestaltung des Marktplatzes | untergenutzte Grundstücke | Platz hinter der Kirche wird als "Abstellplatz" genutzt, vernachlässigter Freiraum | fehlende Öffnung des Heiligeistplatz zur Ems | diverse Oberflächenmaterialien in den Übergangsbereiche sowie innerhalb der Fußgängerzonen und vorhandene Barrieren (z.B. Poller, Absperrbleche "An der Stadtkirche")



Handlungsfeld A: Besondere Orte der Innenstadt  
Maßnahme A3-Neugestaltung des Marktplatzes zum "Herz der Innenstadt"





### Größe:

6 ha



### Planrecht:

B-Plan 10c, B-Plan 10d



Gebietstyp: MK, WA

Bauweise: g



GRZ: 0,4 - 1,0

GFZ: 1,0 - 2,0



### Straßen:

Am Thietor, Auf dem Hügel, Auf dem Thie, Marktstraße, Mühlenstraße, Poststraße, Thiemauer, Tiefe Straße



Das Quartier wird durch eine kleinteilige Bebauung geprägt. Viele historische Gebäude befinden sich hier und bilden klassische Blockbereiche aus. Der Falkenhof als historische Keimzelle stellt einen Solitär im Gefüge dar. Das Erscheinungsbild wird durch unterschiedliche Fassadenmaterialien wie roter Klinker, heller Sandstein und heller Putz geprägt. Um den Falkenhof ergeben sich viele Freiräume, die unterschiedlich bespielt werden. Ein weiterer Platz spannt sich im Bereich der Straße auf dem Thie auf.



Abseits der Haupteinkaufslage findet sich hier ein Nutzungsmix aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen. Durch die kleinteilige Struktur fällt die Ladengröße meist klein aus, so dass insbesondere inhabergeführte Geschäfte hier vertreten sind. Im Straßenzug "Auf dem Thie" finden sich hingegen unterschiedliche Gastronomiebetriebe. Richtung Norden nimmt die Wohnnutzung zu.



Nutzungsvielfalt Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie | Kulturangebot Falkenhof Museum, Apotheker Museum, Glockenspiel Carillon | Falkenhof als historische "Keimzelle" der Stadt | Einzelhandelsstandort mit inhabergeführten Geschäften | große Wohnungsvielfalt, vom "Stadthaus" bis zur kleinen Wohnung | hoher Anteil an Freiräume im Quartier (Auf dem Thie, Spielplatz Palkenhof, Innenhof Falkenhof, Treppenanlage Mühlenstraße) | Thietor bildet "Stadteingang- Stadtausgang" zur Landschaft und zur Klosteranlage Bentlage | Zukünftiger Standort Familienbildungsstätte als Frequenzbringer



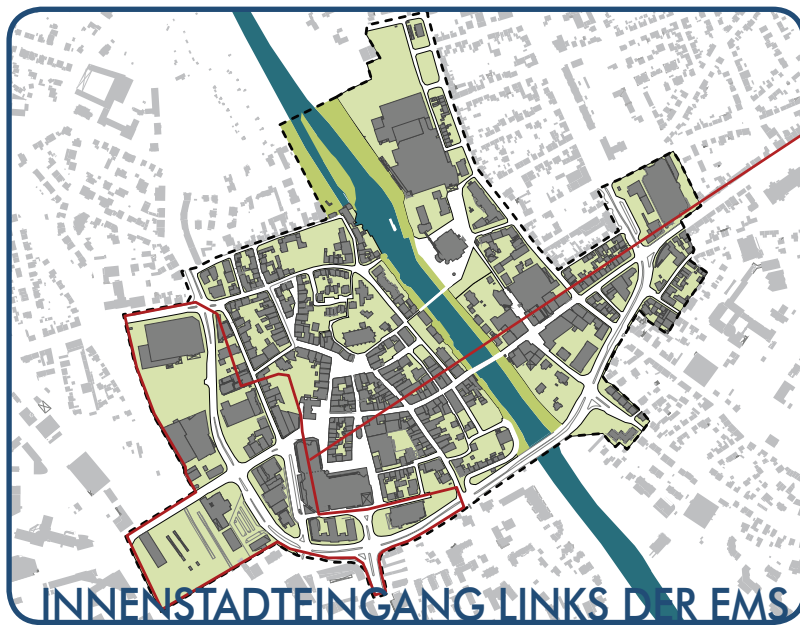
Leerstände, insbesondere Marktstraße und Auf dem Thie | Tendenz Abnahme des inhabergeführten Einzelhandels und Abnahme der Kundenströme | Falkenhof liegt in einer nicht integrierten Lage und strahlt kaum auf Umgebung aus | Nutzungskonflikte Wohnen und Kneipennutzung (Lärm) | mangelnde Parkmöglichkeiten für Anwohner und Geschäftskunden | Spielplatzvandalismus in den Abendstunden durch Jugendliche | Erscheinungsbild Hohe Stiege (Garagenweg) vernachlässigter Hinterhofcharakter



Handlungsfeld B: Vielfältige Innenstadt

Maßnahme B9 - Initiierung weiterer Quartiersgemeinschaften - Thie





### Größe:

13 ha



### Planrecht:

B-Plan 10b, B-Plan 10c,  
B-Plan 10g



Gebietstyp: MK

Bauweise: g



GRZ: 0,4 - 1,0

GFZ: 1,0 - 3,0



### Straßen:

Bahnhofstraße, Kard.-Galen-Ring,  
Matthiasstraße, Poststraße



Der historische Stadtgrundriss und die damit verbundene Kleinteiligkeit wurde durch die großmaßstäblichen Strukturen aus den 1970er/-80er Jahren sowie den Neubauprojekten durchbrochen. Die Eingangssituation wird geprägt durch den eher kleinen, niedrigen Bahnhof, den anschließend breiten Kardinal-Galen-Ring und der straßenringbegleitenden mehrgeschossigen Bebauung. Der Gebäudekomplex Cityhaus sowie der Rathauskomplex mit dem Hertiegebäude stellen in ihrer Höhe und ihrem Volumen Riegel dar und bilden starke Maßstabssprünge aus. Es gibt einen Mix an verschiedenen Dachformen und unterschiedlichen Fassaden, die Gebäude nehmen keinen Bezug zueinander.



Der Bereich wird zum einen durch die Dienstleistungsnutzung in der Poststraße und dem Rathauskomplex geprägt. Zum anderen befinden sich hier wesentliche Verkehrsinfrastrukturen mit Bahnhof, ZOB und Bustreff. Ferner befindet sich hier die "Ausgehmeile" mit Gastronomie und Discobetrieben sowie Einzelhandels- und Kulturangebote (Kino, Bibliothek).



ÖPNV Schwerpunktbereich mit Bahnhof und Bustreff | Einzelhandelsmagneten Mediamarkt und Möbelkaufhaus Berning in Innenstadtlage | Poststraße = Profil und Adresse als "Bankenstraße" | "Ausgehmeile" Matthiasstraße mit Clubs und Kneipen | Kulturangebot: Kino und Stadtbibliothek mit Veranstaltungen | wichtiger Aufenthaltsort für Jugendliche (Bustreff und Mc Donalds)



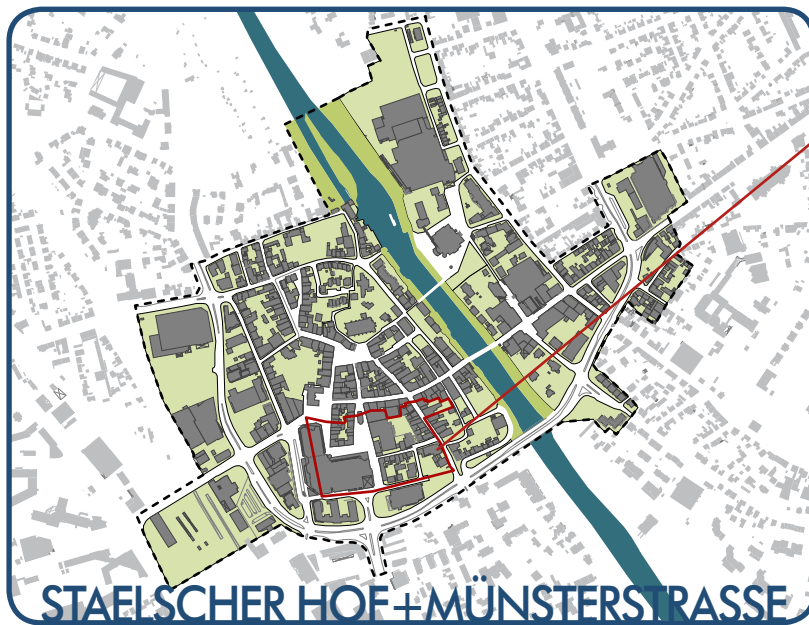
Mangelhafte Gestaltung des Bahnhofsvorplatz als Eingangstor zur Stadt | Barrierewirkung Kardinal-Galen-Ring | negatives Erscheinungsbild Gebäudekomplex Cityhaus und angrenzende Gebäude als Eingangstor in die Innenstadt | unattraktive Zugänge und unzureichende optische Orientierung zur Fußgängerzone über die Bahnhofstraße bzw. den Durchgang Cityhaus | viele einzelne Stellplatzflächen entlang des Rings/Poststraße | Übergangsbereich Bahnhofstraße-Borneplatz-Bustreff mit unübersichtlichen Zebrastreifen | großer, weitläufiger ZOB (Bustreff) | Regionalbushof und Bustreff (Stadtlinien) kein gemeinsamer ZOB | unattraktiver Eingang Tiefgarage Rathauszentrum | fehlende Leitlinien in Bezug auf die Maßstäblichkeit und Gestaltung von Neubebauung



Handlungsfeld A: Besondere Orte der Innenstadt und C: Wege der Innenstadt  
Maßnahme A2-Neugestaltung und Umbau Bustress Matthiasstraße und C5-Aufwertung des Übergangsbereiches Bahnhof - Fußgängerzone







### Größe:

3,3 ha



### Planrecht:

B-Plan 10g, B-Plan 10h



Gebietstyp: MK

Bauweise: g



GRZ: 1

GFZ: 2 - 2,4



### Straßen:

Klosterstraße, Kolpingstraße, Herrenschreiberstraße, Matthiasstraße, Münstermauer, Staelscher Hof



Hier findet ein Strukturbruch des historischen Stadtgrundrisses durch die Großmaßstäblichkeit der 1970er /-80er Jahre Bebauung statt. Der Staelsche Hof wird weitestgehend von diesen Strukturen dominiert. Durch die Bebauungsformen entstehen zwei ineinanderübergehende Plätze. Dieser Freiraum grenzt unmittelbar an die Emsstraße. Die Münsterstraße wird von historischen Gebäuden geprägt. Die Fassadenmaterialität variiert stark vom Baulter, viele historische Gebäude sind im roten Backstein ausgeführt.



Neben dem Einzelhandel gibt es hier Dienstleistungsbetriebe, die das Angebot ergänzen. Durch den Leerstand des Hertie-Kaufhauses nimmt jedoch der Besatz an Handelsnutzungen ab. Im Bereich der Münstermauer und der Münsterstraße finden sich einzelne Wohnungen. Die Blockinnenbereiche werden weitestgehend als Stellplatzanlage genutzt.



Gastronomieangebot um den Staelschen Hof | weitere Gastronomiebetriebe im Quartier an Straßenecken | größter zusammenhängender Freiraum links der Ems im Innenstadtbereich mit Wasserspielmöglichkeiten (einzige Spielangebote in integrierter Lage) | Verweilmöglichkeiten und innerstädtische Grünstrukturen



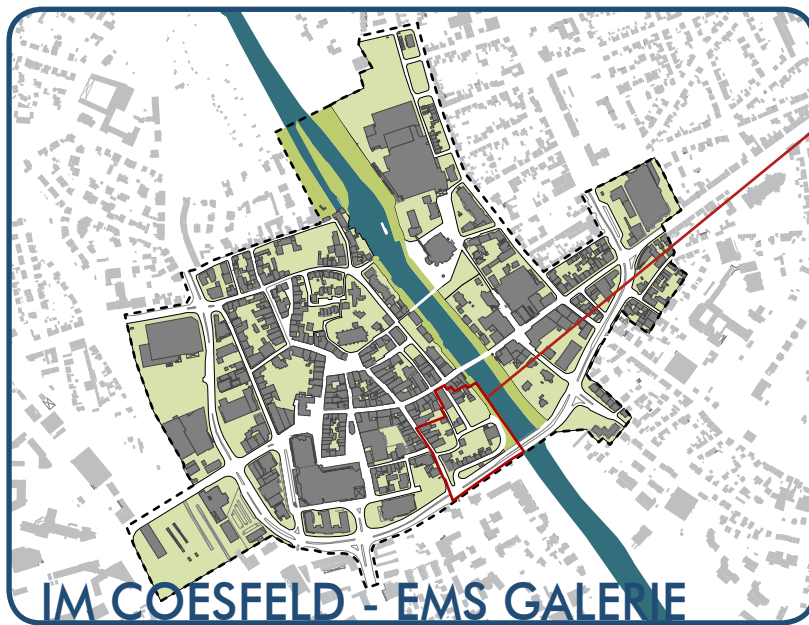
Abnahme der Kundenfrequenz im gesamten Bereich | Einkaufspassage Rathauszentrum verliert an Bedeutung | prägender Leerstand durch Hertie Kaufhaus im Bereich Staelscher Hof | dominierender Leerstand in der Münsterstraße | vorherrschender Eindruck von Gebäuden aus Nachkriegszeit und 1970er und 1980er Jahre | Bebauung ohne Ortsbezug | In die Jahre gekommene Fahrradabstellmöglichkeiten | Unattraktiver Durchgang Münstermauer



Handlungsfeld B: Vielfältige Innenstadt  
Maßnahme B4-Überprüfung des Einkaufsstandortes Karstadt/Hertie







### Größe:

2,2 ha



### Planrecht:

B-Plan 10h, Offenlegung



Gebietstyp: MK

Bauweise: g



GRZ: 1,0

GFZ: 2,0 - 3,2



### Straßen:

Im Coesfeld, Hohe Lucht, Kantthagen, Kettelerufer, Kard.-Galen-Ring



Der Bereich wird von einer großen Brachfläche dominiert. Der Randbereich wird von einer geschlossenen Bebauung mit unterschiedlichem Baualter geprägt. Durch die Topographie und die Gebäudehöhenentwicklung entsteht ein sehr fragmentiertes Bild. Durch die Neuplanung eines Einkaufszentrum wird dieser Bereich neustrukturiert und gefasst, wobei die Kleinteiligkeit und auch die Verbindungen zur Emsstraße als Wege integriert werden.



Die fragmentarische Bebauungsstruktur zeichnet sich ebenfalls in der Nutzung ab. Derzeit werden große Flächen als Parkplatz genutzt. Zudem stehen viele Gebäude aufgrund des Planungsstandes für das Einkaufszentrum Emsgalerie leer. Am Kardinal-Galen-Ring befinden sich einzelne Wohngebäude sowie Dienstleistungsnutzungen. In der Münsterstraße bestehen noch Ladengeschäfte mit Einzelhandel aber der Leerstand dominiert.



Nachbarschaft zur Emsstraße | Standort zur Erhöhung des Einzelhandelsangebots mit ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie und Wohnungen | Neugestaltung des Uferfreiraums sowie Orientierung zur Ems und somit Aufwertung des rechten Emsufers



Hoher Leerstand im Gebiet (bedingt durch aktuelle Planung) | dominierende Brachfläche | rückwertige Gebäudeseiten prägen den unruhigen, ungeordneten Raum | hoher Leerstand in der Münsterstraße | starker Sanierungsbedarf in der Münsterstraße | mangelhaft gestaltete Übergänge in die Emsstraße



Handlungsfeld B: Vielfältige Innenstadt  
Maßnahme B6-Realisierung des Projektes Emsgalerie





### Größe:

4,0 ha



### Planrecht:

B-Plan 10c, B-Plan 10e,  
B-Plan 10g, B-Plan 10h,  
B-Plan 120



Gebietstyp: MK

Bauweise: g



GRZ: 0,5 -1,0

GFZ: 2,0 - 3,0



### Straßen:

Bültstiege, Borneplatz, Emsstraße,  
Leiraplatz



Auftakt der Emsstraße ist der Borneplatz. An der Emsstraße befinden sich viele historische Gebäude, die jedoch kaum wahrgenommen werden. Die Straße wird von einer klassischen Blockrandbebauung geprägt. Die Blockinnenbereiche sind meist verbaut und bieten keinen Freiraum. Einzelne Gebäude aus der Nachkriegszeit mit überladene Erdgeschosszonen dominieren das Straßenbild. Das Fassadenmaterial wird von rotem Backstein geprägt, vereinzelt auch von hellen Putzfassaden sowie Fassadenplatten aus den 1970er Jahren. Durch die Topographie entsteht trotz der "geraden" Straße ein abwechslungsreiches Bild. Die Nepomukbrücke verbindet die beiden Stadtseiten.



Die Emsstraße ist die Haupteinkaufsstraße und wird durch Einzelhandel geprägt. Vereinzelt finden sich hier kleinere Gastronomiebetriebe und Dienstleistungsanbieter. Das Verkaufsflächenangebot variiert stark, generell wird das Einzelhandelsangebot hier von Filialisten bedient. Die Obergeschosse werden meist als Lager- oder Büroflächen genutzt, teilweise gibt es hier auch Wohnraum.



Haupteinkaufsstraße mit Filialisten und Frequenzbringern im günstigen bis mittleren Preissegment | wenig Leerstand | Hoher Anteil an historischen Gebäuden | nördlicher Bereich einseitige Baumreihe mit einzelnen Sitzbänken | Verbindung beider Uferseiten Links und Rechts der Ems | abwechslungsreiche Topographie

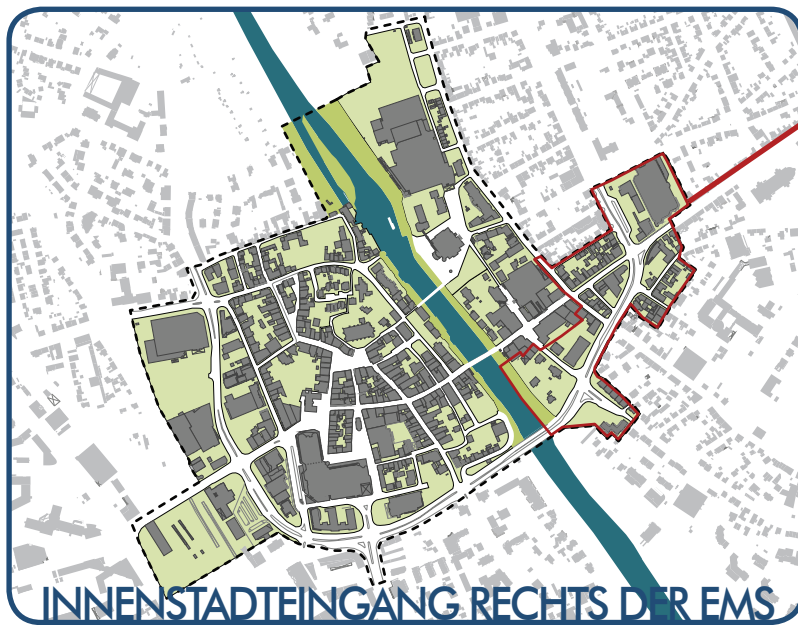


Vereinzelte Bauten aus Nachkriegszeit wirken prägend | Erdgeschosszonen werden dominiert von "aufdringlicher Werbung"- keine Wahrnehmung der historischen Fassaden | unterschiedliche Werbeaufsteller unterstützen das unruhiges Bild der engen Emsstraße und bilden "Stolperfallen" | mangelnde Freiraumqualitäten auf Plätzen | Fehlende attraktive Rundläufe in den Einzelhandelslagen | unattraktive Nepomuk Brücke | Lieferverkehrszeiten von 7-11h und 13-15 Uhr sehr lang | beschränkte Nutzung und Frequentierung | Fahrradabstellmöglichkeiten in den Seitenstraßen lediglich funktional gestaltet



Handlungsfeld C: Wege der Innenstadt  
Maßnahme C3- Umbau der Nepomukbrücke





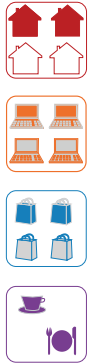
**Größe:**  
7,8 ha

**Planrecht:**  
B-Plan 101, B-Plan 104,  
B-Plan 221, B-Plan 223,  
B-Plan 232

Gebietstyp: MK, MI  
Bauweise: g

GRZ: 1  
GFZ: 1,2 - 5,0

**Straßen:**  
Düppelstraße, Elterstraße, Emsstraße,  
Lingener Straße, Hansaallee, Hemelter  
Straße, Kard.-Galen-Ring



Innerhalb des Rings befindet sich weitestgehend eine kleinteilige Bebauungsstruktur. An der Emsstraße dominieren historische Gebäude den öffentlichen Raum. Die Ring ist städtebauliche durch keine klare Bebauung gefasst. Durch die unterschiedliche Höhe und Ausrichtung der Gebäude gibt es ein fragmentarisches Stadtbild. Außerhalb des Rings gibt es auch größere Strukturen wie den K+K und das Ärztehaus. Der Bereich wird von roten Klinker- und Putzfassaden geprägt. Es gibt keine erkennbare abgestimmte Gestaltung, so dass die Gebäude am Ring solitärhaft wirken.



An der Emsstraße befinden sich einzelne Einzelhandels-, Dienstleistungs und Gastronomiebetriebe. Durch die Haltestelle wird der Bereich von den Stadtbussen regelmäßig angefahren. Der Bereich des K+Ks stellt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umgrenzenden Quartiere dar. Neben den villenartigen Gebäuden am Emsufer wird innerhalb des Rings meist erst in den Obergeschossen gewohnt. Außerhalb des Rings hingegen finden sich reine Wohngebäude.



ÖPNV Haltestelle als Anbindung in die Quartiere (Startpunkt für "Nordoststadt") | Neubauten für Wohnnutzung am Kardinal-Galen-Ring (Pflegeheim, Geschosswohnungsbau) | Ärztehaus | Baumallee Emsstraße | Potenzialflächen vor Ärztehaus und in Nähe zum Emsufer



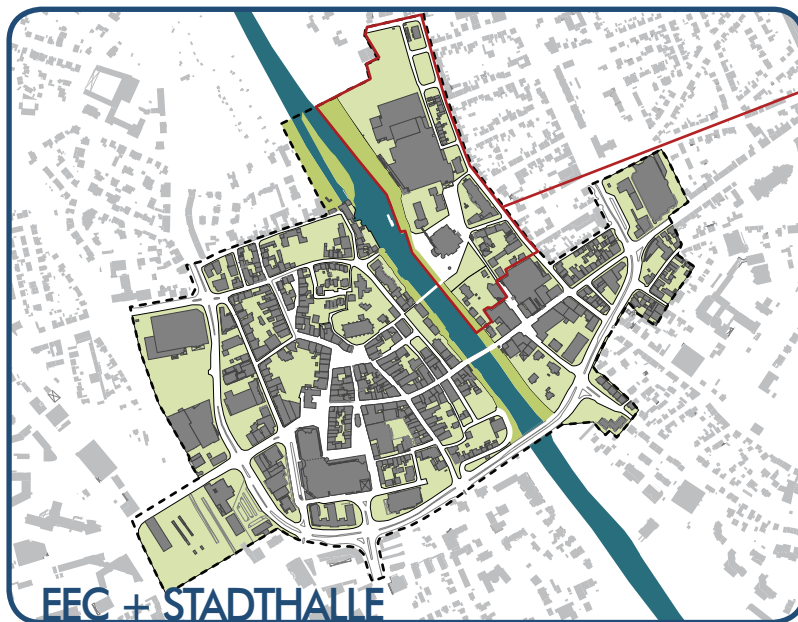
Aufkommender Leerstand im Bereich Emsstraße | sanierungsbedürftige (historische) Fassaden | keine Wahrnehmung der historischen Bebauung durch unattraktive, veraltete Gestaltung der Haltestelle | Haltestelle wird als "Warenpräsentationsraum" genutzt | fragmentarischer Eindruck des Rings durch Solitäre | Erscheinungsbild K+K dominiert Stadteingang | Barrierewirkung Ring



Handlungsfeld A: Besondere Orte der Innenstadt  
Maßnahme A6-Eingangsbereich Obere Emsstraße aufwerten







### Größe:

9,3 ha



### Planrecht:

B-Plan 120, B-Plan 208,  
B-Plan 220



Gebietstyp: MK, WA, SO  
Bauweise: g und o



GRZ: 0,4 - 1,0  
GFZ: 1,0 - 4,0



### Straßen:

Bültstiege, Lingener Straße,  
Humboldtplatz, Schotthockstraße,  
Timmermannufer



Viele Solitärbauten aus unterschiedlichen Jahrzehnten prägen den Quartierscharakter. Vereinzelt ist noch eine Blockrandbebauung erkennbar. Der Gebäudekomplex der ehemaligen Baumwollspinnerei, der heute als Einkaufszentrum genutzt wird, dominiert durch seine Architektur den nördlichen Teil. Um die Stadthalle befinden sich viele Freiräume (Plätze, Rasenfläche). Durch die aus unterschiedlichen Epochen variiert auch das Fassadenmaterial von rotem Klinker über helle und dunkle Putzfassaden.



Der Bereich wird durch das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im eec und die Senioreneinrichtung dominiert. Die Stadthalle ergänzt durch ihr kulturelles Angebot die Nutzungsvielfalt und sorgt auch in den Abendstunden für eine Frequentierung des Bereiches. Weiterhin befinden sich hier das Textilmuseum sowie Teile der Familienbildungsstätte. Der Neubau der Seniorenwohnanlage sowie weitere Wohngebäude befinden sich an der Lingener Straße. An das Quartier angrenzend liegt das ehemalige "Arbeiterwohnquartier", welches heute noch immer als Wohnquartier genutzt wird.



Einkaufszentrum stellt die Nahversorgung sicher | kostenlose Parkplätze am eec | Stadthalle mit einem breiten Kulturangebot von Großveranstaltungen | Textilmuseum | Wohnanlage für Senioren und Serviceangebote am Humboldtplatz in zentraler Lage | Hotelstandort | Grünfläche südöstlich der Stadthalle als einzige "Rasenfläche" in der Innenstadt | ISG Emsquartier (Aktivitäten und Wirken) | Nähe zum Emsufer

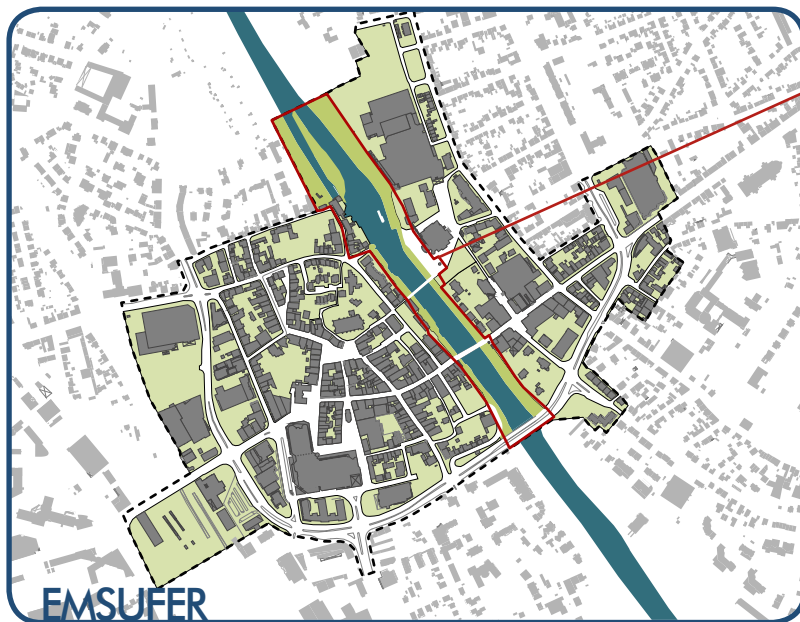


Unattraktive Wegeverbindung Bültstiege - Emsstraße, viele Vor- und Rücksprünge, wenig Fahrradabstellmöglichkeiten, unstrukturierte Parkplatzbereiche C+A | fehlende attraktive Aufenthaltsbereiche am Emsufer | Grünbereich als Spielangebot zu gestalten ist fehlgeschlagen - Aufenthaltsbereich für Obdachlose | keine Bespielung und Funktionszuweisung der Freiräume und Platzbereiche



Handlungsfeld A: Besondere Orte der Innenstadt  
Maßnahme A6 - Gestaltung des Bernburgplatzes und des Grünbereiches sowie Öffnung zur Ems und  
A7- Umgestaltung des Humboldtplatzes





**Größe:**  
6,7 ha



**Planrecht Links der Ems:**  
B-Plan 220, B-Plan 208  
B-Plan 120, B-Plan 232

**Planrecht Rechts der Ems:**  
B-Plan 10a, B-Plan 10d  
B-Plan 10e, B-Plan 10h

Einhaltung Hochwasserschutz

**Straßen:**

Kettelerufer, Milchstraße, Timmermannufer



#### Freiräume und Nutzungen "Linkes Emsufer"

Das linke Emsufer wird im rheinenser Sprachgebrauch auch oft das "steinerne Ufer" genannt, da hier die Stadt direkt an das Ufer grenzt. Die im Zuge der Regionale 2004 realisierten Emsterrassen stellen einen wichtigen gestalteten Freiraum an der Ems dar. Fuß- und Radweg verlaufen gemeinsam entlang des Ufers. Das Wasser liegt jedoch ca. 1,5 m unter dem Weg. An nur wenigen Stellen eröffnet sich ein Blick auf das Wasser. Durch den Hochwasserschutz (Mauer) gibt es keinerlei Angebote, die den Raum bespielen. Gebäuderückseiten dominieren das Stadtbild anstelle sich zum Emsuferweg zu öffnen.



#### Freiräume und Nutzungen "Rechtes Emsufer"

Die rechte Uferseite ist geprägt von einer durchgängigen Platanenbepflanzung, aus diesem Grund wird das rechte Ufer auch das "grüne Ufer" genannt. Der Weg fällt deutlich breiter aus und kann auch von Anliegern mit dem Kfz befahren werden. Die Gebäude sind teilweise zum Wasser orientiert. Das Uferweg liegt ebenfalls ca 1,5 m über der Wasserkante. Es gibt einzelne Bänke jedoch keine Zugänge zum Wasser.



Ems mit zwei innerstädtischen Uferseiten | gestaltete Emsterrassen schon heute Anziehungspunkt (z.B. Emsfestival) | Wasserbühne | Fernradweg und Wanderweg mit hoher Frequentierung | Aussichtspunkte auf Stadt | breiter öffentlicher Raum (rechts der Ems) | Emswehr als interessanter Wasserpunkt mit Historie



Zu wenig Nutzungs- und Aufenthaltsangebote an der Ems | ungestaltete und zugewachsene Uferzonen im Innenstadtbereich | fehlende Zugänge zum Wasser | Brückenbereiche unattraktiv und dunkel | Abgänge zum Uferweg (links der Ems) nicht barrierefrei | inszenierte Wasserblicke fehlen | untergenutzter Rückbereich der Stadthalle (rechts der Ems)



Handlungsfeld A: Besondere Orte der Innenstadt

Maßnahme A6-Gestaltung des Bernburgplatzes und des Grünbereiches sowie Öffnung zur Ems

