



Stadt Emmelshausen

Verbandsgemeinde Hunsrück Mittelrhein



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

**Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige
Entwicklung– Nachhaltige Stadt (WNE)“**

ISEK „Neue Mitte“ Emmelshausen

Erläuterungen

Fassung für die Beteiligungsverfahren

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Emmelshausen

Stadt-Land-plus GmbH

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.-Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass/Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	4
1.1 Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“	5
1.2 Programmgebiet „Neue Mitte“	6
2. Allgemeine Grundlagen	10
2.1 Lage und Verkehrsanbindung	10
2.2 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen.....	10
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionaler Raumordnungsplan.....	10
2.2.2 Bauleitplanung	11
2.3 Einzelhandelskonzept Emmelshausen.....	12
2.4 Verkehrs- und Parkraumkonzept.....	13
3. Gesamtstädtische Analyse	15
3.1 Wohnungen/Wohngebäude	19
3.2 Infrastruktur- und soziale Einrichtungen	20
3.3 Einzelhandel.....	21
3.4 Gewerbestruktur, Beschäftigte und Pendlerbewegungen.....	22
4. Fazit Gesamtstädtische Analyse	24
5. Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse	26
5.1 Stadtbild und Baustruktur	26
5.2 Verkehr, Parken und Straßenraum	33
5.3 Wirtschaft, Nutzung und Infrastruktur	38
5.4 Öffentliche und private Freiräume.....	41
5.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.....	44
5.6 Negative Entwicklung in der „neuen Mitte“	47
6. Leitziele und Entwicklungsstrategie	50
7. Beteiligungsprozess	53
8. Maßnahmenprogramm.....	55
8.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme.....	57
8.2 Ordnungsmaßnahmen	67
8.3 Baumaßnahmen (BM)	90
8.4 Maßnahmenliste / Investitions- und Förderbedarf	97
9. Festlegung Programmgebiet und Sanierungsverfahren	103
9.1 Abgrenzung des Programmgebiets/Sanierungsgebiets.....	103
9.2 Festlegungsmöglichkeiten	104
9.3 Auswahl des Sanierungsverfahrens.....	106
9.4 Auswirkungen der Planung/Maßnahmen.....	107
9.5 Evaluierung der Sanierungsmaßnahme.....	108
10. Ausblick.....	109



Projektablauf und Verfahrensvermerke

Einleitungsbeschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB gefasst am:	03.05.2025
Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am:	25.08.2025
Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen durch Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in der Zeit von	10/2025 bis 04/2026

Beteiligung der Gremien, der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Lenkungsgruppen	08.09.2025, 06.10.2025, 17.11.2025, 23.02.2026, 11.05.2026
Eigentümergefragung	11-12/2026
Auftaktveranstaltung	24.11.2025
Planungsworkshops	15.01.2026
Beschlussfassung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes als Entwurf im Stadtrat der Stadt Emmelshausen am	22.06.2026
Vorlage des o.g. Entwurfs an die ADD Koblenz mit Schreiben vom	xx.xx.2026
Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger mit Schreiben vom	xx.xx.2026
Würdigung der Stellungnahmen zum Entwurf des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch den Stadtrat am	xx.xx.2026
Billigung der Vorbereitenden Untersuchungen/ des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch den Stadtrat am	xx.xx.2026
Beschlussfassung des Stadtrates über die Satzung zur förmlichen Festlegung des Programmgebietes als Sanierungsgebiet am	xx.xx.2026
Ausfertigung der Sanierungssatzung durch den Stadtbürgermeister am	xx.xx.2026
Genehmigung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch die ADD mit Schreiben vom	xx.xx.2026
Genehmigung der Sanierungssatzung durch die ADD mit Schreiben vom	xx.xx.2026
Öffentl. Bekanntmachung Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt am	xx.xx.2026
Zustimmung Modernisierungsrichtlinie durch ADD mit Schreiben vom	xx.xx.2026
Ausfertigung Modernisierungsrichtlinie durch den Stadtbürgermeister am	xx.xx.2026
Öffentl. Bekanntmachung Modernisierungsrichtlinie im Mitteilungsblatt	xx.xx.2026



1. Anlass/Ziel des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt von Emmelshausen ist seit 1995 durch eine konsequente Nutzung staatlicher Förderprogramme geprägt, um den strukturellen Wandel von einem bahnorientierten Gewerbestandort hin zu einem modernen Dienstleistungszentrum zu vollziehen.

Die bauliche Aufwertung begann Mitte der 1990er Jahre mit ersten Impulsen zur Stärkung des Ortskerns. Zu den ersten großen baulichen Veränderungen gehörten die Neugestaltung der Rhein-Mosel-Straße und die erste Umgestaltung des Bahnhofs samt Umfeld.

2005 führte die Stadt eine Voruntersuchung mit städtebaulichem Vorkonzept für den „Östlichen Ortskern“ durch, dessen Ergebnisse die Grundlage für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“ im Jahr 2010 bildeten. Ende 2011 wurde das entsprechende Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept fertiggestellt, der Schwerpunkt des Konzepts lag auf der Beseitigung von Missständen auf brachgefallenen Bahn- und Gewerbefläche. Zwischen 2012 und 2024 wurden zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, insbesondere die Neugestaltung des Quartiers rund um den alten Güterbahnhof. Die städtebaulichen Maßnahmen führten zu einer spürbaren Aufwertung der Innenstadt und einer deutlichen Erweiterung der Gewerbe- und Wohnbauflächen. Bei der Realisierung wurden die Themen Mobilität und Stadtgestalt stark berücksichtigt, insgesamt wurden mit dem ISEK von 2011 bereits wesentliche städtebauliche Schlüsselmaßnahmen zum strukturellen Wandel von Emmelshausen umgesetzt.

Dennoch bestehen innerhalb des ehemaligen Stadtumbaugebietes weitere städtebauliche Missstände, deren Beseitigung mit dem nun vorliegenden ISEK angegangen werden sollen.

- **Bauliche Mängel und Brachflächen:** Es besteht ein erheblicher Investitionsstau bei Privatimmobilien sowie Leerstand bei baufälligen öffentlichen Gebäuden wie dem ehemaligen Gemeindehaus. Zentrale Gewerbebrachen (ehem. Schlachthaus in der Feldstraße) sind untergenutzt und beeinträchtigen das Stadtbild. Die ehemalige Feuerwehr in zentraler Lage am Marktplatz steht leer und bietet bei einer Umnutzung hohes Potenzial für die Belebung des Platzes.
- **Sanierungsstau im Stadtpark:** Die Teichanlage (Wassertechnik/Steg) ist stark sanierungsbedürftig, und das Odeon kann aufgrund akustischer Mängel nicht genutzt werden. Auch die Außengastronomie (Eisdiele/Biergarten) entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen.
- **Defizite im öffentlichen Raum:** Vor allem der westliche Teil der Rhein-Mosel-Straße ist vom (ruhenden) Verkehr geprägt. Es besteht ein Mangel an Stadtgrün, Möblierung und kleinen Aufenthaltszonen. Weitere innerstädtische Freiflächen (z.B. Bereich „hinter ZAP“) bleiben stadtgestalterisch hinter ihrem Potenzial.
- **Verkehrliche Mängel und fehlende Vernetzung:** Es fehlen durchgängige, sichere Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen Bahnhof, Marktplatz und Park. Zudem bestehen verkehrliche Gefahrenstellen und unklare Erschließungssituationen im Bereich der Feldstraße und der Einmündung Trift.



1.1 Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Der demographische und wirtschaftliche Strukturwandel, der Klimawandel und seine Folgen, sowie der Einfluss der Digitalisierung auf alle Lebens- und Arbeitsbereiche führen zu veränderten Rahmenbedingungen in Städten und Gemeinden.

Damit entstehen Herausforderungen aber auch neue Chancen für die Gestaltung lebenswerter und zukunftsfähiger Städte und Quartiere. Gleichzeitig gibt es eine immer stärkere Ausdifferenzierung von Entwicklungen in wachsende und schrumpfende Städte und Regionen. Auch innerhalb von Städten verlaufen Entwicklungen ungleich; nachgefragten und aufstrebenden Stadtquartieren können in direkter Nachbarschaft Quartiere mit vielfältigen Problemlagen gegenüberstehen. Ausgehend von neuen und sich ändernden Anforderungen müssen Gebäude und Wohnungsbestand, brachgefallene Flächen und Grünräume, Infrastrukturen sowie öffentliche Räume bedarfsgerecht gestaltet werden. Dies betrifft Groß- und Mittelstädte ebenso wie Kleinstädte und ländliche Gemeinden.

Mit dem Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ werden deshalb Kommunen, die von städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind, bei der Anpassung ihrer baulichen und stadträumlichen Strukturen an die Veränderungen von Bevölkerung und Wirtschaft unterstützt. Dabei sollen Stagnation und Schrumpfung auch als Chance verstanden und neue Impulse für zukunftsorientierte Entwicklungen gesetzt werden.

„Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ist ein integratives Programm: Es verknüpft die Anliegen von Städtebau und Wohnungsbau, Wirtschaftsförderung, Sozial- und Umweltpolitik miteinander, um lokale Potenziale weiterentwickeln und neue Qualitäten schaffen zu können. Dabei kommt es neben der Kombination mit anderen Förderprogrammen auch darauf an, private Investitionen sowie bürgerschaftliches Engagement für die erforderlichen Aufwertungs- und Anpassungsprozesse zu aktivieren und einzubinden.

Das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ unterliegt dem besonderen Städtebaurecht nach den Rechtsinstrumenten der §§ 171a bis 171d BauGB. Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in Rheinland-Pfalz setzt voraus, dass eine Kommune ein klar abgegrenztes Gebiet mit erheblichen städtebaulichen Problemen festlegt, etwa durch Leerstand, Funktionsverluste oder strukturelle Defizite. Grundlage ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), das die Ausgangslage analysiert sowie Ziele und Maßnahmen definiert. Zudem müssen die geplanten Maßnahmen auf eine langfristige und nachhaltige Stadtentwicklung ausgerichtet sein, insbesondere unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Innenentwicklung.

Gemäß § 171 a Abs. 3 BauGB stellen sich die **Handlungserfordernisse** wie folgt dar:

- Die Siedlungsstruktur ist den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen,
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt,
- Stärkung innerstädtischer Bereiche,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen sind neuen Nutzungen zuzuführen,



- Rückbau einer anderen Nutzung nicht zuführbarer baulicher Anlagen,
- Zuführung freigelegter Flächen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder vertragliche Zwischennutzung,
- Erhaltung innerstädtischer Altbaubestände.

Grundsätze der städtebaulichen Erneuerung

Die städtebauliche Erneuerung ist ein wichtiges **Aufgabenfeld zur Sicherung und Förderung der kommunalen Entwicklung**. Dabei hat die Städtebauförderung das Ziel, auf der Grundlage des Baugesetzbuches über die Bereitstellung von Fördermitteln die Erhaltung, **Erneuerung und Entwicklung von Gemeinden** zu gewährleisten. Die Höhe der Zuwendung ist abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit des Zuwendungsempfängers und beträgt in der Regel bis zu 2/3 der förderfähigen Kosten. Darüber hinaus können den **Eigentümern bei privaten Sanierungsmaßnahmen** Zuschüsse gewährt werden.

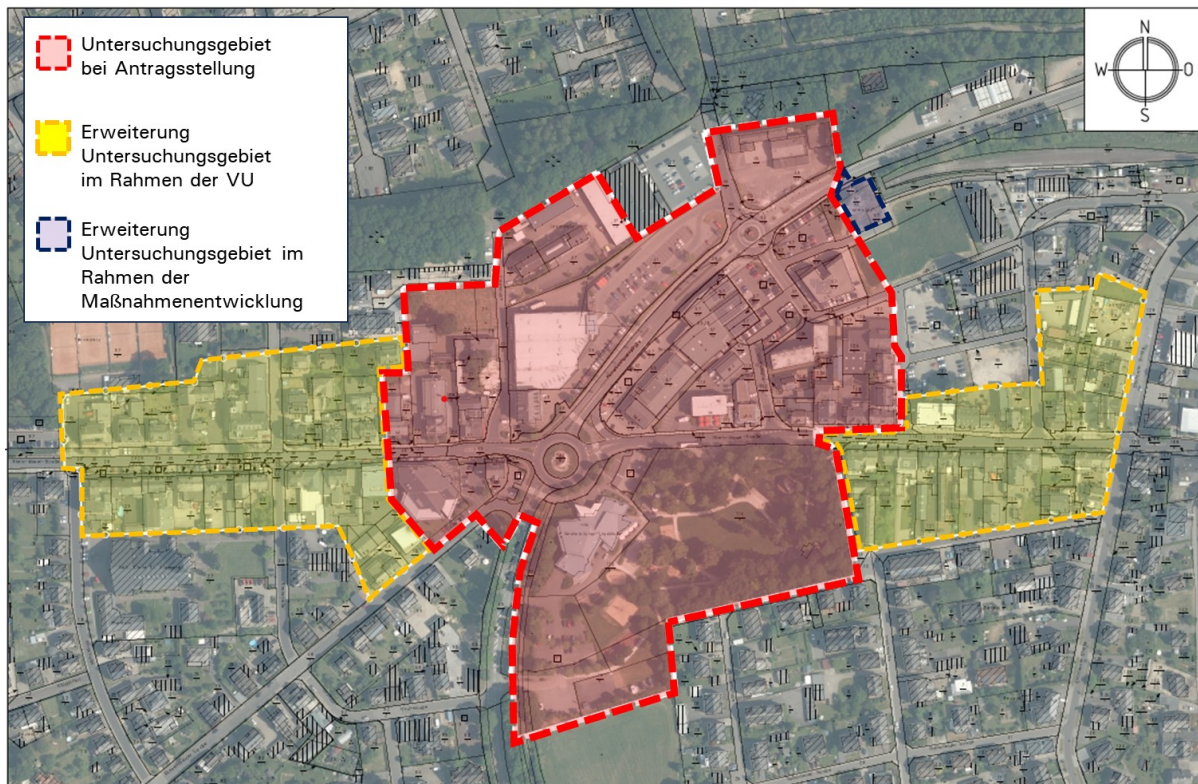
Das Ziel der städtebaulichen Erneuerung im Stadtumbaugebiet „Östlicher Stadtkern“ ist es, **funktionale Mängel und städtebauliche Missstände**, vor allem **im öffentlichen Raum, zu erfassen und aufzuheben**. Damit wird eine Initialzündung für private Veränderungen und Investitionen geschaffen.

Der Förderzweck des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ besteht darin, Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten zu unterstützen, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Ziel ist es, diese Gebiete nachhaltig zu erneuern und zu lebenswerten Quartieren zu entwickeln. Dieser Förderansatz lässt sich auf das angestrebte Fördergebiet „Neue Mitte“ Emmelshausen anwenden, da trotz der in der Vergangenheit durchgeführten Entwicklungsmaßnahmen weiterhin Funktionsverluste bzw. Strukturveränderungen vorhanden sind und dementsprechend Handlungsbedarf besteht.

1.2 Programmgebiet „Neue Mitte“

Das Untersuchungsgebiet „Neue Mitte“ in Emmelshausen bildet einen räumlich präzise gefassten Kernbereich, der den zentralen Versorgungsbereich der Stadt umfasst.

Das im Rahmen der Bewerbung um Aufnahme in die Städtebauförderung benannte Untersuchungsgebiet umfasste rund 8 ha. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung wurde das Untersuchungsgebiet im Westen um ca. 2,4 ha sowie im Osten um 2,0 ha erweitert, da hier städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum (Rhein-Mosel-Straße) sowie bei der privaten Bausubstanz festgestellt wurden. Durch die Erweiterung des Gebietes sollen primär die privaten Eigentümer von den Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten der Städtebauförderung profitieren, von der Sanierung privater Gebäude wird ein positiver Effekt auf das gesamte Stadtbild bzw. die Stadtentwicklung erwartet. Im Zuge der Maßnahmenplanung wird vorgeschlagen, ein rund 900m² (0,09 ha) großes Grundstück östlich des Untersuchungsgebietes in das Programmgebiet mit aufzunehmen. Die zukünftige Nutzung dieser Fläche steht im Zusammenhang mit der anvisierten Maßnahme KGA 3.2.2. Modernisierung und Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses.



Abgrenzung und Entwicklung des Untersuchungsgebiets im Rahmen der VU und Maßnahmenentwicklung (ohne Maßstab)

Insgesamt umschließt das nun 12,5 ha große, vorgesehene Programmgebiet die wesentlichen funktionalen Einheiten des Ortszentrums und wird primär durch das Achsenkreuz der beiden Hauptverkehrsstraßen aufgespannt: die in Ost-West-Richtung verlaufende Rhein-Mosel-Straße (L 206) sowie die Hunsrückhöhenstraße (K 96), die das Gebiet im Bereich des zentralen Kreisverkehrs kreuzt.

In der Nord-Süd-Ausdehnung erstreckt sich das Gebiet von der Feldstraße im Norden bis zur Gartenstraße im Süden. Die nördliche Begrenzung schließt dabei nicht nur die straßenbegleitende Bebauung ein, sondern umfasst die gesamten tiefen Blockinnenbereiche zwischen der Feldstraße und der Rhein-Mosel-Straße. Im Nordosten springt die Grenze über die Hunsrückhöhenstraße hinaus, um das strategisch wichtige Areal des „Salzlagers“ an der Einmündung zur Straße „Trift“ vollständig in den Geltungsbereich zu integrieren. Die südliche Grenzlinie folgt dem Verlauf der Gartenstraße und der Ruwertstraße, wodurch das gesamte Areal des Stadtparks inklusive des Kulturzentrums „Zentrum am Park“ (ZaP), der Teichanlage und der südlich angrenzenden Freiflächen umschlossen wird.

In der West-Ost-Achse wird das Untersuchungsgebiet im Westen etwa auf der Höhe der Kirchstraße begrenzt. Von hier aus zieht sich die Abgrenzung entlang der Rhein-Mosel-Straße nach Osten, umfasst den Marktplatz sowie das Ensemble der ehemaligen Feuerwehr und endet schließlich im Bereich der Einmündung zur Bahnhofstraße.



Vorgeschlagene Abgrenzung Stadtumbaugebiet „Neue Mitte“ (rot), unmaßstäblich, (vgl. Anlage), nachrichtliche Kennzeichnung der Gebietserweiterungen im Rahmen der VU

Zusammenfassend lässt sich das Gebiet als ein kompaktes, multifunktionales Quartier im Herzen Emmelshausens beschreiben, das den Übergang zwischen dem bereits entwickelten Bahnhofsquartier im Osten und dem älteren Siedlungskern Liesenfeld im Westen markiert. Es definiert einen Raum, der durch den großflächigen Stadtpark im Süden, die rückwärtigen Gewerbeareale der Feldstraße im Norden, den nördlichen Stadteingang an der Trift sowie das zentrale Versorgungs- und Verwaltungszentrum rund um den Marktplatz räumlich festgeschrieben ist

Handlungsbedarf/Ziele

Im Stadtkern besteht in mehreren Bereichen Handlungsbedarf:

- **Reaktivierung von Brachflächen:** Rückbau baufälliger Gewerbesubstanz (z. B. im Bereich Feldstraße/ Rhein-Mosel-Straße, ehem. Schlachthaus) und Wiedernutzbarmachung dieser zentralen Flächen für innerstädtisches Wohnen und neue Freiraumqualitäten.
- **Sanierung und Attraktivierung des Kurparks:** Behebung funktionaler Mängel u.a. an der Teichanlage (Wassertechnik, Steg) sowie am Odeon (Akustik), an den Wegebeziehungen, der Beleuchtung und der bestehenden Gastronomie um das Potenzial des Parks als zentrale Naherholungsfläche voll auszuschöpfen.



- **Stärkung des Marktplatz-Ensembles:** Umsetzung des 2. Bauabschnitts der Marktplatzgestaltung und bauliche Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses zu einem multifunktionalen Kulturzentrum (Bücherei, Stadtcafé, Vereinsräume).
- **Neuordnung der Stadteingänge:** Aufwertung des nördlichen Ortseingangs (Bereich Trift/ Salzlager) durch die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und die temporäre Schaffung geordneter Parkierungsangebote, u. a. P+R für BUGA 2029 und langfristig durch eine bauliche Nutzung.
- **Verkehrliche Optimierung:** Verbesserung der Radwegeführung und der fußläufigen Vernetzung zwischen Park, Marktplatz und Bahnquartier sowie Klärung kritischer Erschließungssituationen (Feldstraße) und städtebauliche Aufwertung der Rhein-Mosel-Straße (Thema Parken).
- **Private Modernisierung:** Abbau des Investitionsstaus bei privaten Immobilien entlang der Rhein-Mosel-Straße zur Sicherung der Versorgungs- und Wohnfunktion und zur Aufwertung des Stadtbilds.

Die nachfolgend aufgeführten Leitlinien zeigen auf, welche Ziele im Rahmen des Struktur- und Funktionswandels für die Zukunft erreicht werden sollen.

Leitlinien für das städtebauliche Erneuerungsgebiet „Neue Mitte“

- **„Grüne Lunge im Zentrum“:** konsequente Weiterentwicklung des Stadtparks als ökologisches und gestalterisches Herzstück der Stadt zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und Klimaresilienz.
- **„Multifunktionale Mitte“:** Schaffung eines lebendigen Quartiers durch eine verträgliche Mischung aus Wohnen, Kultur, Dienstleistung und Handel, insbesondere durch die Umnutzung markanter Bestandsgebäude.
- **„Mobilitätsdrehscheibe“:** Ausbau der Funktion als Stadt der kurzen Wege durch die optimierte Verknüpfung von Bahn, Bus, Rad- und Fußverkehr sowie ein intelligentes Parkraummanagement.
- **„Baukultur und Stadtbildpflege“:** Sicherung einer hohen architektonischen Qualität bei der Schließung von Baulücken und der Sanierung des Bestandes, um Identität und Image der Stadt zu stärken.
- **„Revitalisierung statt Leerstand“:** aktive Mobilisierung von Flächenpotenzialen in zweiter Reihe und Unterstützung von Zwischennutzungen zur Vermeidung von Funktionsverlusten im Ortskern.
- **„Kooperative Stadtentwicklung“:** Bildung von Akteursnetzwerken aus Politik, Verwaltung, Verkehrs- und Gewerbeverein VGV Emmelshausen, Eigentümern und Bürgerschaft zur gemeinsamen Realisierung der Entwicklungsziele im Rahmen eines interdisziplinären Ansatzes.

Diese Leitlinien dienen als Richtschnur für die kommenden 10 bis 15 Jahre (Förderperiode), um die „Neue Mitte“ baulich und funktional an die Anforderungen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels anzupassen

Die Problempunkte der „Neuen Mitte“ sind aufgrund des Umfangs und der finanziellen Möglichkeiten von der Stadt Emmelshausen und den Bürgern nicht allein zu lösen. Die Stadt Emmelshausen beabsichtigt daher, die städtebaulichen Verhältnisse im genannten Bereich durch städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen zu verbessern.



2. Allgemeine Grundlagen

Die Grundlage für das städtebauliche Entwicklungskonzept bildet eine umfassende Datenerfassung und -analyse. Dazu wurden die relevanten Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen auf unterschiedlichen Maßstabsebenen ermittelt. Die wichtigsten Aussagen im gesamtstädtischen Überblick und mit Gebietsbezug werden nachfolgend dargestellt.

2.1 Lage und Verkehrsanbindung

Die Stadt Emmelshausen liegt im Norden der nordöstlichen Hunsrückhochfläche. Sie ist Sitz der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein im Rhein-Hunsrück-Kreis. Die Hunsrückhöhenstraße B 327 umgeht die Stadt Emmelshausen und die L 206 Brodenbach/ BAB-Anschluss Emmelshausen quert die Stadt. Der nächste Autobahnanschluss ist von der Stadtmitte 2 km entfernt (BAB 61, Anschluss Emmelshausen). Emmelshausen ist Endpunkt der Bahnlinie Boppard-Emmelshausen und Anfangspunkt des überregionalen Schinderhannes-Radweges. Darüber hinaus ist Emmelshausen über Regiobusse an Koblenz, Kastellaun, Simmern und den Flughafen Frankfurt-Hahn angebunden.

2.2 Übergeordnete Planungen und Zielsetzungen

Folgende übergeordnete Planungen und Kernaussagen sind in der Stadt Emmelshausen zu berücksichtigen und fließen mit in das Entwicklungskonzept ein:

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm/Regionaler Raumordnungsplan

Entsprechend den Aussagen des Landesentwicklungsprogramms IV (2008) in der Fassung der vierten Teilfortschreibung (2024) und des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (2017) liegt Emmelshausen in einem verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl.

- **Raumstrukturgliederung:** verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur und hoher Zentrenreichbarkeit und -auswahl
- **Landschaftstypen:** offenlandbetonte Mosaiklandschaft
- **Erholungsgrund Erlebnisraum:** keine besondere Aussage
- **historische Kulturlandschaften:** keine besondere Aussage
- **Biotopverbund:** keine besondere Aussage

Leitbilder für den Ressourcenschutz:

- **Freiraumschutz:** keine besondere Aussage
- **Grundwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Hochwasserschutz:** keine besondere Aussage
- **Klima:** keine besondere Aussage
- **Landwirtschaft:** keine besondere Aussage
- **Forstwirtschaft:** keine besondere Aussage
- **Rohstoffsicherung:** keine besondere Aussage
- **Erholung und Tourismus:** keine besondere Aussage

Emmelshausen liegt an einer großräumigen Verbindung (A 61) und einer überregionalen Straßenverbindung (B 327).



Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 2017:

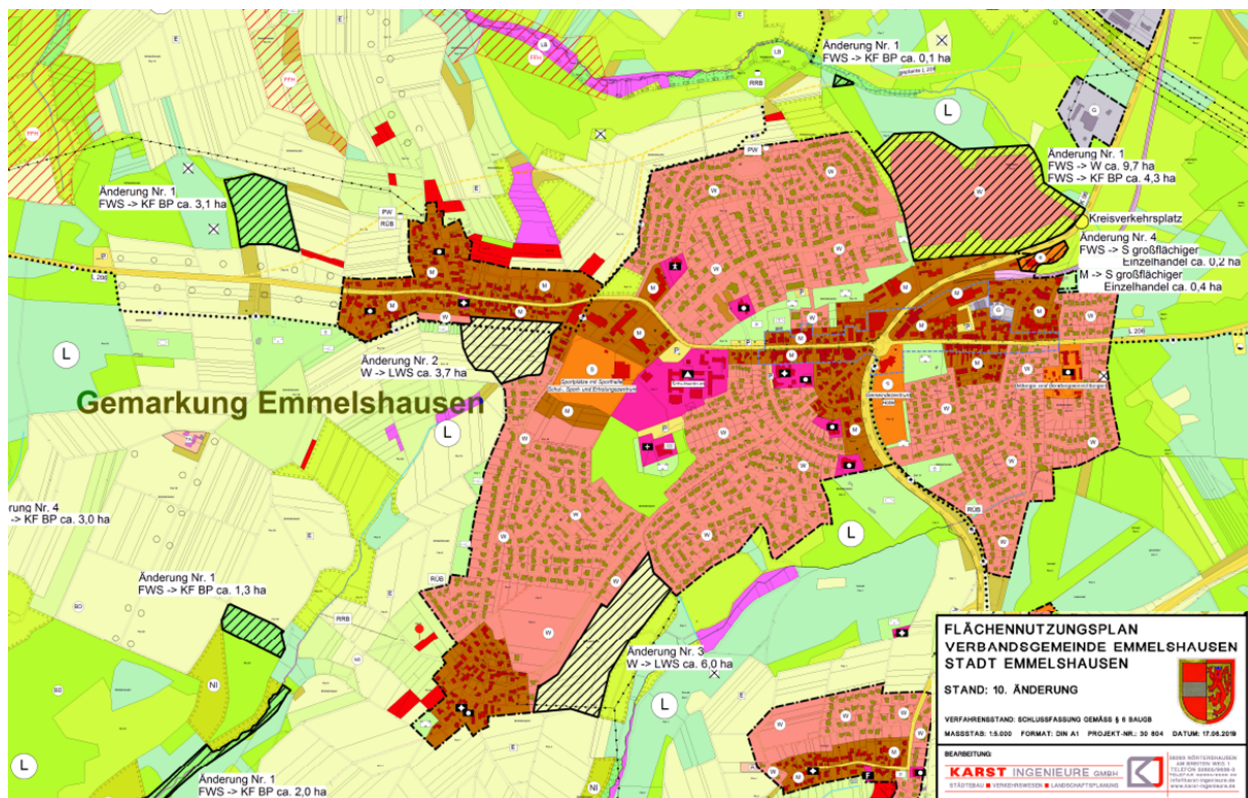
- Emmelshausen ist Grundzentrum, im Zusammenhang mit der Fusion zur Verbandsgemeinde Rhein-Hunsrück wird aktuell die Einstufung als mittelzentraler Verbund (kooperierendes Zentrum mit Oberwesel und St. Goar) diskutiert.
- Besondere Funktionen: Erholung sowie Gemeinde im Erholungsraum.

Der Regionale Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald sowie die Karte Fachbeiträge treffen für das Plangebiet selbst keine besonderen Aussagen.

2.2.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Emmelshausen (nun Teil der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein) ist in der Fassung der 10. Änderung aus dem Jahr 2019 rechtswirksam. Für den Bereich der Kernstadt Emmelshausen sowie weite Teile des Untersuchungsgebiets „Neue Mitte“ ist darin ein Mischgebiet (M) dargestellt.



Flächennutzungsplan Stadt Emmelshausen (Auszug, unmaßstäblich)

Bebauungspläne

Die bauliche Entwicklung im Bereich des vorherigen Fördergebiets „Östlicher Stadtkern“ wurde durch den Bebauungsplan „Mitte/Bahnhof“ gesteuert, der darauf abzielte, vernachlässigte Bereiche mit städtebaulichen Missständen einer neuen Nutzung zuzuführen. Direkt angrenzend regelt der Bebauungsplan „Bopparder Straße Teil 2“ die Ansiedlung kleiner Gewerbebetriebe und sicherte die Fläche für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses ab.



Das Untersuchungsgebiet „Neue Mitte“ liegt im Bereich des § 34 BauGB und wird durch die Bebauungspläne Unterdorf II und Oberdorf I tangiert.

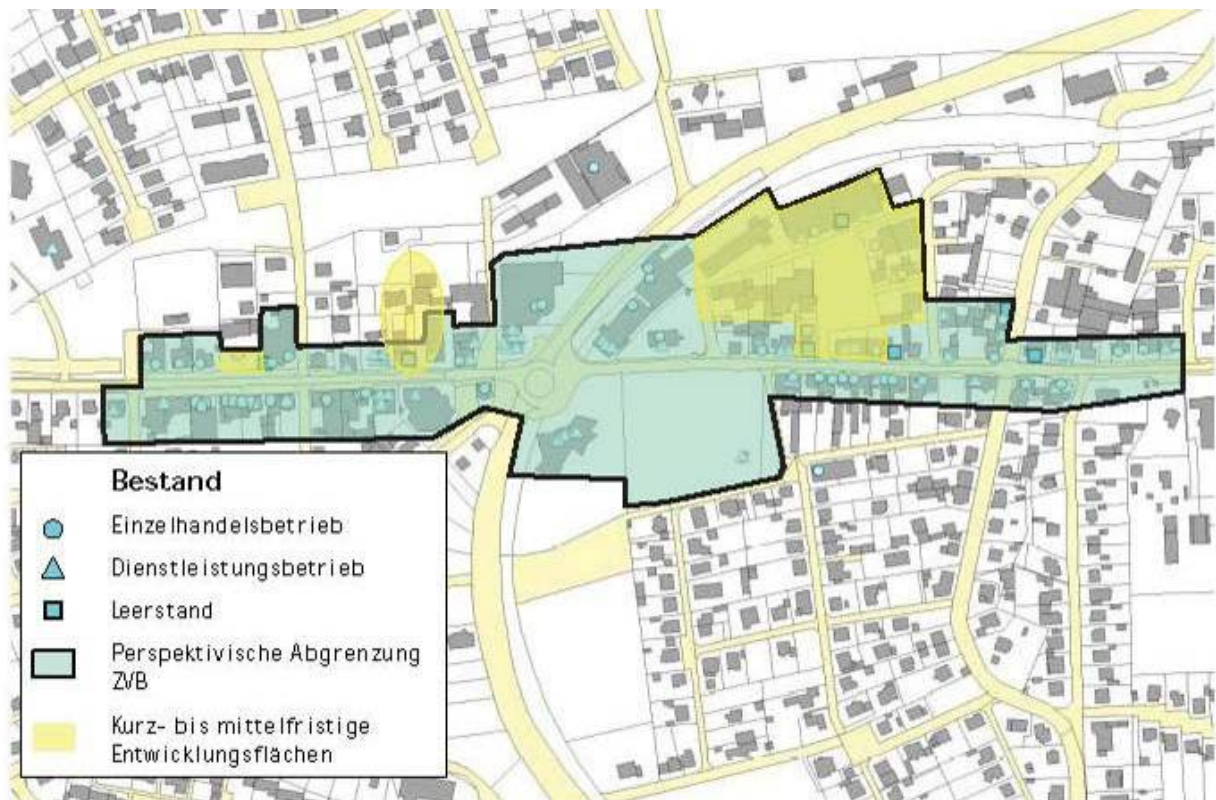
2.3 Einzelhandelskonzept Emmelshausen

Die chronologische Entwicklung der Einzelhandelssteuerung in Emmelshausen ist eng mit der städtebaulichen Aufwertung des Zentrums verknüpft und lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Den fachlichen Grundstein bildete das im Jahr 2009 erstellte Einzelhandelsgutachten. In diesem Gutachten wurden die Bereiche, die heute das Untersuchungsgebiet der „Neuen Mitte“ bilden, bereits als integraler Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) definiert. Sie wurden explizit als kurz- bis mittelfristige Entwicklungsflächen für die künftige Einzelhandelsentwicklung ausgewiesen, um der unerwünschten linearen Ausdehnung des Zentrums entgegenzuwirken und stattdessen kompakte Strukturen zu fördern. Das Gutachten bescheinigte der Stadt zwar eine hervorragende Bindungsquote von 173 %, identifizierte aber gleichzeitig erhebliche architektonische und gestalterische Defizite, insbesondere durch die zum Zentrum abgewandten Gebäudeseiten und die mangelnde Aufenthaltsqualität am Marktplatz.

Im Jahr 2011 wurde auf Basis dieser Erkenntnisse das formelle Einzelhandelskonzept (EHK) für die Stadt und Verbandsgemeinde entwickelt und beschlossen. 2018 wurde dieses Konzept fortgeschrieben.

Auf Basis der Fortschreibung aus dem Jahr 2018 erfuhren die strategischen Leitlinien der Emmelshausener Einzelhandelssteuerung eine konsequente Weiterführung. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) entlang der Rhein-Mosel-Straße blieb hierbei parzellenscharf und weitgehend unverändert, um die Identität der Mitte sowie das Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ dauerhaft zu festigen. Ein wesentlicher neuer Impuls zur Stärkung der Innenstadt war die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes, der die Verlagerung des Raiffeisenmarktes an einen deutlich zentrumsnäheren Standort vorsieht, um die Versorgungsfunktion im Kernbereich zu bündeln. Das Konzept bescheinigt der Stadt weiterhin eine hohe Bedeutung als Grundzentrum, setzt jedoch zur Vermeidung eines „Leerstandsdominos“ verstärkt auf die Schaffung von Investitionssicherheit und eine strikte Steuerung großflächiger Betriebe, um die Funktionsvielfalt und Zentralität der Innenstadt gegenüber peripheren Ansiedlungen zu schützen.



Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich, unmaßstäblich (Auszug Einzelhandelsgutachten)

2.4 Verkehrs- und Parkraumkonzept

Das aktuelle Verkehrskonzept der Stadt Emmelshausen, bestehend aus den Teilkonzepten für den Fuß- und Radverkehr sowie die Parkraumbewirtschaftung, wurde im Zeitraum von 2024 bis Juli 2025 erarbeitet. Die wesentliche Erkenntnis der Bestandsanalyse ist, dass die Rhein-Mosel-Straße (L 206) und die Hunsrückhöhenstraße (K 96) als einzige durchgängige Verkehrsachsen fungieren, auf denen sich die Hauptströme aller Verkehrsarten bündeln, was zu erheblichen Konflikten führt. Trotz eines hohen täglichen Pendleraufkommens von circa 2.700 Bewegungen zeigt die Erreichbarkeitsanalyse, dass das gesamte Stadtzentrum sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad innerhalb von nur 10 bis 15 Minuten durchquert werden kann, was ein enormes Potenzial für den Alltagsradverkehr bietet.

Ein zentrales Problem stellen die sogenannten „Elterntaxis“ dar, die insbesondere zu Schulbeginn und -ende für ein Verkehrschaos am Schulzentrum sorgen und das Unfallrisiko für Radfahrende und zu Fuß gehende Kinder massiv erhöhen. Zudem wurde festgestellt, dass viele Gehwege die erforderliche Mindestbreite von 2,50 m unterschreiten und Radfahrer mangels sicherer Alternativen oft im gefährlichen Mischverkehr auf der L 206 fahren müssen.

Im Bereich der Parkraumbewirtschaftung ergab die Analyse von 2024, dass in Emmelshausen ein rechnerischer Überschuss von 75 bis 100 Stellplätzen zur Spitzenzeit besteht, dieser jedoch durch fehlende Steuerung und Langzeitparker in Kurzzeitbereichen ineffizient genutzt wird. Durch die Umgestaltung des Marktplatzes entfallen dort etwa 64 Parkplätze, was jedoch laut Konzept durch eine bessere Auslastung vorhande-



ner Flächen in der Trift, Waldstraße oder Hunsrückhöhenstraße ausgeglichen werden kann.

Als zentrale Maßnahmen empfiehlt das Konzept die konsequente Einführung von Tempo 30 auf der gesamten Rhein-Mosel-Straße, um die Sicherheit zu erhöhen und eine Führung im Mischverkehr zu ermöglichen, sowie die Einrichtung von vier Elternhaltestellen (Kiss-and-Ride) in einem 10-Minuten-Radius um die Schule, um den Hol- und Bringverkehr zu entzerren. Mittlerweile gilt in allen Bereichen mit Ausnahme der Rhein-Mosel-Straße Tempo 30. Weiterhin ist der Ausbau unbefestigter Pfade (z. B. zwischen K 96 und L 206) zu asphaltierten Geh- und Radwegen sowie die Installation moderner Fahrradabstellanlagen an zentralen Punkten wie dem Bahnhof oder dem Rathaus vorgesehen.

Durch die zeitliche Nähe zwischen Abschluss Verkehrskonzept und Aufstellung des ISEKs „Neue Mitte“ wurden bisher kaum Maßnahmen des Verkehrskonzepts umgesetzt. Lediglich der Radweg (Lückenschluss West-Ost) nördlich (außerhalb) des Programmgebietes wurde inzwischen umgesetzt. Die Erkenntnisse des Verkehrskonzepts werden jedoch im Rahmen des ISEKs „Neue Mitte“ berücksichtigt.



3. Gesamtstädtische Analyse

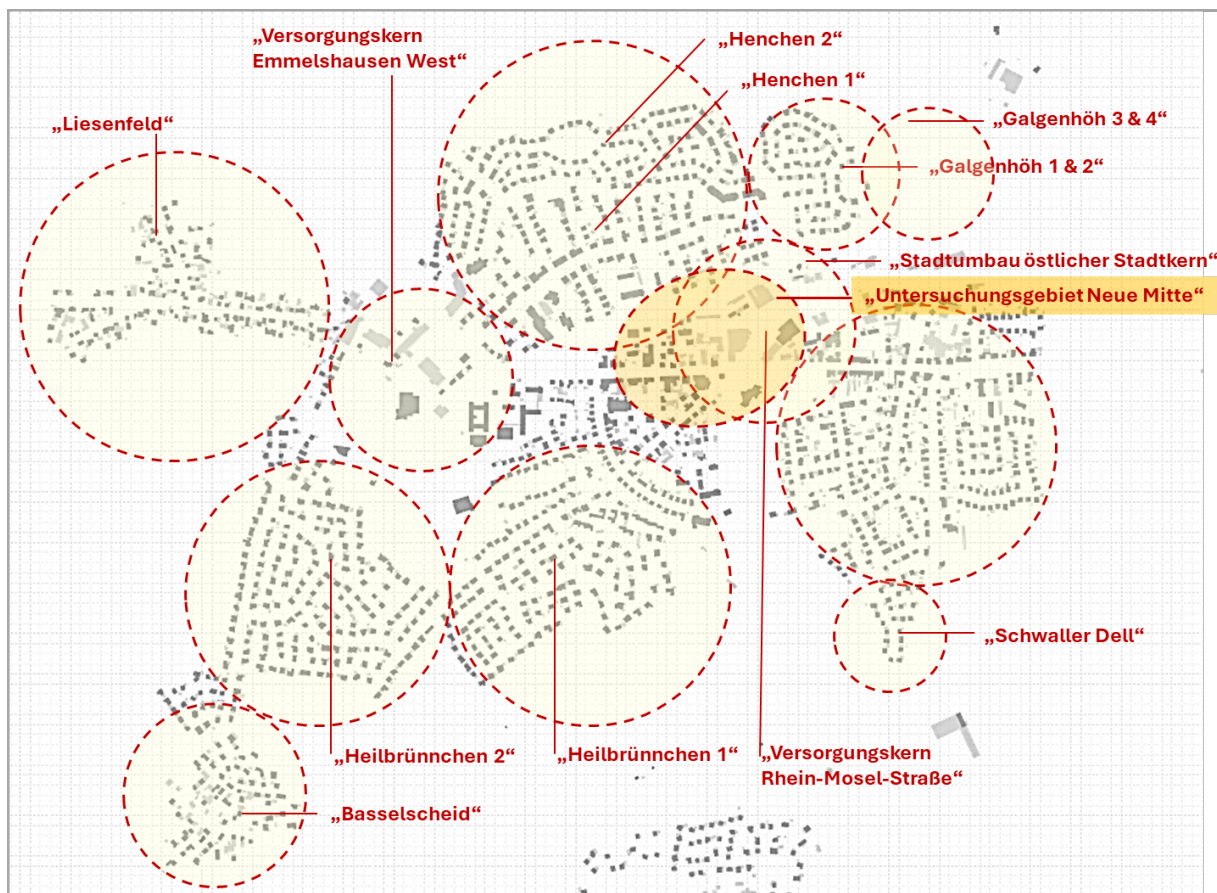
Historische Entwicklung

Die heutige Stadtstruktur von Emmelshausen ist – anders als bei vielen älteren Hunsrückorten – wesentlich aus der Bahnhofsgründung herausgewachsen: Mit der Eröffnung der Hunsrückbahn und des damaligen Bahnhofs Halsenbach (1908) entstand zunächst eine neue Siedlung im Bahnhofsbereich, die sich rasch verdichtete und entlang der Verbindungsstraßen bandförmig ausweitete. Um diese dynamische Entwicklung verwaltungstechnisch zu bündeln, wurde im Mai 1935 durch Anordnung des Oberpräsidenten der Rheinprovinz aus den damals selbstständigen Gemeinden Basselscheid und Liesenfeld sowie der Bahnhofsiedlung (auf Teilen der Gemarkungen Dörth und Halsenbach) die Gemeinde Emmelshausen neu gebildet; der Name wurde dabei von einer westlich gelegenen Wüstung übernommen. In den Nachkriegsjahrzehnten setzte sich das Wachstum als Grund- und Versorgungszentrum im Rhein-Hunsrück-Kreis fort: Der Siedlungsschwerpunkt blieb im Bereich des Orts-/Bahnhofskerns, zugleich wuchs der Ort flächenhaft in die angrenzenden Hang- und Hochflächen aus und schloss die älteren Ortsteile stärker an.

Die erste größere, planmäßige Erweiterungsphase der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ist an den Baugebieten Heilbrunnchen I (Planungsbeginn Anfang der 1970er Jahre) und Henchen I (ab Anfang/Mitte der 1970er Jahre) ablesbar; beide markieren das Ausgreifen des Siedlungsgefüges über den damaligen Kern hinaus in neue Wohnlagen. In den 1980er- und besonders in den 1990er-Jahren folgte eine zweite Wachstumswelle mit weiteren Wohnbauflächen bzw. Erweiterungsabschnitten: Heilbrunnchen II wurde seit den 1980er-Jahren vorbereitet und Mitte der 1990er Jahre planungsrechtlich gefestigt, während Henchen II Mitte der 1990er Jahre als nachfolgender Entwicklungsabschnitt hinzukam.

In den 2000er-Jahren kamen neue Quartiere hinzu, darunter das ökologische Wohngebiet Schwaller Dell (Mitte 2006) sowie – räumlich im Umfeld des Agrarhistorischen Museums – das Neubaugebiet „Hinter dem Agrarhistorischen Museum“ (2010). Seit der Mitte der 2010er-Jahre wurden erneut größere Wohnbauflächen am Ortsrand aktiviert, u. a. mit dem Baugebiet „Unter der Galgenhöh“ (2017) und in der Folge mit dem weiteren Schritt „Unter der Galgenhöh II“ (ab 2018). Parallel zur flächenhaften Entwicklung gewann die funktionale Verdichtung des Zentrums an Bedeutung; dies spiegelt sich auch darin, dass die Landesregierung Rheinland-Pfalz Emmelshausen 2009 die Bezeichnung „Stadt“ verlieh (Verleihungsakt 2010) und die Stadt heute Sitz der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein im Hunsrück ist.

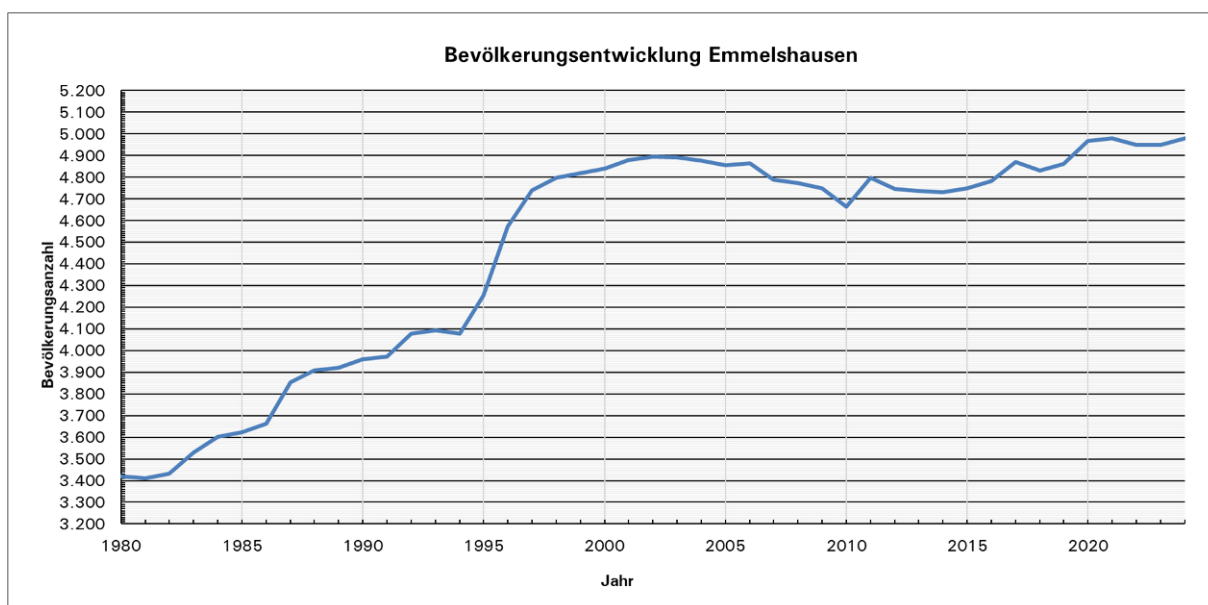
Der Zeitraum zwischen 2015 und 2025 war vor allem durch die Entwicklung im Sanierungsgebiet „Östlicher Stadtkern“ geprägt: Ein ehemals gewerblich/ landwirtschaftlich geprägter, großflächiger Komplex (ehem. Landhandel mit stillgelegter Güterbahnanbindung) wurde niedergelegt, auf dem Areal entstand ein modernes Wohn- und Dienstleistungszentrum. Anstelle der versiegelten Betriebsflächen entstand eine weitläufige Freifläche, die den Raum für die heute sichtbare „Neue Mitte“ öffnete. Parallel dazu wurde die verkehrliche Erschließung durch den Bau des Kreisverkehrs an der K 96 (Trift/Rewe) neu geordnet und gestalterisch aufgewertet.



Darstellung der Siedlungsentwicklung, unmaßstäblich

Bevölkerungsentwicklung

Zum 31.12.2024 lebten 4.980 Einwohner in Emmelshausen.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

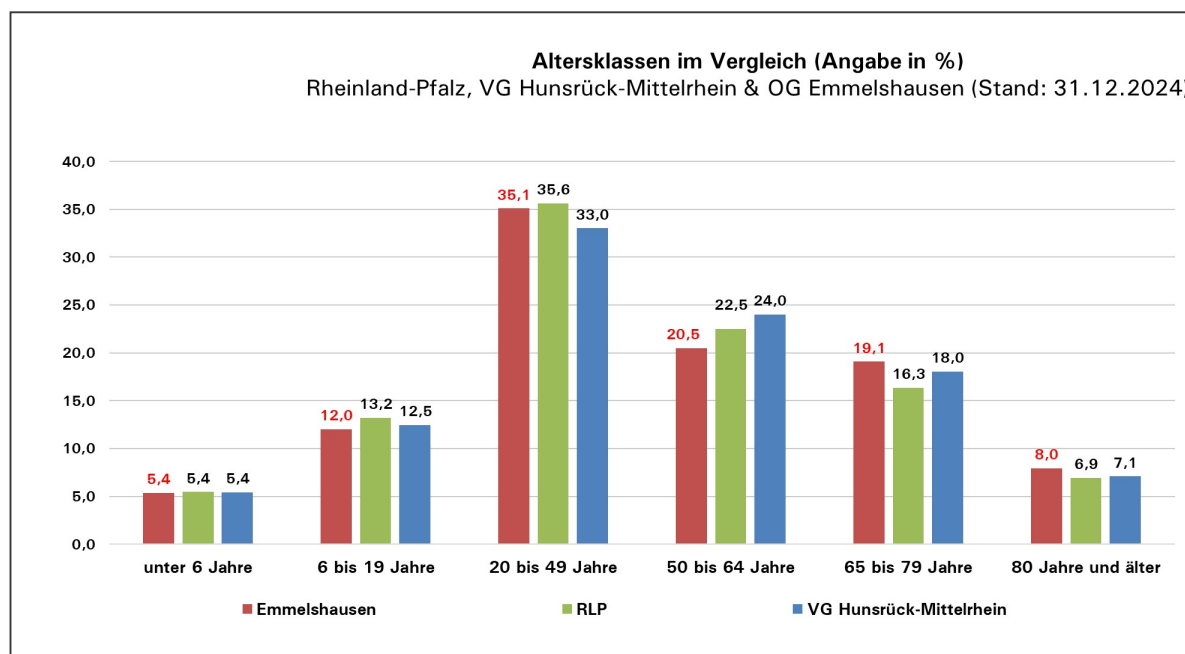


Seit 1980 (3.419 Einwohner) ist die Bevölkerung bis zum Jahr 2000 um beachtliche 41,6 % gestiegen – ein Zuwachs, der weit über dem Landesdurchschnitt von Rheinland-Pfalz (10,8 %) im selben Zeitraum lag.

Die Altersstruktur zeigt eine vitale Mitte, birgt aber auch Anzeichen des demografischen Wandels:

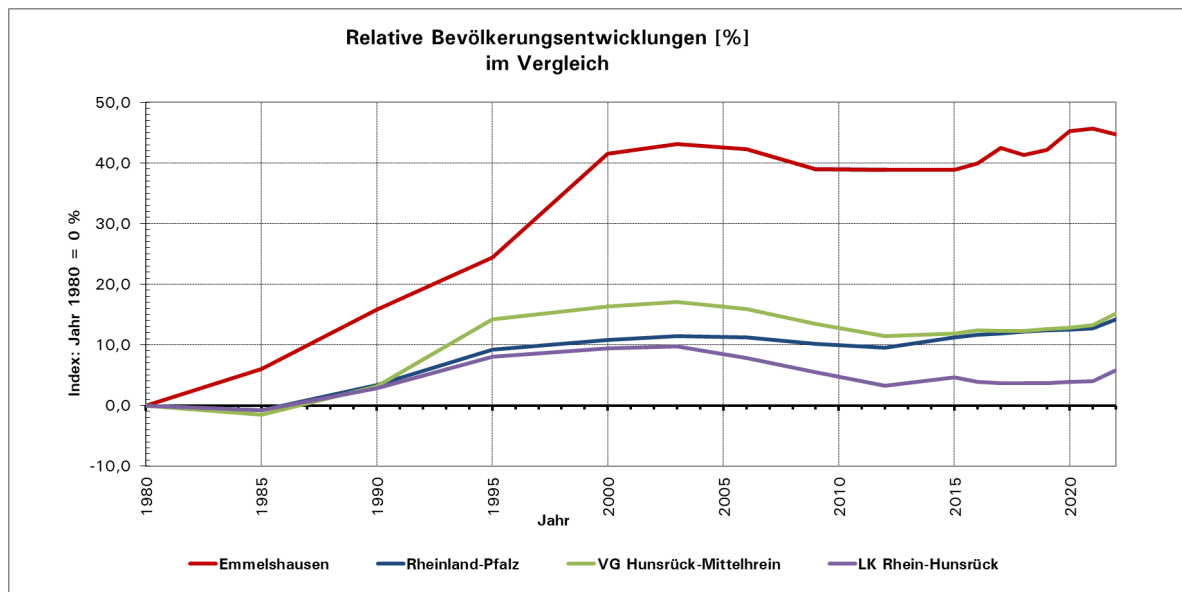
- Die Gruppe der 20- bis 49-Jährigen bildet mit 35,1 % den größten Anteil.
- Kinder und Jugendliche unter 20 Jahren machen zusammen etwa 17,4 % aus.
- Die Generation der über 65-Jährigen (einschließlich der Hochaltrigen über 80 Jahre) stellt mit insgesamt 27,1 % einen bedeutenden Teil der Stadtgesellschaft dar.

Im Vergleich zur Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein fällt auf, dass Emmelshausen einen leicht höheren Anteil in der Altersgruppe der 20- bis 49-Jährigen aufweist (35,1 % gegenüber 33,0 % in der VG).



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Der Vergleich der Bevölkerungsentwicklung mit dem Land Rheinland-Pfalz zeigt deutlich den enormen Bevölkerungszuwachs in Emmelshausen, wenngleich auch hier in jüngster Zeit die Bevölkerungszahlen stagnieren bzw. leicht rückläufig sind.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Basierend auf den vorliegenden statistischen Daten lässt sich die künftige Bevölkerungsentwicklung für die Verbandsgemeinde (VG) Hunsrück-Mittelrhein detailliert beschreiben. Für die **Stadt Emmelshausen** selbst enthalten die Quellen zwar keine separate tabellarische Prognose, jedoch ermöglichen die historischen Wachstumsraten eine Einordnung im Verhältnis zur VG.

Bevölkerungsprognose für die Verbandsgemeinde (VG)

Die Prognose für die VG Hunsrück-Mittelrhein (Stand der Abfrage Oktober 2025) deutet auf einen kontinuierlichen Rückgang der Einwohnerzahlen in den kommenden Jahrzehnten hin:

- Basiswert (Ist-Stand 31.12.2024): 24.181 Einwohner.
- Prognose 2025: 23.641 Einwohner.
- Prognose 2030: 23.584 Einwohner.
- Prognose 2040: 23.246 Einwohner.

Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von insgesamt ca. 3,8 % im Zeitraum von 2024 bis 2040 für die gesamte Verbandsgemeinde.

Einordnung der Stadt Emmelshausen

Obwohl für die Stadt Emmelshausen keine expliziten Prognosewerte bis 2040 in den Quellen des statistischen Landesamtes vorliegen, ist ihr Verhältnis zur VG durch eine historisch deutlich stärkere Dynamik geprägt:

- Historisches Wachstum: Während die VG Hunsrück-Mittelrhein von 1980 bis 2000 ein Wachstum von 16,3 % verzeichnete, wuchs die Stadt Emmelshausen im selben Zeitraum um 41,6 %.
- Aktueller Stand: zum 31.12.2024 erreichte die Stadt mit 4.980 Einwohnern ihren bisherigen Höchststand.
- Zentralitätsvorteil: In der Vergangenheit konnte Emmelshausen Verluste in der Umgebung oft durch seine Funktion als Grundzentrum und attraktiver Wohnstandort kompensieren. Während die VG bereits zwischen 2002 und 2015 Einwohner verlor



(von ca. 24.800 auf 23.300), blieb die Stadt Emmelshausen in ihrer Entwicklung stabiler bzw. kehrte schneller auf einen Wachstumspfad zurück.

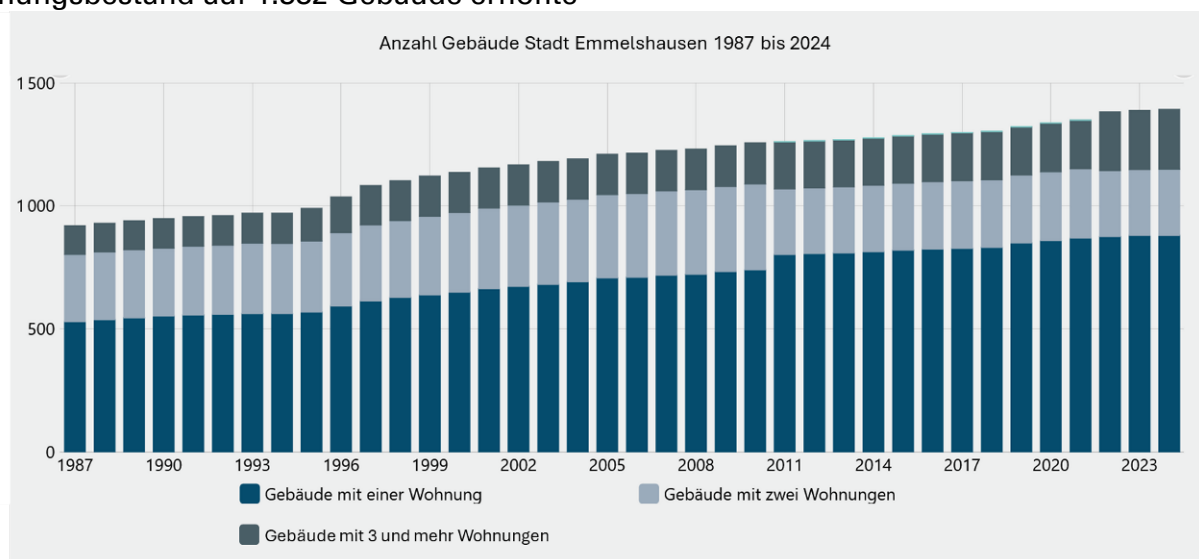
Wird die Prognose der VG und die Entwicklung der Stadt ins Verhältnis gesetzt, ergeben sich folgende Schlussfolgerungen:

- **Divergenz der Trends:** Die gesamte Verbandsgemeinde folgt dem allgemeinen demografischen Trend eines leichten Rückgangs. Die Stadt Emmelshausen fungiert jedoch als **Wachstumsmotor** innerhalb dieser Struktur. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der VG ist seit 1980 stetig gestiegen.
- **Resilienz des Zentrums:** Trotz der negativen Prognose für die VG (Verlust von fast 1.000 Einwohnern bis 2040) ist davon auszugehen, dass die Stadt Emmelshausen aufgrund ihrer zentralen Versorgungsfunktion und der geplanten städtebaulichen Maßnahmen in der „Neuen Mitte“ weniger stark vom Rückgang betroffen sein wird als die kleineren Ortsgemeinden der VG.
- **Landkreis-Vergleich:** Auch der Rhein-Hunsrück-Kreis insgesamt zeigt eine ähnliche Tendenz wie die VG, mit einem prognostizierten leichten Rückgang nach dem Jahr 2024 (von 106.705 auf 102.580 im Jahr 2040).

Zusammenfassend lässt sich sagen: Während die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein schrumpfen wird, bleibt die Stadt Emmelshausen das stabilisierende Zentrum, das den demografischen Abwärtstrend der Region durch seine lokale Attraktivität und Zuzug abmildert

3.1 Wohnungen/Wohngebäude

Die bauliche Entwicklung Emmelshausens verlief in Schüben. Ein signifikanter historischer Bestand (612 Gebäude vor 1900 erbaut) wird durch eine starke Bauphase zwischen 1969 und 1978 ergänzt, in der 772 Gebäude entstanden. Nach einer Phase der Konsolidierung zeigt sich in den letzten Jahren wieder eine stetige Bautätigkeit: Zwischen 2010 und 2022 wurden 138 neue Gebäude fertiggestellt, was den Gesamtwohnungsbestand auf 1.382 Gebäude erhöhte

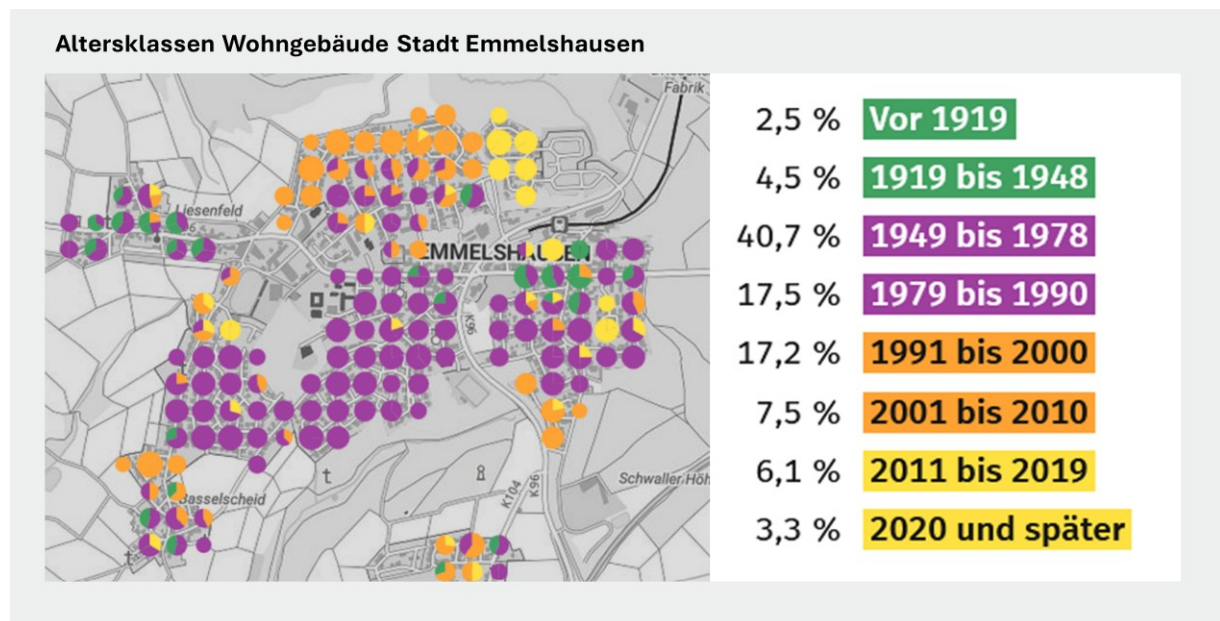


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Der Gebäudebestand in Emmelshausen ist durch eine Mischung aus historischer Substanz und starken Wachstumsphasen in der Mitte des 20. Jahrhunderts geprägt:



Die Stadt verfügt über eine beachtliche historische Basis mit 612 Gebäuden, die bereits vor 1900 errichtet wurden. In der Zeit bis zum Ende des Zweiten Weltkriegs (1901–1948) kamen weitere 557 Gebäude hinzu, was den frühen Siedlungskern festigte. Die intensivste Bautätigkeit fand zwischen 1958 und 1978 statt. Allein in diesem Zeitraum wurden insgesamt 1.362 neue Gebäude fertiggestellt, wobei die Phase von 1969 bis 1978 mit 772 Neubauten den absoluten Spitzenwert markiert. Auch der darauffolgende Zeitraum bis 1987 war mit 567 weiteren Gebäuden noch sehr aktiv. Seit der Jahrtausendwende verläuft die Bautätigkeit stetiger und moderater: Zwischen 1999 und 2022 wurden insgesamt 280 neue Gebäude errichtet.



Quelle: Zensus 2022

Da ein Großteil des Gebäudebestands (über 1.300 Objekte) aus der Zeit zwischen 1958 und 1978 stammt, ergibt sich heute ein konzentrierter energetischer Sanierungsbedarf, da diese Gebäude nun ein Alter erreichen, in dem Heizungssysteme, Dämmung und Dächer modernisiert werden müssen. Die über 600 Gebäude aus der Zeit vor 1900 bilden das charakteristische Rückgrat der Stadt und unterstreichen die Bedeutung einer behutsamen Stadtbildpflege im Rahmen der „Neuen Mitte“.

Das im Vergleich zu den 1970er Jahren geringere Neubauvolumen seit 2010 (ca. 10 % Zuwachs im Bestand) verdeutlicht, dass der Fokus der Stadtentwicklung heute verstärkt auf der Qualifizierung und Nachverdichtung des Bestandes liegt, statt auf einer großflächigen Expansion auf der grünen Wiese.

3.2 Infrastruktur- und soziale Einrichtungen

Die Stadt Emmelshausen hat eine einem Grundzentrum entsprechende Ausstattung an Infrastruktur und sozialen Einrichtungen.

Schulen

- Grundschule
- integrierte Gesamtschule (alle Schulabschlüsse inkl. Abitur)
- Volkshochschule



Kindergärten

- Kommunaler Kindergarten der Stadt Emmelshausen
- Katholischer Kindergarten der Katholischen Pfarrgemeinde Emmelshausen
- Kommunaler Waldkindergarten Emmelshausen

Kirchen/Religionsgemeinschaften

- Katholische Pfarrgemeinde Emmelshausen
- Evangelische Pfarrgemeinde Emmelshausen
- Freie evangelische Gemeinde Emmelshausen

Kultur- und Sporteinrichtungen

- Zentrum am Park (ZaP) – mit überregionaler Bedeutung
- 2 Dorfgemeinschaftshäuser in den Ortsteilen Basselscheid und Liesenfeld
- Kulturbahnhof, Agrarhistorisches Museum mit einzigartiger Sammlung landwirtschaftlicher Geräte
- kommunale Bücherei
- Kurpark als Ort der Kommunikation und Erholung
- Panoramabad
- Sportstadion mit Rasenspielfeld, Tartanbahn und Kleinspielfeld sowie zwei Sporthallen
- 2 Fußballplätze, 4 Tennisplätze

Soziale Einrichtungen, ärztliche Versorgung, Apotheken, etc.

- Alten-- und Pflegeheim
- Seniorenwohnen (Residenz)
- Einrichtung zum betreuten Wohnen
- Caritas-Sozialstation (insb. ambulanter Pflegedienst)
- Jugendzentrum (JUZ)
- DRK-Rettungswache
- Medizinisches Versorgungszentrum, 7 allgemeinmedizinische und 3 fachmedizinische Arztpraxen
- 4 Zahnarztpraxen
- Praxen von Physiotherapeuten, Krankengymnasten, Heilpraktikern und Osteopathen
- 2 Apotheken

3.3 Einzelhandel

Emmelshausen ist der zentrale Einzelhandelsstandort für die Bewohner der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein und den vorderen Hunsrück. Das Angebot reicht von Gütern des täglichen Bedarfs (Discountermärkte, Vollsortimenter, Fachgeschäfte) über Bekleidung und Schuhe bis hin zu Haushalts- und Schreibwaren. Es werden vielfältige Dienstleistungen durch Banken, Kanzleien und freie Berufe angeboten; zudem prägen zahlreiche Handwerks- und Gewerbebetriebe den Standort, für die auch künftig entsprechende Flächen gesichert werden sollen

Zur Anpassung an aktuelle Entwicklungen wurde 2017 mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts von 2009 begonnen, welches am 14.06.2018 vom Verbandsgemeinderat beschlossen wurde. Der zugrunde gelegte Zielkatalog bleibt dabei weitge-



hend unverändert und fokussiert die Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion als **Grundzentrum** sowie das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
• Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Fahrräder und Zubehör • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Bild- und Tonträger • Uhren, Schmuck • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf	• Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Holz • Installationsmaterial • Kamine und -öfen • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Maschinen und Werkzeuge • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Tiermöbel und Lebeltiere
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
• Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Tiernahrung • Zeitungen/ Zeitschriften	

Durch das fortgeschriebene Konzept setzen die Verbandsgemeinde und die Stadt weiterhin den planerischen Rahmen für eine positive Entwicklung und die Schaffung von Investitionssicherheit. Wesentliche Bestandteile sind die parzellenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB), die im Vergleich zur vorherigen Planung weitgehend unverändert blieb, sowie die aktualisierte „Emmelshausener Sortimentsliste“ zur räumlichen Steuerung der Angebote.

Auszug Einzelhandelsangebot Emmelshausen, Fortschreibung 2018

Neu in die Planung aufgenommen wurde die Ausweisung eines Ergänzungsstandortes. Dieser dient der Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, konkret um die angestrebte Verlagerung des Raiffeisenmarktes an einen deutlich zentrumsnäheren Standort planungsrechtlich zu unterstützen und so die Ziele des Gesamtkonzepts besser zu fördern.

Mit den Grundsätzen zur künftigen räumlichen Steuerung kann jede Anfrage zur Ansiedlung von Einzelhandel unmittelbar bewertet werden. Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist dabei regelmäßig auf den zentralen Versorgungsbereich zu konzentrieren. Ein besonderes Augenmerk liegt auf einem sensiblen Umgang mit Ansiedlungswünschen außerhalb der integrierten Lagen, um ein schädliches „Leerstandsdomino“ zu vermeiden und die Funktionsvielfalt im Kern zu schützen.

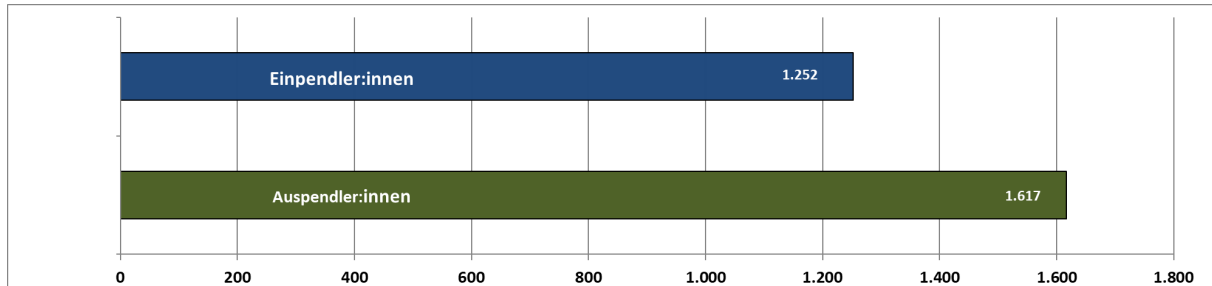
Ergänzend bleiben städtebauliche Maßnahmen zur Sicherung der Identität des Zentrums sowie die Stärkung kompakter Strukturen und der Aufenthaltsqualität (z. B. am Marktplatz) wesentliche Bestandteile der Strategie. Hierbei sind neben der öffentlichen Hand auch die privaten Akteure, insbesondere Einzelhändler und Immobilieneigentümer, gefordert, die positive Entwicklung des Stadtzentrums mitzugestalten.

3.4 Gewerbestruktur, Beschäftigte und Pendlerbewegungen

Die Analyse der Pendlerströme (Stand 2024) unterstreicht die Funktion Emmelshausens als zentraler Versorgungsort und Arbeitsstättenzentrum.



Die Stadt Emmelshausen weist am Arbeitsort 1.291 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte auf und am Wohnort 2.164 (Stand 30.06.2023, externe Recherche). In die Stadt Emmelshausen pendeln zum Arbeiten 1.252 Personen ein, während 1.617 Personen auspendeln.



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Obwohl die Stadt einen negativen Pendlersaldo aufweist (mehr Menschen pendeln aus als ein), belegt die hohe Zahl der Einpendler die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt für das Umland

Seit 2005 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort kontinuierlich von damals 902 auf den heutigen Wert von über 1.250 angestiegen. Angaben zu den spezifischen Beschäftigungsverhältnissen innerhalb des abgegrenzten Untersuchungsgebietes „Neue Mitte“ liegen weiterhin nicht vor.

Da die Stadt Emmelshausen auf ihrem Gebiet infolge der Siedlungsentwicklung flächenmäßig beschränkt ist, wurde gemeinsam mit den Nachbargemeinden Halsenbach und Dörth die Vereinbarung zum „**EHaDö-Verbund**“ getroffen. Dieser Zusammenschluss ermöglichte die Schaffung und Erweiterung des **Industrieparks am Autobahnanschluss**, um größere Ansiedlungsbereiche für Industrie und Gewerbe zu realisieren. In der Gesamtschau hat sich damit in und um Emmelshausen ein bedeutender **Gewerbe- und Industriestandort** entwickelt, der als Beschäftigungsmotor für die gesamte Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein fungiert.



4. Fazit Gesamtstädtische Analyse

Die gesamtstädtische Analyse zeigt Emmelshausen als vergleichsweise „junge“ Stadt, deren Identität weniger aus einem historisch gewachsenen Altstadtzentrum als aus der Funktion als Versorgungs- und Arbeitsort entstanden ist. Daraus leitet sich eine zentrale Erkenntnis ab: Die zukünftige Stadtentwicklung muss Emmelshausen nicht nur „weiterbauen“, sondern vor allem Qualität, Erreichbarkeit und Nutzungsmischung im Zentrum dauerhaft sichern – weil genau diese Qualitäten die Attraktivität im regionalen Wettbewerb ausmachen und Zuzug bzw. Stabilität begünstigen.

Gleichzeitig wird deutlich, dass die Stadt zwar als Anker innerhalb der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein wirkt, der übergeordnete Trend aber Richtung demografischer Druck und Fachkräftemangel weist. Der Handlungsschwerpunkt liegt daher nicht in der Fortschreibung früherer Wachstumslogiken, sondern im aktiven Gegensteuern durch eine robuste Innenstadt- und Bestandsstrategie.

Für die künftige Entwicklung ist entscheidend, den demografischen Wandel räumlich und sozial zu beantworten: Eine alternde Stadtgesellschaft bedeutet steigenden Bedarf an barrierearmen Wohnungen, kurzen Wegen, wohnortnahen Gesundheits- und Pflegeangeboten sowie an sicheren, gut gestalteten öffentlichen Räumen. Zugleich muss Emmelshausen attraktiv für Familien, Auszubildende und Fachkräfte bleiben. Daraus folgt ein klarer Handlungsbedarf an wohnungsmarktpolitischer Feinsteuerung: nicht nur „mehr Wohnraum“, sondern die richtige Mischung aus bezahlbaren Mietangeboten, Eigentumsoptionen, kleineren Einheiten für Singles/Senioren und flexiblen Wohnformen. Dabei gewinnt die Innenentwicklung strategische Priorität – auch weil die städtischen Erweiterungsoptionen räumlich begrenzt sind.

Stadtentwicklung sollte deshalb systematisch auf die Aktivierung von Potenzialen im Bestand setzen: Nachverdichtung an geeigneten Stellen, Umnutzung untergenutzter Gebäude, Lückenschlüsse und ein aktives Leerstands- bzw. Flächenmanagement, das private Eigentümer einbindet und Hemmnisse (Erbengemeinschaften, Investitionsstau, Stellplatzfragen) pragmatisch bearbeitet.

Ein zweiter Schwerpunkt ist die „Sanierungswelle“ im Gebäudebestand. Die Analyse macht deutlich, dass ein großer Teil der Gebäude ein Alter erreicht, in dem energetische Modernisierung, technische Erneuerung und altersgerechter Umbau zusammenfallen. Daraus entsteht eine doppelte Herausforderung: erstens organisatorisch (Beratung, Quartiersansätze, Bündelung von Maßnahmen), zweitens finanziell (Förderzugang, soziale Abfederung steigender Wohnkosten). Für die Stadtentwicklung heißt das: Klimaschutz und Klimaanpassung müssen bestandsorientiert gedacht werden – z. B. über Quartierslösungen für Energie, Hitze- und Starkregenvorsorge, Begrünung, Entsiegelung und die Aufwertung privater wie öffentlicher Freiräume. Gerade im Zentrum entscheidet die Qualität des öffentlichen Raums über Aufenthaltsdauer, Frequenz und Identifikation.

Die Analyse des Einzelhandels und der zentralen Versorgungsfunktion führt zu einer weiteren Kernfolgerung: Emmelshausen kann seine Zentrumskraft nur halten, wenn die Innenstadtentwicklung konsequent gesteuert wird. Ein Einzelhandelskonzept ist dafür nicht „Papier“, sondern ein Instrument, um Investitionen zu lenken, Fehlstandor-



te zu vermeiden und Vertrauen zu schaffen. Gleichzeitig reicht Steuerung allein nicht: Es braucht sichtbare Verbesserungen in der „Neuen Mitte“ – attraktive Plätze, barrierearme und sichere Fußwege, klare Verknüpfungen zu Frequenzbringern, eine gute Aufenthaltsqualität sowie eine Mobilitätsordnung, die Erreichbarkeit sichert, ohne den Stadtraum zu überlasten (Parken, Lieferverkehre, ÖPNV-Anbindung, Rad- und Fußverkehr).

Wirtschaftlich unterstreicht die Pendler- und Beschäftigtenbetrachtung die Rolle Emmelshausens als regionaler Arbeitsort – jedoch mit weiterhin hoher Verflechtung nach außen. Daraus folgt der Handlungsbedarf, Arbeitsplätze zu sichern und zu diversifizieren, ohne zusätzliche Flächenkonflikte in der Stadt zu erzeugen. Die interkommunale Kooperation mit Halsenbach und Dörth („EHaDö-Verbund“) ist hierfür strategisch zentral und sollte perspektivisch stärker mit Themen wie klimaneutrale Gewerbeentwicklung, Fachkräftesicherung, betriebliches Mobilitätsmanagement und Standortmarketing verknüpft werden.

Die zukünftige Stadtentwicklung steht vor der Aufgabe, Emmelshausens Zentrumskraft in einem demografisch herausfordernden Umfeld zu behaupten. Die wichtigsten Handlungsebenen sind eine konsequente Innenentwicklungs- und Sanierungsstrategie, die qualitative Aufwertung und Funktionsmischung der Stadtmitte, eine klimaresiliente Bestandsentwicklung sowie eine abgestimmte, interkommunal gedachte Wirtschafts- und Flächenpolitik. Entscheidend wird sein, diese Themen nicht isoliert zu bearbeiten, sondern als integriertes Programm mit klaren Prioritäten, Akteursbündnissen und überprüfbaren Umsetzungsschritten.



5. Gebietsbezogene Bestandsaufnahme und -analyse

Um die derzeitige Situation vor Ort zu erkennen und Probleme, aber auch vorhandene Qualitäten und Potenziale zu erfassen, wurde im Bereich des Untersuchungsgebiets eine zielgerichtete Bestandsaufnahme und -analyse durchgeführt. Die Bestandsaufnahme bezieht sich auf den Erfassungszeitraum im Herbst 2025.

Die Analyse betrifft die klassischen städtebaulichen Bereiche Stadtbild & Baustruktur, Wirtschaft & Nutzung, Verkehr & Infrastruktur, Freiraum & Natur sowie Soziales & Demographie und basiert auf Ergebnissen der örtlichen Bestandsaufnahme und -analyse. Die im Rahmen der örtlichen Begehung sowie in Gesprächen mit lokalen Experten gewonnenen Erkenntnisse bieten eine ausreichende Beurteilungsgrundlage, um aus den so ermittelten Stärken und Schwächen ein Leitbild und Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet abzuleiten.

Zusammengefasst werden hier die wichtigsten Sachverhalte und Erkenntnisse aufgezeigt, erläutert, mit Fotos belegt (Fotodokumentation) und in Plangrafiken dargestellt.

5.1 Stadtbild und Baustruktur

Das Stadtbild im Kernbereich Emmelshausens präsentiert sich bei der Begehung als **extrem heterogen**. Es besteht ein markanter Kontrast zwischen modernen, qualitätvollen Neubauten wie der „**Apotheke am Markt**“ und Bereichen mit massivem **Sanierungsstau oder Leerstand**.

Innerhalb des Gebiets wurden ca. **25 bauliche Objekte** identifiziert, die teilweise erhebliche strukturelle Defizite aufweisen. Während die bewohnten Gebäude am Marktplatz (Am Markt 1-4) und in der Güterstraße eine solide Basis bilden, zeigen insbesondere die rückwärtigen Bereiche der **Rhein-Mosel-Straße 42 und 42a** (ehemaliger Schlachthof) einen weit fortgeschrittenen Verfall.



Apotheke am Markt



Am Markt 1-4



Güterstraße 4



Rhein-Mosel-Straße 42/42a (Hinterhof)

Kulturdenkmäler/Denkmalschutz

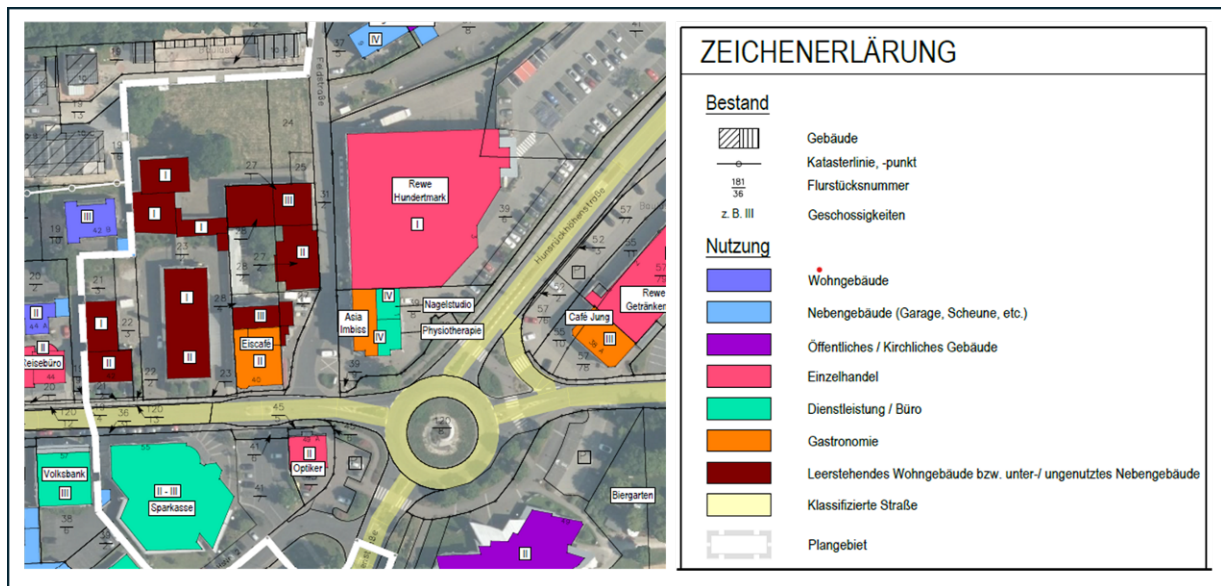
Nach Quellen der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz existieren keine Kulturdenkmäler innerhalb des Untersuchungsgebiets. Im östlich anschließenden Bereich des Bahnhofes befindet sich in der Bahnhofstraße das denkmalgeschützte Bahnhofempfangsgebäude aus dem Jahre 1908 mit Lager- und Verladehalle.



Bahnhofgebäude ,(außerhalb Untersuchungsgebiet)

Leerstand und Brachflächen

Im Rahmen des vergangenen Stadtumbauprogramms „Östlicher Stadtkern“ konnten die großflächigen Brachen und Konversionsflächen im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes reaktiviert und einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Es bestehen jedoch weiterhin markante Leerstände im Untersuchungsgebiet. Diese clustern sich besonders im westlichen Bereich rund um den ehemaligen Schlachthof (Rhein-Mosel-Straße 42) und an der Feldstraße. An der Feldstraße befindet sich zwischen den Gebäuden Nummer 14 und Nummer 18 eine Brachfläche.



Auszug Bestandslageplan Nutzung/Geschossigkeit, Bereich Feldstraße (Leerstand) - unmaßstäblich



Feldstraße 14 (Leerstand)



Brachfläche an der Feldstraße



Ehemaliger Schlachthof; Rhein-Mosel-Straße 42 (Leerstand)



Ehemaliger Schlachthof; Rhein-Mosel-Straße 42 (Leerstand)



Feldstraße 18 (Leerstand)



Feldstraße 18 (Leerstand)

Nördlich der leerstehenden Bebauung zwischen Rhein-Mosel-Straße und Feldstraße schließt eine unbebaute Freifläche an. Diese grenzt im östlichen Bereich an das Areal des Jugendzentrums und des Betriebshofes des Abwasserwerkes der Verbandsgemeinde an. Letzterer wird in absehbarer Zeit ebenfalls leer stehen, da die Verbandsgemeinde plant, an anderer Stelle einen Neubau für den Betriebshof zu errichten. Aktuell laufen hierzu erste Verhandlungen/Machbarkeitsstudien.

Dementsprechend ergibt sich mittel- bis langfristig Handlungsbedarf im Sinne eines Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes für das gesamte Areal Leerstände Feldstraße/ Freifläche/ Jugendzentrum/ Bauhof.



Entwicklungsbereich Feldstraße/ Freifläche/ Jugendraum/ Bauhof



Als besonders imageprägend für das Zentrum wurde der Leerstand des ehemaligen Gemeindehauses (Am Markt 3) bewertet. Das Gebäude steht seit Jahren leer und ist in seinem jetzigen Zustand nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Das benachbarte Feuerwehrgerätehaus ist erst seit kurzem ungenutzt, da die Einheit im Mai 2026 in einen Neubau am Stadtrand umgezogen ist. Somit ergibt sich für den Gesamtgebäudekomplex in zentraler Lage die Notwendigkeit eines Nach-/Umnutzungskonzepts. Die Umnutzung bzw. der Abriss des ehemaligen Gemeindehauses war bereits im städtebaulichen Entwicklungskonzept „Östlicher Stadtumbau“ enthalten (Teil der Maßnahme „Neugestaltung Marktplatz“), wurde aber aus Zeitgründen nicht umgesetzt.



Ehemaliges Gemeindehaus; Am Markt 3 (Leerstand), Verortung (Auszug Bestandslageplan Nutzung/Geschossigkeit – unmaßstäblich)

Weitere Leerstände sind als temporär zu beurteilen und betreffen teils die Erdgeschosslagen in der Rhein-Mosel-Straße. Hier konnten in den vergangenen Jahren immer wieder Fluktuationen beobachtet werden: Unternehmerngeführte Betriebe schlossen, nach einem temporären Leerstand wurden die Einzelhandelslagen in der Regel wieder genutzt. Es ist jedoch zu beobachten, dass die Umnutzung oft einen Branchenwechsel beinhaltete: Oftmals wechselte die Nutzung vom Einzelhandel zur Gastronomie (Dönerladen/Pizzeria). Dementsprechend ist ein gewisser „Trading Down-Effekt“ zu beobachten, der sich negativ auf den lokalen Einzelhandel auswirkt. Diese Effekte sind allgemein in deutschen Innenstädten zu beobachten und es gilt, mit geeigneten Strategien gegenzusteuern. Insbesondere in den B-Lagen der Rhein-Mosel-Straße – etwas abseits des Zentrums – wäre daher auch eine Umwandlung der Erdgeschosslagen vom Einzelhandel in Wohnnutzung denkbar.

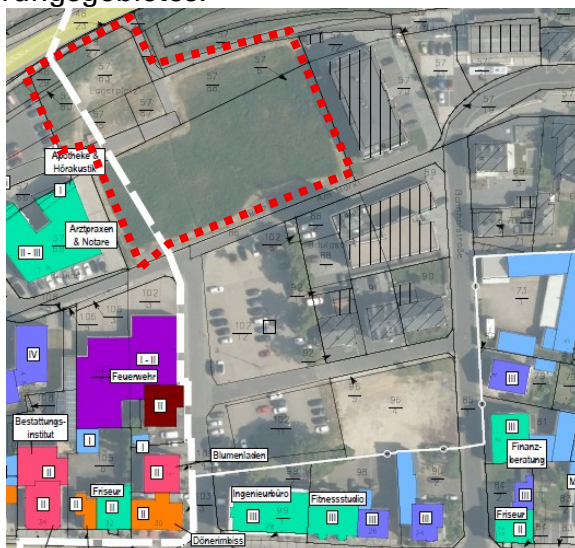
Ein weiterer (zukünftiger) Leerstand mit städtebaulich exponierter Lage befindet sich am nördlichen Stadteingang von Emmelshausen, unmittelbar an der Einmündung der Straße „Trift“ in die Hunsrückhöhenstraße (K 96): Hier befindet sich das Areal des Salzlagars des Landesbetriebs Mobilität.



Ansicht Salzlager östlicher Stadteingang (Quelle Google StreetView)

Ähnlich wie beim Bauhof der Verbandsgemeindewerke ist auch hier eine Standortverlagerung in Vorbereitung, wodurch das Areal kurz- bis mittelfristig leer stehen wird. Die Bebauung mit funktionalen Lagerhallen sowie die exponierte Lage direkt gegenüber dem Bahnhofsbereich sowie dem zentralen Nahversorgungszentrum wird dem Standort nicht gerecht. Aus städtebaulicher Sicht wird die aktuelle Situation als erheblicher Missstand bewertet, da die rein logistische Nutzung dem hohen Lagepotenzial dieser zentralen Fläche in keiner Weise gerecht wird. Die vorhandene Bebauung gilt als nicht erhaltenswert und verhindert die Schaffung eines attraktiven, einladenden „Tors zur Stadt“. Zudem wird die Erschließungssituation im Bereich der Trift aufgrund unklarer Verkehrsführungen als verkehrskritisch eingestuft.

Weitere markante Baulücken befinden sich am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes, liegen aber außerhalb des geplanten, zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsgebietes.



Baulücke/Freifläche östlicher Rand Untersuchungsgebiet



Auszug Bebauungsplan „Mitte Bahnhof“ (ohne Maßstab)

Es handelt sich um Flächen, die im Rahmen der vergangenen Stadtumbaumaßnahme freigelegt wurden. Es besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Areal („Mitte Bahnhof“), welcher dort ein Mischgebiet vorsieht. Aufgrund der zentralen Lage, der vorhandenen Erschließung und bauplanerischen Voraussetzungen sowie laufende



Bauanfragen/ Genehmigungsverfahren besteht hier kein Handlungsbedarf, da sich das Areal in einer aktiven Entwicklung befindet.

Baustruktur

Die Baustruktur im Untersuchungsgebiet der „Neuen Mitte“ präsentiert sich als eine räumlich und funktional heterogene Gemengelage, die in Teilen städtebauliche Missstände sowie einen spürbaren Investitionsstau aufweist. Ein prägendes Element des Gebiets sind die großflächigen Einzelhandels- und Nahversorgungsunternehmen, deren bauliche Struktur primär durch eingeschossige Zweckbauten und weitläufige, ungestaltete Rückraumbereiche mit extrem hohem Versiegelungsgrad charakterisiert ist. Diese Flächen werden fast ausschließlich für Stellplätze sowie Lade- und Entladezonen genutzt, was insbesondere in den rückwärtigen Bereichen zu einem uneinheitlichen, ungeordneten und willkürlichen Stadtbild führt.



Abbildungen: rückwärtige Bereiche der Einzelhandelsstrukturen Hunsrück-Höhenstraße/ Rhein-Mosel Straße

Im Kontrast dazu stehen die eher kleinteiligen, zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Rhein-Mosel-Straße und am Marktplatz, wobei das Spektrum von modernen Dienstleistungsgebäuden wie der neuen Apotheke bis hin zu Objekten mit massiven baulichen Mängeln reicht. Die städtebauliche Qualität wird zudem durch signifikante Leerstände und Brachflächen, etwa im Bereich des ehemaligen Schlachthofs (Rhein-Mosel-Straße 42) oder an der Feldstraße 14 und 18, massiv beeinträchtigt, da diese Areale aufgrund ihrer exponierten Lage das Erscheinungsbild der Stadtmitte negativ dominieren. Auch das seit Jahren ungenutzte ehemalige Gemein-



dehaus (Am Markt 3) fungiert derzeit eher als räumlicher Störfaktor, denn als ordnendes Zentrumsselement.



Baustruktur Rhein-Moselstraße (beispielhaft)

In der vertikalen Entwicklung zeigt sich eine sprunghafte Höhenstruktur, die zwischen flachen Handelsbauten und 3–4-geschossigen Gebäuden schwankt, wodurch eine klare Raumkante oder ein einheitliches Profil im Geltungsbereich weitgehend fehlt. Verstärkt wird dieser negative Eindruck durch die teilweise schlechte Bausubstanz im Bestand sowie eine unzureichende Sensibilisierung für die örtliche Baukultur, was sich in einer gestalterischen Überformung vieler Gebäude äußert. Zusammenfassend stellt sich die Baustruktur aufgrund der disparaten Nutzungen von Gewerbe, öffentlicher Verwaltung (Feuerwehr, Bauhof) und Wohnen sowie der oft mangelhaften Gestaltung der rückwärtigen Fassaden und Freiflächen als städtebaulich instabil dar.

5.2 Verkehr, Parken und Straßenraum

Das hierarchische Straßennetz im Stadtkern ist bestimmt durch die von Nordosten nach Südosten in einem Bogen nach Westen verlaufende Hunsrückhöhenstraße (K 96) sowie die Rhein-Mosel-Straße in Ost-West-Richtung. Die beiden Straßen kreuzen sich im Kreisverkehr am Zentrum am Park.

Innerhalb des Gebiets befinden sich außerdem die Straßen „Feldstraße“, „Trift“, „Güterstraße“ und „Am Markt“. Die Basselscheider Straße und die Gartenstraße tangieren jeweils das Gebiet.

Verkehrsaufkommen

Die Kreisstraße K 96 hat innerhalb der Ortslage von Emmelshausen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 5.428 (3) Kfz/24 h¹. Die gemessene DTV entlang der Rhein-Mosel-Straße beträgt westlich des Kreisverkehrs 1.358 (4) Kfz/24 h und östlich des Kreisverkehrs 6.776 (2) Kfz/24 h. Das Verkehrsaufkommen entlang der weiteren Straßen im Plangebiet ist eher gering. Es handelt sich größtenteils um Ziel- und Quellverkehr, d.h. Such- und Parkverkehr in Bezug auf die im Plangebiet bestehenden Nutzungen. Gravierende Probleme hinsichtlich des Verkehrsaufkommens oder Unfallhäufigkeiten sind nicht bekannt.

¹ Die DTV-Angaben werden als Querschnittsbelastung in Kfz pro 24 h mit %-Anteil des Schwerverkehrs (in Klammern) dargestellt.



Ausbauzustand des Straßenraums/Platzflächen

In den letzten Jahren wurden viele Maßnahmen unternommen, um die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität der Straßen im Gebiet zu verbessern. Dabei lag der Fokus insbesondere bei den beiden Hauptstraßen (Rhein-Mosel-Straße, Hunsrückhöhenstraße), sowie der Straße Am Markt.

Insbesondere die Hunsrückhöhenstraße wurde deutlich optimiert. Durch die Herstellung eines Fahrbahnteilers und mehreren Querungsmöglichkeiten wurde der Straßenraum sowohl im Sinne des Stadtbildes als auch funktional aufgewertet.



Hunsrück-Höhenstraße vor (links) und nach (rechts, Quelle Google Streetview) der Umgestaltung durch das Förderprogramm Stadtumbau (Fahrbahnteiler und Querungshilfen erkennbar, im Hintergrund neuer Kreisverkehrsplatz)

Im Zusammenhang mit baulichen Missständen (Leerstand/Gebäudesubstanz) und den daraus resultierenden Planungen ergibt sich ggf. Handlungsbedarf hinsichtlich der Führung einiger Straßen. Dies betrifft beispielsweise die Einmündung der Feldstraße in die Rhein-Mosel-Straße. Laut Aussagen der Stadt und durch eigene Beobachtungen ist das Ausfahren aus der Feldstraße durch die räumliche Nähe zum Kreisel und der Querungshilfe bei starker Frequentierung der Rhein-Mosel-Straße oft problematisch. Bei einer Neugestaltung des Quartiers Feldstraße wird empfohlen, die derzeitige Erschließung zu überprüfen.



Einmündungsbereich Feldstraße (links)/ Rhein-Moselstraße, Blickrichtung West, Google StreetView



Einmündungsbereich Feldstraße (rechts)/ Rhein-Moselstraße, Blickrichtung Ost, Google StreetView

In der Rhein-Mosel-Straße, insbesondere im westlichen Teil, bestehen trotz erfolgter Sanierung Handlungsbedarfe hinsichtlich des Zusammenspiels von motorisiertem und



ruhendem Verkehr, städtebaulicher Qualität (insbesondere Aufenthaltsqualität), sowie Rad- und Fußgängerverkehr (siehe Abschnitt „Ruhender Verkehr/Parken“).

Fußgänger/Radfahrer

Insgesamt haben die Maßnahmen der vergangenen Jahre eine deutliche Verbesserung für den Fußgänger und Radverkehr bewirkt. Hervorzuheben sind die zahlreichen Querungshilfen entlang der Rhein-Mosel-Straße und der Hunsrückhöhenstraße. Insgesamt sind die Standorte des großflächigen Einzelhandels im östlichen Bereich des Programmgebietes gut mit dem zentralen Stadtkern (Marktplatz/Rhein-Mosel-Straße) verbunden.

Ein Defizit im Hinblick auf die Barrierefreiheit stellen jedoch die fehlenden oder fehlerhaften Bodenindikatoren an fast allen untersuchten Querungsstellen dar. Positiv hervorzuheben ist die bereits realisierte, vom motorisierten Verkehr getrennte Wegeführung zwischen der Güterstraße und Am Markt.



Querung im Bereich ZAP/Rhein-Mosel-Straße ohne taktilen Leitsystem



Querung im Bereich KVP Rhein-Mosel-Straße/ Hunsrück Höhenstraße ohne taktilen Leitsystem mit ausgebildeten Barrieren (Bordstein)

Im Bereich des Radverkehrs konzentriert sich die Infrastruktur auf den Schinderhannes-Radweg, der südlich des Kreisverkehrs separat geführt wird. Im übrigen Stadtgebiet existieren jedoch keine separaten Radwege, was insbesondere auf der stark befahrenen Rhein-Mosel-Straße (L 206) zu erheblichen Unsicherheiten im Mischverkehr führt. Auch die Abstellinfrastruktur entspricht nicht mehr heutigen Standards; statt sicherer Anlehnbügel finden sich häufig noch veraltete „Felgenkiller“, die den Umstieg auf das Fahrrad (insbesondere bei hochwertigen E-Bikes) hemmen.

Ruhender Verkehr/Parken

Problematisch stellt sich die ungeordnete Parkraumsituation im Untersuchungsgebiet dar. Das Stadtbild wird durch die hohe Zahl an parkenden Autos stark dominiert und negativ beeinflusst.



Insbesondere im Norden des Programmgebietes befinden sich aufgrund des Einzelhandels viele großflächige Parkplatzflächen. Die Flächen sind fast durchgängig versiegelt und kaum mit Grün versehen, was sich negativ auf das Mikroklima auswirkt und die Entstehung von Hitzeinseln begünstigt.



Hunsrück-Höhenstraße: Dominanz großräumiger Parkplatzflächen des Einzelhandels

Im Bereich der Rhein-Mosel-Straße existiert gemäß den Ergebnissen des Beteiligungsprozesses sowie eigenen Beobachtungen ein Konflikt zwischen ruhendem Verkehr und der Funktion als Verbindungsachse/ Durchgangsverkehr: Laut Aussagen der Bevölkerung führt die 90 Grad Ausrichtung der Parkplätze bzw. die Parallelausrichtung beim Ein- und Ausparken immer wieder zu Konfliktsituationen.



Rhein-Mosel-Straße: Parkplätze 90 Grad Aufstellung / Parallelaufstellung

Um zu prüfen, ob eine reale oder lediglich eine „gefühlte“ Gefährdung vorliegt, wurden für den Bereich der Rhein-Mosel-Straße explizit die Daten der Straßenverkehrsunfallstatistik analysiert. Die Straßenverkehrsunfallstatistik erfasst alle von der Polizei aufgenommenen Unfälle auf öffentlichen Straßen und Plätzen, bei denen Personen- oder Sachschäden entstanden sind.



Auszug Straßenverkehrsunfallstatistik, Abschnitt Rhein-Mosel-Straße, ohne Maßstab

Zwischen 2017 und 2025 ereigneten sich im Abschnitt Kreisverkehr bis Einmündung Schulweg insgesamt 19 Unfälle. 3 davon ereigneten sich innerhalb des Kreisverkehrs und sind daher nicht in Kontext mit der Parksituation zu setzen.

Somit ergeben sich rechnerisch 16 Unfälle im benannten Abschnitt, statistisch gesehen demnach 2 Unfälle pro Jahr. Demnach kann zunächst keine Unfallhäufigkeit nachgewiesen werden, welche durch die Parksituation hervorgerufen wird.

Jedoch ist zu bemerken, dass von den 16 Unfällen „nur“ 6 Unfälle zwischen PKW und PKW stattfanden. Die übrigen ereigneten sich mit Fahrrädern (6 - davon 3 zwischen PKW und Fahrrad, 3 Fahrrad ohne Beteiligung weiterer Verkehrsteilnehmer) sowie 4 Unfälle zwischen PKW und Fußgänger.

Bis auf einen Schwerverletzten blieb es gemäß Statistik bei leichten Verletzungen. Insofern lässt sich schlussfolgern, dass rein statistisch gesehen kein Zusammenhang mit der Ausrichtung der Parkplätze und einer Unfallgefahr nachgewiesen werden kann, dennoch lassen die im Verhältnis hohen Zahlen an Unfällen mit Fahrrädern und Fußgängern Handlungsbedarf erkennen.

Die Dominanz des Durchgangs- und des ruhenden Verkehrs wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich aus, gleichwohl die Parkmöglichkeiten gleichzeitig Vorteile für die Erreichbarkeit des dortigen Einzelhandels bieten. Diese Ambivalenz gilt es im Rahmen der zukünftigen Stadtsanierung zu vertiefender zu prüfen. Das vorliegende Verkehrskonzept bietet hierfür Anknüpfungspunkte, jedoch mit naturgemäß geringerem Fokus auf den Zusammenhang zwischen Verkehr und Aufenthaltsqualität/ Einzelhandel. Ggf. sind punktuelle Konfliktstellen genauer zu identifizieren sowie ebenso punktuelle städtebauliche Aufwertung im Sinne einer Umnutzung von Flächen des



ruhenden Verkehrs für anderweitige Nutzungen (z.B. Fahrradabstellanlagen, mobile Grün-/ Pflanzelemente) zu entwickeln.

5.3 Wirtschaft, Nutzung und Infrastruktur

Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung wurden die bestehenden Nutzungsstrukturen und Infrastruktureinrichtungen analysiert. Nachfolgend werden grundlegende Einschätzungen in Bezug auf Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk, Gewerbe, Gastronomie, Wirtschaft und Tourismus gegeben.

Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet wesentliche Teile des zentralen Versorgungsbereiches (siehe Kapitel 3.4). Insbesondere die Rhein-Mosel-Straße gilt als „zentrale Einkaufsmeile“ mit vorwiegend kleineren Einzelhandelsbetrieben und zahlreichen Dienstleistungsbetrieben. Ab dem KVP Rhein-Mosel-Straße/ Hunsrückhöhenstraße wandelt sich der Besatz entlang der Hunsrück-Höhenstraße in östlicher Richtung in Standorte des großflächigen Einzelhandels. In den südlich und nördlich von Rhein-Mosel-Straße abzweigenden Nebenstraßen dominiert die Wohnfunktion, nur vereinzelt finden sich hier kleinere Dienstleister.

Bestehende Nutzungen

Die folgenden Nutzungen befinden sich alle entlang der Rhein-Mosel-Straße, der Hunsrückhöhenstraße und im Bereich Marktplatz, vereinzelt auch in den tangierenden Nebenstraßen:

Kleinteiliger Einzelhandel & Dienstleistungen

Straße/ Hausnummer	Name	Art/ Branche
Rhein-Mosel-Straße 20	IT-Service 68	Computergeschäft
Rhein-Mosel-Straße 22	Hair&Relax LA Biosthetique	Friseursalon
Rhein-Mosel-Straße 16	Boos Optik • Uhren • Schmuck	Optiker/ Juwelier
Rhein-Mosel-Straße 49	Brillenhaus Schneberger	Optiker
Rhein-Mosel-Straße 31	Optik + Akustik Platten	Optiker/ Hörakustik
Rhein-Mosel-Straße 31	Caritas – der Laden	Second Hand/ Sozialkaufhaus
Rhein-Mosel-Straße 35	Parfümerie & Reformhaus Kilb	Parfümerie/ Reformhaus
Rhein-Mosel-Straße 34	Phönix Bioladen	Bioladen
Rhein-Mosel-Straße 34	Bestattungen Rolf Specht e.K. Inhaber Marcus Dezer	Bestattungsinstitut
Rhein-Mosel-Straße 40	Phone Planet	Mobilfunkgeschäft
Rhein-Mosel-Straße 40	Fahrschule Arnold Dirk	Fahrschule
Rhein-Mosel-Straße 63a	Birgit's Blumenladen	Floristik
Rhein-Mosel-Straße 56	56 Ink	Tattoo Studio
Rhein-Mosel-Straße 56	Kookah Shisha Shop	Tabakladen
Rhein-Mosel-Straße 57	Fahrschule Blaszcak	Fahrschule
Rhein-Mosel-Straße 44	TUI Reisecenter Emmelshausen	Reisebüro
Rhein-Mosel-Straße 46	Zürich Regionaldirektion Daniel Bernd	Versicherungsagentur
Rhein-Mosel-Straße 33	Tatjana Langliz Fotografie	Fotografie/ Dienstleistung



Rhein-Mosel-Straße 33	Zyngier Hörakustik	Hörgeräteakustiker
Rhein-Mosel-Straße 18	Autohaus Boos	Autohaus
Rhein-Mosel-Straße 18b	DEVILS-ARTS Body Modification	Tattoo/ Piercing/ Studio
Rhein-Mosel-Straße 69	Stilvoll	Schönheitssalon
Rhein-Mosel-Straße 69	Maikes Zauberhafte Welt	Stoffgeschäft
Rhein-Mosel-Straße 65	DHL-Paketshop	Versanddienst
Rhein-Mosel-Straße 59	Knoop Gardinen	Gardinengeschäft
Rhein-Mosel-Straße 59	Betten Studio E. Wisser	Bettenfachgeschäft
Rhein-Mosel-Straße 27	Skin Spa	Kosmetikgeschäft
Rhein-Mosel-Straße 25	Jeans World Stein GmbH	Bekleidungsgeschäft
Rhein-Mosel-Straße 25	Hautgefühl	Haarentfernungsstudio
Bopparder Straße 1	Wengel Peter	Bäckerei
Bahnhofstraße 6	WH-Elektro GmbH	Elektrohandwerk
Bahnhofstraße 2	Logos Finanzdienstleistungen GmbH	Hypothekemakler
Am Markt 1	Flower Power by Tanja	Blumengeschäft
Am Markt 1	Pätzold	Blumengeschäft
Am Markt 7a	Becker Höhrakustik oHG	Höhrgeräteakustiker
Trift 2-4	Thom Automobil Technik	Autowerkstatt
Hunsrückhöhenstraße 1	MaiNails	Nagelstudio
Hunsrückhöhenstraße 3	Die Lohners	Bäckerei

Großflächiger Handel (Nahversorgung / „Frequenzbringer“)

Straße/ Hausnummer	Name	Art/ Branche
Hunsrückhöhenstraße 3	REWE XL / REWE Getränkemarkt Emmelshausen	Lebensmittelmart (Vollsortimenter)
Trift 5	Penny Markt	Lebensmittelmart (Vollsortimenter)
Rhein-Mosel-Straße 38a	KIK Emmelshausen	Bekleidung
Rhein-Mosel-Straße 38b	REWE-Getränkemarkt	Getränkemarkt
Rhein-Mosel-Straße 69	Tedi GmbH & Co. KG	Haushaltswaren

Gesundheit & Soziales (inkl. Apotheken/ Praxen)

Straße/ Hausnummer	Name	Art/ Branche
Am Markt 7a	Apotheke am Markt	Apotheke
Rhein-Mosel-Straße 50	MVZ Emmelshausen	Arztpraxis
Rhein-Mosel-Straße 50	Rosen-Apotheke	Apotheke
Rhein-Mosel-Straße 28	Orthopädie Dr. Saeed Soulaïman	Facharzt Orthopädie
Rhein-Mosel-Straße 28	Praxis Ergotherapie Richter	Ergotherapeut
Rhein-Mosel-Straße 28	Praxis Physiotherapie Naumann	Physiotherapeutin
Rhein-Mosel-Straße 28c	Kinderarztpraxis Emmelshausen	Kinderarzt
Rhein-Mosel-Straße 63	Kieferorthopädie Philippe Adjami	Kieferorthopädie
Am Markt 7a	Zahnarztpraxis Marc Renzler	Zahnarzt
Am Markt 7a	Gemeinschaftspraxis Emmelshausen	Arzt



Rhein-Mosel-Straße 71	Modern Physio Emmelshausen	Physiotherapie
Rhein-Mosel-Straße 20	Srimala Thai Spa	Thai-Massage

Gastronomie

Straße/ Hausnummer	Name	Art/ Branche
Rhein-Mosel-Straße 21	La Voglia	Restaurant/ Pizzeria
Rhein-Mosel-Straße 45	Mykonos	Restaurant (griechisch)
Rhein-Mosel-Straße 30	Dilan Kebab Haus	Imbiss
Rhein-Mosel-Straße 32	Nemrut Döner Kebab	Imbiss
Rhein-Mosel-Straße 38	Restaurant Anaya	Restaurant/ Pizzeria
Rhein-Mosel-Straße 39	Restaurant Loreley	Restaurant/ Pizzeria
Rhein-Mosel-Straße 36	Treffpunkt	Gastronomie/ Kneipe
Rhein-Mosel-Straße 40	Dusan Draic Eiscafé	Café
Rhein-Mosel-Straße 40	Eiscafé Duo	Desserterie
Rhein-Mosel-Straße 58	Bäckerei & Café Krechel	Bäckerei/ Café
Rhein-Mosel-Straße 65	Bäckerei Stein	Bäckerei
Am Markt 7a	Barth Vollkornbäckerei	Bäckerei
Rhein-Mosel-Straße 42	Landmetzgerei Frank	Metzgerei
Gartenstraße 9	Landeis im Park	Eiscafé
Stadtpark	Biergarten Emmelshausen	Gastronomie/ Kneipe
Hunsrück-Höhenstraße 1	Asia Imbiss	Restaurant (asiatisch)
Hunsrück-Höhenstraße 2	Bäckerei & Café Jung	Bäckerei/ Café
Hunsrück-Höhenstraße 3	Sushi Circle	Sushi Takeaway

Finanzen

Straße/ Hausnummer	Name	Art/Branche
Rhein-Mosel-Straße 57	Volksbank Rhein-Nahe-Hunsrück – Geschäftsstelle	Bank
Rhein-Mosel-Straße 75	VVR Bank – Filiale	Bank
Rhein-Mosel-Straße 55	Kreissparkasse Rhein-Hunsrück – Geschäftsstelle	Bank/ Sparkasse

Sport/Fitness

Straße/ Hausnummer	Name	Art/ Branche
Hunsrückhöhenstraße 2	Olympia Sports & Fitness Clubs	Fitnessstudio
Poststraße 1	Protrain Fitness	Fitness/Gesundheit
Rhein-Mosel-Str. 26	fit+	Fitness/Gesundheit

Insgesamt ist insbesondere im Bereich der Rhein-Mosel-Straße eine hohe Fluktuation hinsichtlich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere in den Erdgeschosslagen zu verzeichnen. Selbst die oben genannte Liste wurde während der Aufstellung des ISEKS mehrfach überarbeitet, da sich immer wieder Änderungen in den Nutzungen durch Geschäftsaufgaben oder Nachnutzungen ergeben haben. Dieser Entwicklungstrend wird anhalten, sei es durch globale (z.B. Konkurrenz Online-Handel,



Inflation, u.a.) oder lokale Effekte (Geschäftsaufgaben aufgrund von Ruhestand/ Nachfolgeproblematik). Insbesondere „Trading Down-Effekte“ sind bereits jetzt zu beobachten: Qualitativ hochwertiger Einzelhandel (oft eigentümergeführt), gastronomische Traditionsbetriebe weichen zugunsten von eher minderen Nutzungen (Imbissläden, Spielhallen, u.a.).

5.4 Öffentliche und private Freiräume

Der größte öffentliche Freiraum innerhalb des Gebietes ist der Stadtpark. Dort befinden sich ein großer Spielplatz sowie eine Fläche mit Calisthenics und weiteren Fitnessgeräten. Im Park befinden sich mehrere angelegte Wege, die sich um das Odeon und den Teich herum anordnen. Entlang dieser Wege wurden diverse Sitzmöglichkeiten installiert.



Lange Sitzgruppe entlang eines Parkwegs



Mehrere Sitzbänke entlang eines Parkwegs

Insgesamt ist die zentrale Grünanlage der Stadt „in die Jahre gekommen“. Die ca. 650 m² große Teichanlage weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Laut Angaben der Stadtverwaltung betrifft dies die Wassertechnik, augenscheinlich ist zudem der Holzsteg sanierungsbedürftig. Das Odeon (Konzertmuschel) ist baulich und akustisch sanierungsbedürftig. Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde deutlich, dass die Architektur des Odeons prägend für den Stadtpark ist und der Wunsch nach dem Erhalt und einer Sanierung sehr hoch ist.



Odeon mit Teichanlage, Rückansicht



Odeon mit Teichanlage, Vorderansicht



Innerhalb des Parks befinden sich die Gebäude eines Biergartens (nord-westlicher Bereich, Nähe ZAP) und eine Eisdiele (süd-östlicher Bereich, Nähe Gartenstraße/ Parkstraße). Die Gebäude weisen starken Sanierungsbedarf auf: Das Gebäude der Eisdiele wurde Ende der 1970er Jahre errichtet, die Bedachung wurde in den 1990er Jahren erneuert. Weitere Sanierungs-/ Modernisierungsmaßnahmen erfolgten in den vergangenen Jahren nicht. Dementsprechend stellt sich der Gebäudezustand sowohl in optischer als auch bautechnischer Sicht schlecht dar.



Biergarten



Eisdiele

Insgesamt hat der Stadtpark eine hohe funktionale Bedeutung für den Stadtkern im Sinne der Aufenthaltsqualität, der Stadtkernbelebung und des Mikroklimas. Eine vollständige Überplanung des Areals erscheint aus stadtplanerischer Sicht nicht erforderlich, da sich einzelne Bereiche gut darstellen (z.B. Spielgeräte, Fitnessbereich). Andere, prägende Elemente weisen jedoch Sanierungs- und Aufwertungsbedarf auf.

Südlich des ZAPs, unmittelbar westlich an den Stadtpark angrenzend (zwischen Stadtpark und Hunsrück-Höhenstraße) befindet sich eine große Freifläche. Das Areal ist im städtebaulichen Kontext weder gestalterisch noch funktional sinnvoll mit dem Stadtpark verknüpft. Ein Teil des Areals wird als Wohnmobilstellplatz genutzt, der übrige Teil als PKW-Stellplätze. Gestalterisch stellt sich die Fläche aufwertungsbedürftig dar. Die Materialität wirkt gestückelt (Schotter, Asphalt, Pflaster). Trotz angrenzendem Schinderhannes-Radweg fehlt jegliche Fahrradinfrastruktur (z.B. Abstellanlagen). Insbesondere für die Funktion als (touristischer) Wohnmobilstellplatz fehlt dem Areal städtebauliche Qualität im Sinne eines „Portals zur Stadt“



Bereich südlich des ZAPs (Wohnmobilstellplatz/Parkplatz)

Der zentrale „urbane“ Freiraum ist der Marktplatz von Emmelshausen. Er bildet das Zentrum des Stadtkerns. Im Rahmen des vergangenen Stadtumbaus wurden Teile des Platzbereichs bereits umgestaltet und deutlich aufgewertet. Für den zweiten Bauabschnitt liegt die Planung bereits vor.



**Marktplatz: Unsaniert Teilbereich (2.BA)
Gebäudekomplex Feuerwehr/ Alte Schule**

Marktplatz/ Marktstraße: Sanierter Teilbereich (1.BA)

Die Realisierungen der Maßnahmen würden damit den Abschluss der Neugestaltung und einen wichtigen Schritt zur weiteren Aufwertung des Zentrums bilden: Der Marktplatz in seiner alten Form war geprägt vom ruhenden Verkehr und verfügte über keinerlei Aufenthaltsqualität. Dies hat sich mit der Verwirklichung des 1. BA deutlich verbessert. Dennoch bestehen im Hinblick auf die umgebenden Gebäudestrukturen und Nutzungen weiterhin Handlungsbedarf: Der leerstehende Gebäudekomplex „Alte Schule – Feuerwehrgerätehaus“ wirkt weiterhin negativ.

Innerhalb des Programmgebietes gibt es – abgesehen von Stadtpark und Marktplatz – kaum weitere, signifikante öffentliche und private Freiräume. Das Freiraum-, Spiel- und Aufenthaltsangebot im Programmgebiet ist insgesamt defizitär. Umso mehr Bedeutung erlangen kleinräumige Grünelemente wie Baumgruppen, Straßenbegleitgrün, Privatgärten, Fassadenbewuchs, etc. im Sinne der Verbesserung des Mikroklimas und als gestalterische Akzente in dem ansonsten eher hoch versiegelten Kernstadtbereich.



5.5 Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung für die „Neue Mitte“ nehmen der Klimaschutz sowie die Anpassung an die Folgen des Klimawandels eine zentrale Rolle ein. Als Querschnittsaufgabe fließen diese Belange in alle Handlungsfelder ein – von der baulichen Sanierung über die Freiraumplanung bis hin zur Mobilitätswende. Die Ziele des Förderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ forcieren hierbei insbesondere die Steigerung der Klimaresilienz urbaner Kerne, um die Lebensqualität auch unter sich ändernden meteorologischen Rahmenbedingungen langfristig zu sichern.

Die Stadt Emmelshausen ist beim Klimaschutz vor allem über die Aktivitäten der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein eingebunden. Die Verbandsgemeinde hat ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet und dessen Umsetzung am 06.06.2024 beschlossen. Ziel ist, Klimaschutz dauerhaft in Verwaltung, Infrastruktur und kommunaler Planung zu verankern und die Klimaneutralität bis 2040 systematisch voranzutreiben. Zu den Handlungsfeldern zählen unter anderem erneuerbare Energien, kommunale Gebäude, Wärmeplanung, Mobilität, Beschaffung, Abwasser/Abfall, Straßenbeleuchtung und IT-Infrastruktur.

Organisatorisch wurde Klimaschutz in der Verwaltung verankert: Die Verbandsgemeinde beschäftigt einen Klimaschutzmanager, dessen Aufgabe es ist, ein auf die VG abgestimmtes Klimaschutzkonzept zu erstellen und daraus konkrete Maßnahmen anzustoßen und zu begleiten. Die VG unterstützt ausdrücklich das Ziel des Landes Rheinland-Pfalz, bis spätestens 2040 klimaneutral zu werden.

5.5.1 Ökologische Bestandsaufnahme und lokales Bioklima

Die Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet offenbart eine ambivalente Situation. Ein wesentlicher positiver Aspekt ist das Vorhandensein des großflächigen Stadtparks (Kurparks) im Herzen der Stadt. Mit einer Fläche von mehreren Hektar fungiert dieser Bereich als vitale „grüne Lunge“ und als entscheidender Temperaturregulator für das dicht bebaute Umfeld. Die dichte Baumbestandsstruktur und die zentrale Teichanlage (ca. 650 m²) tragen durch Verdunstungskälte zur Kühlung der bodennahen Luftschichten bei und mindern die thermische Belastung in sommerlichen Hitzeperioden.

Ein weiteres Potenzial für den Klimaschutz liegt in der kompakten Siedlungsstruktur der „Neuen Mitte“. Das verfolgte Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ ist hier bereits in Ansätzen realisiert: Die räumliche Konzentration von Wohnen, Versorgung, Bildung und Dienstleistungen ermöglicht es, einen Großteil der täglichen Erledigungen fußläufig oder mit dem Rad zu bewältigen. Die Erreichbarkeitsanalyse belegt, dass das gesamte Zentrum innerhalb eines 15-Minuten-Radius für Fußgänger erschlossen ist. Diese Struktur ist die wichtigste Voraussetzung für eine Reduzierung der verkehrsbedingten CO₂-Emissionen im Vergleich zu peripheren Wohnstandorten.

Trotz natürlicher Vorzüge identifiziert die Analyse klimatische Defizite, die einer aktiven Steuerung bedürfen. Ein prägendes Problem ist der hohe Versiegelungsgrad, insbesondere im nördlichen und westlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und die dazugehörigen Parkplatzareale (z. B. im Bereich Rewe/Hunsrückhöhenstraße) sind fast ausschließlich als asphaltierte oder gepflasterte Flä-



chen ohne nennenswerte Durchgrünung ausgebildet. Diese ungestalteten Rückraumbereiche wirken physikalisch als Hitzeinseln, da sie solare Einstrahlung speichern und zeitverzögert als Wärme wieder an die Umgebung abgeben, ohne dass Verschattung oder Evapotranspiration durch Vegetation entgegenwirken könnten.

5.5.2 Energieproduktion und Gebäude-Energieeffizienz

Die regenerative Wärme- und Stromproduktion spielt neben den Maßnahmen im Gebäudebereich eine zentrale Rolle bei der Reduzierung der Treibhausemissionen und der Nutzung fossiler Energieträger. Ziel ist es, neben der regenerativen Stromerzeugung zunehmend auch lokale und regenerative Quellen zur Wärmeerzeugung zu erschließen. Aufgrund der witterungsbedingten sowie jahres- und tageszeitlichen Schwankungen ist eine Verknüpfung verschiedener Erzeuger und Verbraucher sinnvoll. Darüber hinaus ist ein flexibles und angepasstes Stromerzeugungs- und Speichermanagement sinnvoll.

Wärmeerzeugung:

Der „Abschlussbericht Kommunale Wärmeplanung der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein“ vom Oktober 2025 kommt zu dem Ergebnis, dass die Wärmeversorgung noch stark fossil geprägt ist: Der jährliche Wärmebedarf der VG liegt bei rund 278 GWh, der Endenergiebedarf bei etwa 294 GWh. Davon entfallen rund 93,2 % auf fossile Energieträger; erneuerbare Energiequellen und Wärmenetze machen erst rund 6,8 % des Endenergiebedarfs aus. Heizöl ist mit knapp 39,4 % der größte Emissionstreiber, und rund 43,6 % der Heizsysteme sind älter als 20 Jahre.²

Auf Ebene des Stadtgebietes Emmelshausen lassen sich die Daten des Zensus 2022 zur Bewertung der Wärmeerzeugungsstruktur heranziehen: Nach dem Zensus 2022 gab es in der Stadt Emmelshausen zum Stichtag 15. Mai 2022 insgesamt 1.421 Gebäude mit Wohnraum und 2.644 Wohnungen. Von diesen 2.644 Wohnungen wurden laut Zensus-Auswertung in Emmelshausen 58,9 % mit Gas, 31,6 % mit Heizöl, 4,2 % mit erneuerbaren Energien wie Solar, Geothermie oder Wärmepumpen und 1,4 % mit Fernwärme beheizt. Die Nutzung fossiler Brennstoffe überwiegt demnach auch im Stadtgebiet und lässt sich mutmaßlich auch auf das Untersuchungsgebiet übertragen: Aufgrund des in der Bestandsaufnahme erfassten augenscheinlichen Zustands der Gebäudestruktur und der statistisch erfassten Gebäudealter dürfte die Gebäudeheizung auch im Untersuchungsgebiet primär auf fossilen Brennstoffen basieren.

Die kommunale Wärmeplanung weist das Innenstadtgebiet von Emmelshausen und damit auch Teile des Untersuchungsgebiets als Prüfgebiet aus. Dort sind durch vorhandene Siedlungsdichte, Wärmebedarf und ein bestehendes Wärmenetz sowohl eine dezentrale Versorgung als auch ein Ausbau des Wärmenetzes denkbar. Die Wärmeplanung legt noch keine endgültige Lösung fest, sondern sieht vertiefende Machbarkeitsstudien vor.³

Bereits vorhanden ist der Nahwärmeverbund Schulzentrum Emmelshausen. Er wurde 2012 eingeweiht und versorgt sechs Schulgebäude, zwei Sporthallen, ein Mensgebäude und eine Bibliothek. Das Projekt nutzt lokale Abfallbiomasse beziehungsweise

² <https://www.hunsruECKmittelrhein.de/klimaschutz/aktivitaeten-der-verbandsgemeinde/buergerinformation-zur-kommunalen-waermeplanung/25-10-07-kommunale-waermeplanung-vg-hunsruECK-mittelrhein-abschlussbericht-rev01.pdf?cid=ned>

³ Abschlussbericht Kommunale Wärmeplanung Verbandsgemeinde Emmelshausen, S.59



Baum- und Strauchschnitt und ist Teil eines größeren Kreisprojekts, bei dem 33 öffentliche Gebäude mit Wärme versorgt und jährlich rund 1.045 Tonnen CO₂ gegenüber konventioneller Wärmeversorgung vermieden werden.



Prüfgebiet (grau), Wärmenetzbestandsgebiet (grün) Innenstadt Emmelshausen, Quelle: Abschlussbericht Kommunale Wärmeplanung Verbandsgemeinde Emmelshausen, S. 59

Stromerzeugung

Der Energieatlas Rheinland-Pfalz weist für die Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein 2024 insgesamt 2.213 Erneuerbare-Energien-Stromerzeugungsanlagen mit 181.741 kW installierter Leistung aus. Davon entfallen 2.157 Anlagen mit 31.475 kW auf Photovoltaik und 52 Anlagen mit 150.165 kW auf Windenergie; die installierte Leistung wird damit vor allem von Windkraft getragen, während PV bei der Anlagenzahl dominiert. Die EEG-geförderte Stromeinspeisung der Verbandsgemeinde lag 2024 bei 282.083 Tsd. kWh, während der im Energiesteckbrief ausgewiesene Stromverbrauch bei 91.884 Tsd. kWh liegt. Laut Sachstandsbericht wird in der VG Hunsrück-Mittelrhein aktuell etwa die dreifache Menge des eigenen Stromverbrauchs durch erneuerbare Energien erzeugt. Rein rechnerisch ist die Stadt Emmelshausen bzw. das Untersuchungsgebiet im Verbund der Verbandsgemeinde bilanziell stromautark.

Eine gebäudescharfe Zahl der Wohngebäude mit Photovoltaikanlage liegt für den Stadtbereich Emmelshausen öffentlich nicht vor. Nach Auswertungen des Marktstammdatenregisters gibt es in der Stadt Emmelshausen rund 333 PV-Dachanlagen. Bezogen auf 1.421 Gebäude mit Wohnraum laut Zensus 2022 entspricht dies rechnerisch etwa 23 % des Wohngebäudebestands. Diese Quote ist jedoch nur als Näherung zu verstehen, da Dachanlagen nicht zwingend ausschließlich auf Wohngebäuden liegen und mehrere Anlagen auf einem Gebäude möglich sind. Somit liegt die Stadt Emmelshausen bezüglich der Ausstattung von Gebäuden mit PV-Anlagen über dem Bereich des derzeitigen rheinland-pfälzischen Schnitts von rund 10 %.



5.5.3 Mobilität und CO₂-Bilanz

Die verkehrliche Situation ist derzeit noch stark durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) geprägt. Die Bündelung der Verkehrsströme auf der Rhein-Mosel-Straße (L 206) und der Hunsrückhöhenstraße (K 96) führt zu Konflikten, die die Attraktivität klimafreundlicher Mobilitätsformen einschränken. Unübersichtliche Querungsstellen und fehlende durchgängige Radwege hemmen den Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad. Hinsichtlich der CO₂-Bilanz privater Gebäude besteht neben Potenzialen bei Strom- und Wärmeerzeugung auch der Bedarf auf Verbesserung des Energiestandards (Wärmedämmung). Viele Gebäude entlang der Rhein-Mosel-Straße und im Bereich der Feldstraße weisen energetischen Sanierungsstau auf. Dies führt nicht nur zu einem erhöhten Primärenergiebedarf und damit CO₂-Ausstoß, sondern mindert auch den sommerlichen Wärmeschutz für die Bewohner. Der identifizierte Investitionsstau bei ca. 25 Objekten bietet jedoch auch die strategische Chance, im Zuge von Modernisierungen klimaschonende Baustoffe und moderne Gebäudetechnik (z. B. Wärmepumpen, PV-Anlagen) zu integrieren.

5.5.4 Zusammenfassende Bewertung und strategische Ziele

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die „Neue Mitte“ Emmelshausen zwar über eine stadtklimatisch wertvolle Grundsubstanz verfügt, jedoch durch historische gewerbliche Nutzungen und eine autozentrierte Stadtplanung der vergangenen Jahrzehnte klimatisch belastet ist.

Die strategische Zielsetzung für den Planungszeitraum von 10 bis 15 Jahren muss daher auf drei Säulen basieren:

- **Entsiegelung und Qualifizierung:** Aktive Mobilisierung von Brachflächen zur Schaffung neuer Freiräume und zur Reduzierung von Hitzeinseln durch gezielte Durchgrünung.
- **Energetische Erneuerung:** Förderung der energetischen Modernisierung privater und öffentlicher Gebäude, um den CO₂-Fußabdruck des Gebäudesektors zu minimieren.
- **Klimafreundliche Mobilitätsinfrastruktur:** Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs durch attraktive Wegeführungen und den Ausbau der E-Mobilität, um den MIV-Anteil im Zentrum signifikant zu senken.

Nur durch eine konsequente klimaresiliente Bestandsentwicklung, die Klimaschutz nicht als isoliertes Thema, sondern als integrales Element jeder baulichen Maßnahme versteht, kann Emmelshausen seine Funktion als lebendiges und zukunftsfähiges Grundzentrum im vorderen Hunsrück behaupten.

5.6 Negative Entwicklung in der „neuen Mitte“

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Attraktivitätsverlust des Untersuchungsgebiets durch eine Kombination aus funktionalen und gestalterischen Mängeln verursacht wird. Der zunehmende Individualverkehr und die ungeordnete Parkraumsituation verdrängen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Parallel dazu führen Gewerbebrachen und die Vernachlässigung privater Immobilien (Investitionsstau) zu städtebaulich undefinierten Siedlungsbereichen.



Trotz der Aufwertung durch die Maßnahmen im Rahmen des (ehemaligen) Sanierungsgebietes „Östlicher Stadtkern“ wie der Umsetzung von Konversions-/ Reaktivierungsmaßnahmen (u.a. ehemaliger Landhandel), städtebaulichen Optimierungen (u.a. Verkehrsführung Trift/ Hunsrück-Höhenstraße, 1. BA Neugestaltung Marktplatz) bestehen weiterhin städtebauliche Missstände im Kerngebiet.

Die Qualität des Versorgungskerns in der „Neuen Mitte“ steht vor erheblichen Herausforderungen. Im Vergleich zu den modernen Geschäftszentren in der Peripherie hat die Attraktivität des Kernbereichs nachgelassen, was sich in einer drohenden Abwärtsspirale aus sinkender Frequenz, fehlender Angebotsvielfalt und einem beginnenden Imageverlust und zunehmender Leerstände äußert. Um die Funktion Emmelshausens als lebendiges Grundzentrum zu sichern, müssen die identifizierten funktionalen Probleme in den Bereichen Versorgung, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen unter Berücksichtigung des drohenden „Leerstandsdominos“ gelöst werden.

Dabei kommt der Beseitigung der folgenden, im Erfassungszeitraum 2025 verifizierten Defizite eine tragende Rolle zu:

- **Demografische Herausforderungen:** Es mangelt an Entwicklungsperspektiven für zentrumsnahe Wohnformen, die der steigenden Nachfrage nach kleineren, barrierefreien Einheiten für eine alternde Bevölkerung gerecht werden.
- **Gewerbebrachen und ungenutzte Flächen:** Im sensiblen Bereich des östlichen und nördlichen Ortseingangs finden sich brachgefallene Gewerbeareale sowie untergenutzte Flächen. Besonders markant ist der Leerstand rund um den **ehemaligen Schlachthof (Rhein-Mosel-Straße 42)** und an der **Feldstraße**, wo ungestaltete Rückraumbereiche eine ungeordnete „Hinterhofatmosphäre“ erzeugen.
- **Fehlendes „Tor zum Ort“:** Am nördlichen Ortseingang (K 96 aus Richtung Koblenz/ Trift) fehlt eine gestalterisch ansprechende Eingangssituation. Die derzeitige Nutzung des **LBM-Areals (Salzlager)** wird dem Potenzial dieses Standortes als Visitenkarte der Stadt nicht gerecht.
- **Funktionsstörungen im Marktplatzbereich:** Im Zuge der Städtebauförderung konnte die Stadt Emmelshausen den ersten Bauabschnitt zur Neugestaltung ihres Marktplatzes baulich umsetzen. Die Bestrebungen der Stadt Emmelshausen die am Marktplatz ansässige Feuerwehr der Verbandsgemeinde Hunsrück-Mittelrhein zu verlagern, waren erfolgreich. Derzeit wird das Feuerwehrgerätehaus am Stadteingang neugebaut. Die Platzfläche um das alte Feuerwehrgerätehaus soll im Zuge des „zweiten Bauabschnittes“ der Marktplatzgestaltung realisiert werden. Entsprechende Planungen waren im bereits durchgeführten Realisierungswettbewerb der Stadt Emmelshausen beinhaltet. Dabei gilt es Funktionen des Gemeinbedarfs wie Bücherei, Vereinsräume und ggf. Gastronomie in diesem Bereich im Zuge der Umnutzung und Umgestaltung des Feuerwehrgebäudes und den Abbruch des alten Gemeindehauses zu etablieren.
- **Dominanz des motorisierten Verkehrs:** Die Hunsrück-Höhenstraße sowie die Rhein-Mosel-Straße sind geprägt vom Durchgangsverkehr. Hinzu kommen die großräumig versiegelten Parkplatzflächen der Einzelhandelsbetriebe. Hierdurch leidet die städtebauliche Qualität im Hinblick auf Aufenthalt und den Fuß- und Radverkehr.
- **Bauliche Mängel und Investitionsstau:** In der bestehenden Bausubstanz finden sich teilweise erhebliche Mängel. Ein allgemeiner **Investitionsstau** bei privaten Immo-



lien führt zu einer optischen Abwertung des Straßenraums, insbesondere im Bereich der Rhein-Mosel-Straße.

- **Fehlende Qualität innerstädtischer Grünflächen:** Aufgrund des hohen Versieglungsgrades im Bereich der Einzelhandelsbetriebe kommt den vorhandenen innerstädtischen Grünflächen eine besondere Bedeutung im Hinblick auf Aufenthalt, städtebauliche Qualität und (Mikro)Klimaschutz zu. Die funktionalen und strukturellen Defizite, insbesondere im Stadtpark wirken daher besonders negativ.
- **Verlust der baukulturellen Identität:** Es besteht eine unzureichende Sensibilisierung für die örtliche Baukultur. Viele Gebäude weisen eine **gestalterische Überformung** auf, die das charakteristische Stadtbild verwässert.

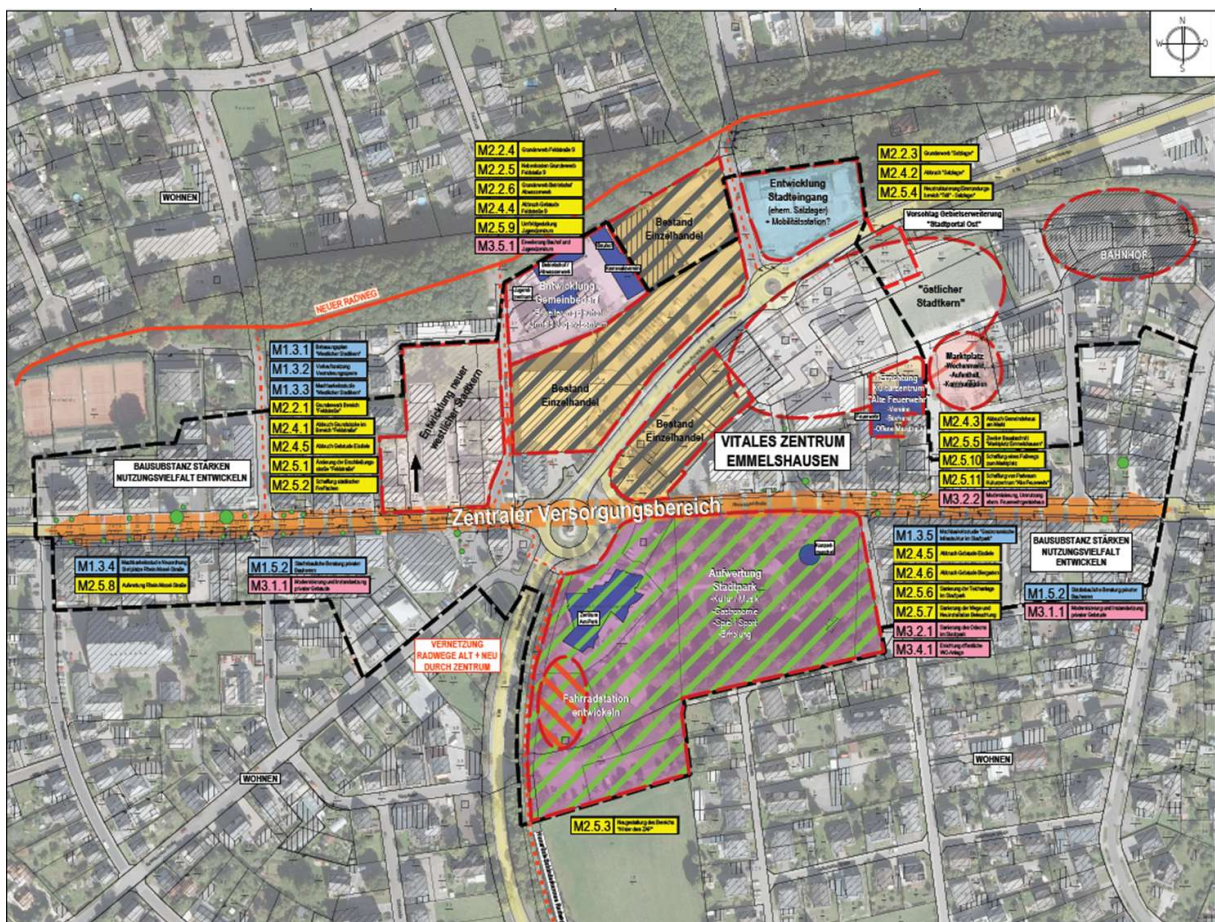
Zusammenfassend erfordert die Stabilisierung der „Neuen Mitte“ eine konsequente Strategie zur **Flächenreaktivierung (Gebäude/ Brachen)** und eine umfassende **Aufwertung des öffentlichen Raums**, um die Aufenthaltsqualität gegenüber dem motorisierten Verkehr zurückzugewinnen. **Verkehrslenkung und Parkraumbewirtschaftung** müssen angepasst werden, ferner ist eine **Aufwertung des Stadtbilds** im Hinblick auf private Gebäude, insbesondere in den Kernzonen (Rhein-Mosel-Straße) erforderlich. Ziel ist die Schaffung einer attraktiven Innenstadt – als Wohnstandort ebenso wie im Hinblick auf die Versorgungsfunktion.



6. Leitziele und Entwicklungsstrategie

Vitales Zentrum Emmelshausen

Die Stadt Emmelshausen strebt die Transformation ihrer Mitte von einem funktional geprägten Versorgungsstandort hin zu einem lebendigen, multifunktionalen Lebensraum an. Das „**Vitale Zentrum**“ soll als Identifikationsort für alle Generationen fungieren, an dem Wohnen, Kultur, Dienstleistung und Erholung eine synergetische Einheit bilden.



Städtebauliches Leitbild mit Maßnahmen (siehe Anlage), ohne Maßstab

Leitziele der Stadtentwicklung

1. **Stärkung der Multifunktionalität:** Konzentration von öffentlichen Nutzungen und sozialen Ankerpunkten im Kernbereich, um Frequenzverluste im Einzelhandel durch kulturelle und gemeinschaftliche Angebote zu kompensieren
2. **Qualifizierung des öffentlichen Raums:** Rückgewinnung von Aufenthaltsflächen durch eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs und die Schaffung hochwertiger Verweilzonen
3. **Klimagerechte Innenentwicklung:** Aktive Reaktivierung von Brachflächen für zeitgemäße Wohnformen und die ökologische Aufwertung der „grünen Lunge“ (Stadtpark) zur Verbesserung des Stadtklimas



4. **Mobilität mit Scharnierfunktion:** Ausbau Emmelshausens als moderner Mobilitätsknotenpunkt, insbesondere im Hinblick auf die BUGA 2029 und die Vernetzung der Stadtteile

Handlungsfelder

- **Kultur & Soziales:** Neuausrichtung öffentlicher Gebäude als Begegnungsstätten (z. B. Alte Feuerwehr).
- **Wohnen & Bausubstanz:** Sanierung privater Immobilien und Entwicklung neuer Wohnquartiere in zweiter Reihe (Feldstraße)
- **Freiraum & Ökologie:** Modernisierung des Stadtparks und Entsiegelung überdimensionierter Verkehrsflächen
- **Wirtschaft & Handel:** Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs und Vermeidung von Leerständen

Es haben sich, wie im städtebaulichen Leitbild dargestellt, mehrere Schwerpunktbereiche bzw. Schlüsselprojekte herausgebildet, die die Stadt Emmelshausen im Zuge der Sanierungsmaßnahme entwickeln möchte.

Schlüsselprojekt: „Kulturzentrum Alte Feuerwehr“

Der Marktplatz bildet das Herzstück des vitalen Zentrums. Durch den Abbruch des baufälligen Gemeindehauses und die Modernisierung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses entsteht ein multifunktionales soziokulturelles Zentrum, Unter dem Titel „Kulturzentrum Alte Feuerwehr“ werden hier die Stadtbücherei, Vereinsräume (z. B. Musikverein) und ein Bürgercafé integriert, welche den Marktplatz auch außerhalb der Geschäftszeiten beleben.

Schlüsselprojekt: Westlicher Stadtkern I „Quartier Neue Mitte“ (Feldstraße)

Durch den strategischen Grunderwerb und die Freilegung von Brachen im Bereich der Feldstraße (ehem. Schlachthof) wird ein neues innerstädtisches Potenzialgebiet erschlossen. Ziel ist eine geordnete Neubebauung mit barrierefreien, zentrumsnahen Wohneinheiten, die durch einen kleinen städtischen Platz mit Gastronomieangeboten ergänzt wird.

Schlüsselprojekt: Westlicher Stadtkern II „Gemeinbedarf“ (Jugendzentrum, Bauhof)

Durch den geplanten Erwerb der Fläche der Feldstraße 9 möchte die Stadt diesen Bereich das Areal für Gemeinbedarfseinrichtungen weiterentwickeln und als jugendgerechten Außenbereich neugestalten. Parallel möchte die Stadt nach Verlagerung des Abwasserwerks den städtischen Bauhof bedarfsgerecht erweitern.

Schlüsselprojekt: Stadtpark „Grüne Mitte“

Der Stadtpark wird als zentraler Erholungsraum für die Bewohner und Touristen qualifiziert. Die Sanierung der Teichanlage sowie des identitätsstiftenden Odeons stellt dabei die kulturelle Besspielbarkeit sicher. Eine Modernisierung der gastronomischen Infrastruktur (Biergarten/ Eisdiele) schafft einen attraktiven Anziehungspunkt, der das ZaP funktional ergänzt.



Schlüsselprojekt: „Stadtportal“ (Salzlager/ Trift)

Das Areal des Salzlagers übernimmt künftig eine wichtige **Portalfunktion**. Nach der Verlagerung der logistischen Nutzung soll hier kurz- bis mittelfristig ein **Mobilitätsknoten** in Form eines multifunktionalen Parkplatzes entstehen, der insbesondere für Pendler und Besucher der BUGA 2029 die Verbindung zur Hunsrückbahn optimiert. Als temporäre Lösung wäre dies keine Maßnahme im Sinne der Städtebauförderung. Langfristig ist es jedoch beabsichtigt den Bereich des Salzlagers baulich neu zu strukturieren, um ihn als Stadtportal zu entwickeln. Denkbar ist hier eine Bebauung durch einen Investor.

Durch diese vernetzte Entwicklungsstrategie transformiert sich Emmelshausen von einer „Stadt am Schienenstrang“ zu einer Stadt mit einer **„Neuen Mitte“**, die Urbanität und Lebensqualität im vorderen Hunsrück beispielgebend vereint.



7. Beteiligungsprozess

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) „Neue Mitte“ wurde ein mehrstufiger Beteiligungsprozess durchgeführt, um die Bürgerinnen und Bürger aktiv in die Zukunftsgestaltung der Stadt einzubinden. Die nachfolgenden Schritte fassen den bisherigen Prozess zusammen.

Öffentliche Auftaktveranstaltung am 24. November 2025

Den offiziellen Beginn des Beteiligungsprozesses markierte die öffentliche Auftaktveranstaltung am 24. November 2025, die im „Zentrum am Park“ (ZaP) stattfand. Im Fokus dieser Zusammenkunft stand die Information der Öffentlichkeit über die Ziele der Städtebauförderung sowie die Vorstellung der Rahmenbedingungen für die geplante Stadtentwicklung der nächsten 10 bis 15 Jahre. Nach der Begrüßung durch Stadtbürgermeister Volker Bernd präsentierte das beauftragte Planungsbüro Stadt-Land-plus erste Analyseergebnisse zu den bestehenden städtebaulichen Defiziten und Handlungserfordernissen innerhalb des Untersuchungsgebiets. Ein wesentlicher Bestandteil der Veranstaltung war die interaktive Live-Beteiligung mittels digitaler Werkzeuge (Mentimeter) sowie analoger Feedbackkarten. Dies ermöglichte es den Teilnehmenden, unmittelbar erste Impulse zu geben, wobei sich bereits zu diesem frühen Zeitpunkt die Themenbereiche Verkehrssicherheit, Leerstandsmanagement und die gestalterische Aufwertung des Stadtparks als prioritäre Handlungsfelder herauskristallisierten.

Online-Bürgerbefragung vom 25. November bis 22. Dezember 2025

STADT
EMMELSHAUSEN

Emmelshausen gestalten!
BürgerInnen sind gefragt!

ONLINE UMFRAGE
zur Stadtentwicklung in Emmelshausen

Wir brauchen Ihre Mithilfe!
Was läuft rund in der Stadtmitte? Wo gibt es Verbesserungsbedarf?
Wie soll eine zukünftige „Neue Mitte“ gestaltet werden“?

Machen Sie mit, nehmen Sie Einfluss auf die Planung!
Das Ausfüllen dauert nur 5 min.

www.ogy.de/emmels

Um ein breites und belastbares Meinungsbild der gesamten Einwohnerschaft zu erhalten, wurde im direkten Anschluss an die Auftaktveranstaltung eine vierwöchige Online-Bürgerbefragung durchgeführt. Dieser Zeitraum erstreckte sich vom 25. November bis zum 22. Dezember 2025.

Die Resonanz war mit über 200 Rückläufen außerordentlich hoch, was die Bedeutung der Stadtentwicklung für die Bevölkerung unterstreicht. Die Befragung lieferte detaillierte Erkenntnisse über die wahrgenommenen Stärken und Schwächen Emmelshausens. Während die Versorgungsfunktion und die verkehrliche Lage allgemein gelobt wurden, identifizierten die Bürgerinnen

und Bürger signifikante Defizite in der Aufenthaltsqualität der Rhein-Mosel-Straße sowie einen Mangel an gastronomischer Vielfalt und attraktiven Abendangeboten. Als Kernanliegen wurde die Schaffung niedrigschwelliger, generationenübergreifender Gemeinschaftsangebote sowie eine effizientere Organisation des ruhenden Verkehrs formuliert. Eine ausführliche Dokumentation dieser Befragungsergebnisse ist als Anlage Bestandteil dieses Berichts.



Planungsworkshop am 15. Januar 2026



Zur vertiefenden Diskussion der Ergebnisse aus der Auftaktveranstaltung und der Befragung wurde am 15. Januar 2026 ein Planungsworkshop im ZaP durchgeführt. An dieser Arbeitsphase beteiligten sich rund 25 engagierte Bürgerinnen und Bürger sowie Fachvertreter der Stadtverwaltung und Architektur. Die methodische Strukturierung erfolgte im Format eines „Worldcafés“, bei dem an drei thematischen Arbeitstischen spezifische Lösungsansätze für die Schwerpunkte „Handel und Verkehr“, „Stadtpark“ so-

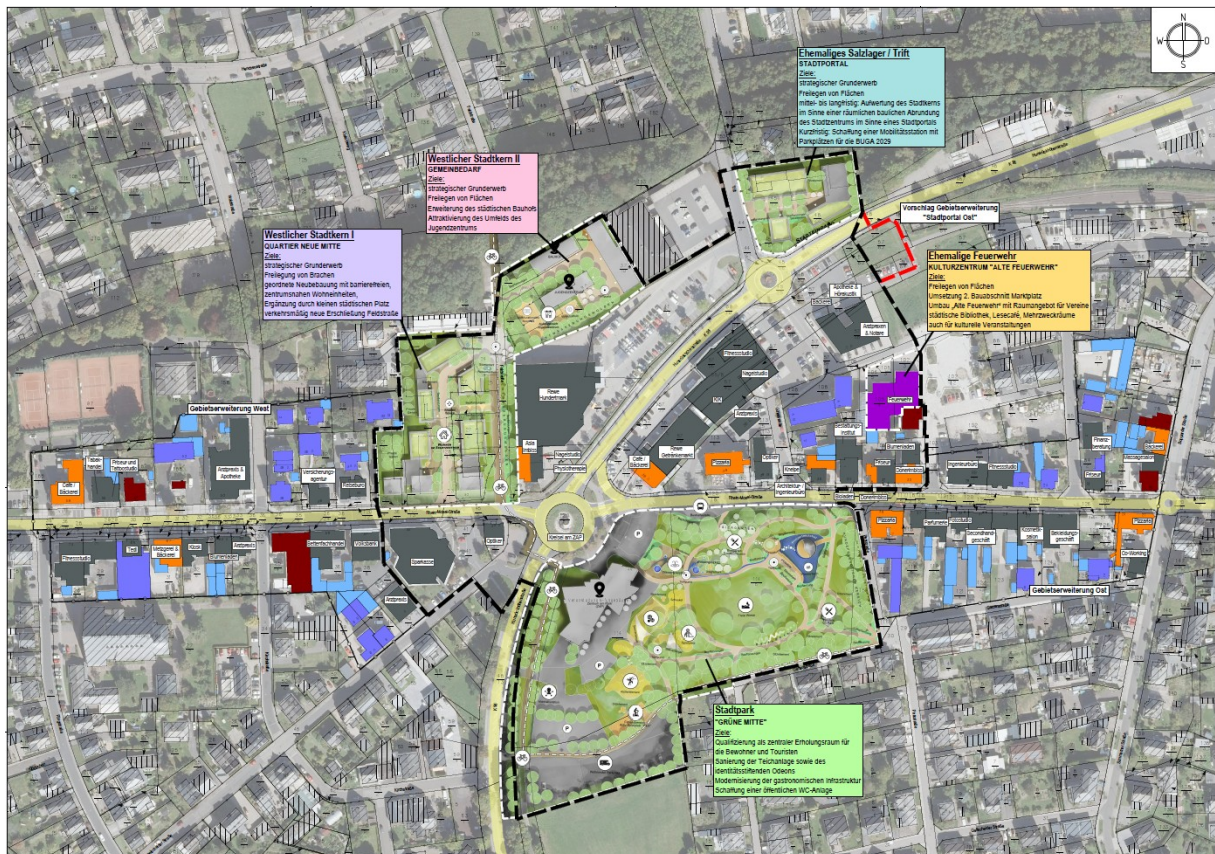
wie „Nachnutzung des Feuerwehrgerätehauses“ erarbeitet wurden.

Die Arbeitsgruppen formulierten hierbei ein klares Leitbild für das ehemalige Feuerwehrgebäude, welches künftig als lebendiges Bürgerzentrum fungieren soll, das die Bibliothek, ein Café und Räumlichkeiten für Vereine unter einem Dach vereint. Für den Stadtpark wurde die Zielsetzung einer punktuellen Aufwertung statt einer kompletten Neugestaltung festgelegt, wobei insbesondere die Sanierung der Teichanlage und eine Verbesserung der Konzertmuschel im Vordergrund stehen. Hinsichtlich der Verkehrsführung wurden Ansätze zur Radwegevernetzung und zur Neuordnung der Parkplatzstrukturen in der Rhein-Mosel-Straße konkretisiert. Eine detaillierte Dokumentation der im Workshop erarbeiteten Maßnahmenvorschläge ist ebenfalls in der Anlage beige-fügt.



8. Maßnahmenprogramm

Das vorliegende Maßnahmenkonzept ist Bestandteil des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für den Entwicklungsbereich „Neue Mitte“ der Stadt Emmelshausen. Es konkretisiert die strategischen Zielsetzungen des ISEK und bildet die Grundlage für eine koordinierte, nachhaltige und schrittweise Umsetzung der vorgesehenen Projekte im zentralen Stadtbereich.



Rahmenplan, ISEK „Neue Mitte“ Emmelshausen, ohne Maßstab

Nachfolgend werden die wichtigsten Maßnahmenvorschläge in einem Maßnahmenkatalog aufgezählt und erläutert. Es ist zu beachten, dass die Aufzählung nicht als eine Einstufung in Prioritäten oder bindende Reihenfolge zu verstehen ist. Die Realisierung der Maßnahmen hängt von der Entwicklung vieler Faktoren ab und kann je nach finanzieller Situation der Stadt und Wichtigkeit auch parallel angegangen werden.

Bei den im Gesamtkonzept vorgeschlagenen Maßnahmen handelt es sich noch um keine Detailplanungen, die bereits Auswirkungen auf Dritte haben. Die Maßnahmen werden im weiteren Verlauf der Planungen zwischen der Stadt und den betroffenen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Förderperiode abgestimmt.

Hierbei sind beispielsweise denkmalschützende (Betroffenheit Kulturdenkmäler, Umgebungsschutz), naturschutzrechtliche (Landschaftsbild, Naturhaushalt, Artenschutz)



oder wasserrechtliche Belange (Ausgleich von Retentionsraum im Überschwemmungsgebiet) zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Durchführung der nachfolgend vorgeschlagenen Maßnahmen wird zwischen Vorbereitenden Maßnahmen, Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) und Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) unterschieden. Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen obliegt der Stadt, wogegen die Durchführung der Baumaßnahmen grundsätzlich Angelegenheit des jeweiligen Eigentümers ist.

Die Maßnahmensteckbriefe werden in ihrer Bezeichnung und Nummerierung an die Kostengruppen der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) angepasst.



8.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

Vorbereitung nach § 140 BauGB

KG A 1.1.1

Erstellung eines Integrierten, städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB



Symbolbild

Zielsetzung:

Erarbeitung und Definition von Handlungsfeldern, Strategien und Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Emmelshausen unter Beteiligung der Bevölkerung, städtischer Institutionen, Fachplanern und weiterer Experten.

Maßnahme:

Die Stadt Emmelshausen wurde in das Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung–nachhaltige Stadt“ des Landes Rheinland-Pfalz aufgenommen. Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) leitet den Handlungsbedarf aus einer fundierten Analyse ab und entwickelt hieraus eine durch die Bevölkerung und die städtischen Gremien getragene Entwicklungsstrategie. Die vorbereitenden Untersuchungen und das darauf aufbauende Städtebauliche Entwicklungskonzept mit Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht bilden die Voraussetzungen für eine Förderung von privaten und öffentlichen Maßnahmen im Programmgebiet. Nach einer Evaluierung zur Halbzeit der Förderperiode ist ggf. eine Fortschreibung bzw. Anpassung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Programmgebiet "Neue Mitte" notwendig und durchzuführen.

Klimaschutzaspekt:

Untersuchung und Analyse von klimaschutzrelevanten Themen- und Problemfeldern und Darstellung von Lösungsansätzen innerhalb des Maßnahmenkatalogs.

Durchführungszeitraum:

2025-2026

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 35.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.2.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

-



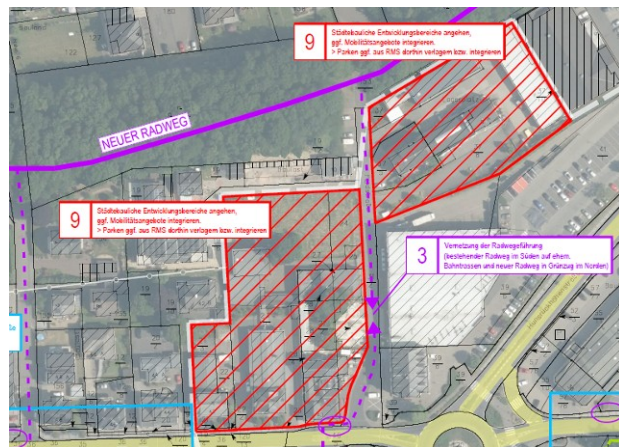
Städtebauliche Planung

KG A 1.3.1

Aufstellung Bebauungsplan „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße, inkl. erforderlicher Gutachten

Zielsetzung:

Aufstellung eines Bebauungsplans zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Sicherstellung einer geordneten Erschließung im Innenbereich, incl. erforderlicher Gutachten.



Vorstufe zum Rahmenplan

Maßnahme:

Die Beseitigung des städtebaulichen Missstands, der durch Leerstand, städtebauliche Unordnung und modernisierungsbedürftige, teilweise untergenutzte Bausubstanz im zentralen, westlichen Stadtkernbereich im Umfeld der Feldstraße, unmittelbar am zentralen Kreisverkehrsplatz, verursacht wurde, ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Erneuerung. Auf Basis einer im Vorfeld zu erstellenden Machbarkeitsstudie mit einem Nutzungs-, Baustruktur- und Erschließungskonzept soll dieser Bereich mittels eines Bebauungsplans planungsrechtlich abgesichert werden. Bislang gilt in diesem Bereich § 34 BauGB. Dieser regelt, ob und wie gebaut werden darf, wenn es keinen Bebauungsplan gibt, die Grundstücke aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegen. Trotz dieser Einfügingsregel kann § 34 BauGB problematisch sein, im Hinblick auf eine uneinheitliche Bebauung, eine schleichende Verdichtung, Verlust von Grün und Freiflächen, architektonische Beliebigkeit und eine Schwächung des Ortsbildes. Die zusammenhängenden Flächen bieten sich an, um u.a. die nachfolgend genannten städtebaulichen Ziele umzusetzen und eine Verbesserung der kommunalen Infrastruktur zu erreichen: verkehrsmäßig neue Erschließung des Bereichs und Beseitigung eines potenziellen Gefahrenpunktes im Kreuzungsbereich Feldstraße/ Rhein-Mosel-Straße. Schaffung von innerstädtischen Parkplätzen für eine Stadt der kurzen Wege. Schaffung eines kleinen städtischen Platzes als Aufenthaltsfläche ggfls. mit der Möglichkeit zur Außengastronomie und/ oder die Schaffung von barrierefreien kleineren Wohneinheiten.

Klimaschutzaspekt:

In Folge der Aufstellung eines Bebauungsplans besteht u.a. die Möglichkeit der klimagerechten Flächenentwicklung und der Entsiegelung, Förderung kompakter Siedlungsstrukturen, Vorgaben zu Energieeffizienz sowie die Integration erneuerbarer Energien.

Durchführungszeitraum:

2027 - 2028

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen



Gesamtkosten:

ca. 40.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.3 Machbarkeitsstudie „Westlicher Stadtkern I“, Bereich Feldstraße

KG A 2.1.1 Finanzierungskosten des Grunderwerbs für den Bereich Feldstraße

KG A 2.2.1 Grunderwerb für öffentliche Zwecke im Bereich Feldstraße

KG A 2.4.1 Abbruch "Grundstücke im Bereich Feldstraße"

KG A 2.5.1 Änderung der Erschließungsstraße "Feldstraße"

KG A 2.5.2 Schaffung einer städtischen Freifläche/öffentliche Parkplätze



KG A 1.3.2

Aufstellung einer Vorkaufsatzung (§25 BauGB),

Erlass einer Veränderungssperre (§§ 14 ff. BauGB)



Symbolbild

Zielsetzung:

Die Vorkaufsatzung versetzt die Stadt in die Lage bestimmte Grundstücke oder Gebäude, welche für die städtebauliche Entwicklung nötig sind, vorrangig zu erwerben. Die Veränderungssperre ist ein Instrument der Stadt, um ihre laufende Bauleitplanung (z. B. einen neuen Bebauungsplan) vor vollendeten Tatsachen zu schützen. Sie verhindert, dass Bauvorhaben realisiert werden, die den künftigen Planungszielen widersprechen könnten.

Maßnahme:

Erstellen einer Vorkaufsatzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 (1) Nr. 2 BauGB zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gebiet „Neue Mitte“. Die Satzung versetzt die Stadt in die Lage bestimmte Grundstücke oder Gebäude, welche für die städtebauliche Entwicklung nötig sind, vorrangig zu erwerben. Erlass einer Veränderungssperre, die vom Stadtrat als Satzung beschlossen werden muss (§ 16 BauGB).

Klimaschutzaspekt:

In Folge der Ausübung des städtischen Vorkaufsrechts besteht u.a. die Möglichkeit der klimagerechten Flächenentwicklung und der Entsiegelung.

Durchführungszeitraum:

2027

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 15.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.3 Machbarkeitsstudie „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße

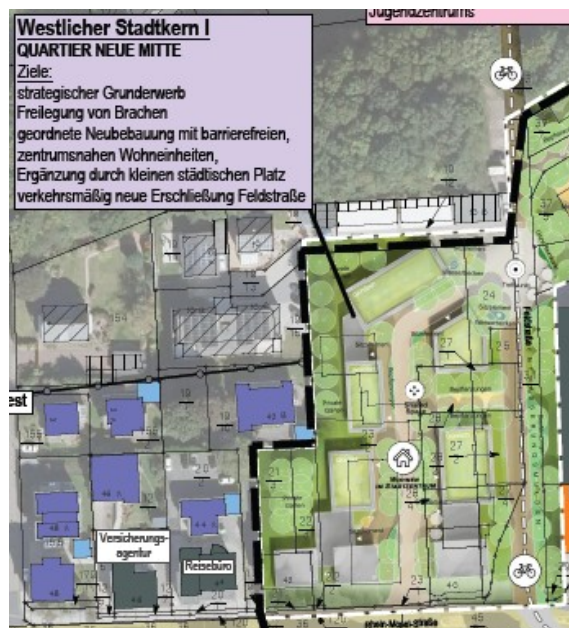
KG A 1.3.1 Aufstellung Bebauungsplan "Feldstraße" inkl. erforderlicher Gutachten



KG A 1.3.3

Machbarkeitsstudie „Westlicher Stadtkern I“, QUARTIER NEUE MITTE (Bereich Feldstraße)

Konzeptskizze „Westlicher Stadtkern I, Auszug aus dem Rahmenplan“



Zielsetzung:

Das Hauptziel einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie ist die frühzeitige Überprüfung, ob geplante Entwicklungs- und Bauvorhaben im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts „Westlicher Stadtkern“ für den Bereich Feldstraße unter den gegebenen Rahmenbedingungen realisierbar ist.

Maßnahme:

Es wird geklärt, ob das angestrebte Nutzungs- und Erschließungskonzept mit Raum- und Funktionsprogramm auf dem Areal des „westlichen Stadtkerns“ rechtlich und technisch Platz findet. Es werden verschiedene städtebauliche Nutzungs- und Erschließungsszenarien entwickelt und gegenübergestellt, um die beste Lösung für den Standort zu finden. Mögliche Hindernisse wie Flächenverfügbarkeit, Bodenbeschaffenheit oder politische Widerstände, werden frühzeitig benannt um die Durchsetzbarkeit zu bewerten. Die Studie liefert erste Kostenschätzungen und bewertet, ob das Projekt ökonomisch tragfähig ist. Es wird geprüft, ob das Vorhaben mit dem geltenden Planungsrecht vereinbar ist oder welche Änderungen notwendig wären.

Klimaschutzaspekt:

In Folge der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie besteht u.a. die Möglichkeit der klimagerechten Flächenentwicklung und der Entsiegelung, Förderung kompakter Siedlungsstrukturen, Vorgaben zu Energieeffizienz, sowie die Integration erneuerbarer Energien.

Durchführungszeitraum:

2027

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 15.000 €



Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Aufstellung Bebauungsplan "Feldstraße" inkl. erforderlicher Gutachten

KG A 2.1.1 Finanzierungskosten des Grunderwerbs für den Bereich Feldstraße

KG A 2.2.1 Grunderwerb für öffentliche Zwecke im Bereich Feldstraße

KG A 2.4.1 Abbruch "Grundstücke im Bereich Feldstraße"

KG A 2.5.1 Änderung der Erschließungsstraße "Feldstraße"

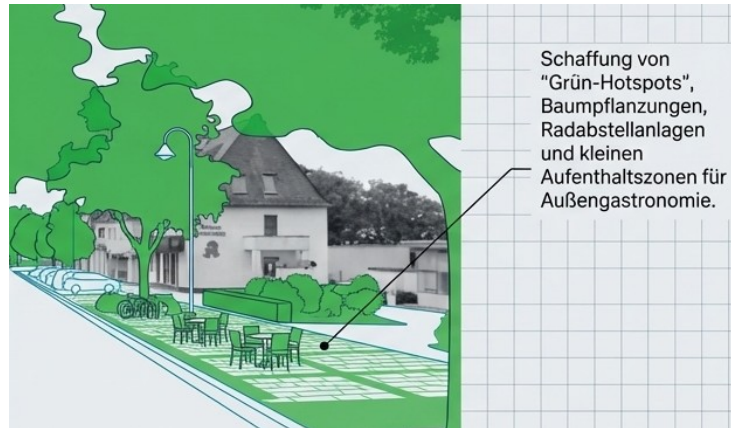
KG A 2.5.2 Schaffung einer städtischen Freifläche/öffentliche Parkplätze



KG A 1.3.4

Machbarkeitsstudie zur Neuordnung der Stellplätze entlang der Rhein-Mosel-Straße

**KI-generierte Skizze
Rhein-Mosel-Straße**



NotebookLM

Zielsetzung:

Es ist das Ziel, so auch das Ergebniss des Beteiligungsprozesses, die überwiegend vom Verkehr dominierte Rhein-Mosel-Straße gemäß ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich gestalterisch und grünodernerisch aufzuwerten. Durch Möblierung, Baumpflanzungen, die Schaffung kleiner Aufenthaltszonen ggf. mit Außengastronomie sowie auch Radabstellanlagen soll die Rhein-Mosel-Straße attraktiver werden.

Maßnahme:

Im Zuge einer Machbarkeitsstufe gilt es Flächen auszuloten und Gestaltungsmöglichkeiten zur Belebung der Rhein-Mosel-Straße („Grün-Hotspots“) aufzuzeigen.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Begrünung

Durchführungszeitraum:

2027

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 15.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.8 Aufwertung der Rhein-Mosel-Straße (westlicher Bereich)



KG A 1.3.5

Machbarkeitsstudie „Gastronomische Infrastruktur im Stadtpark“

**Auszug aus dem Rahmenplan
Teilbereich Stadtpark**



Zielsetzung:

Es ist das Ziel, so auch das Ergebniss des Beteiligungsprozesses, die bestehenden gastronomischen Angebote (Biergarten, Eisdielen) im Stadtpark aufzuwerten, da die bisherigen Einrichtungen stark veraltet sind und sich nicht mehr zeitgemäß darstellen.

Maßnahme:

Im Zuge einer Machbarkeitsstufe gilt es auszuloten inwieweit die gastronomische Infrastruktur im Stadtpark ggf. in einem neuen attraktiven Gebäude zusammengefasst und mit einer öffentlichen Toilettenanlage kombiniert werden kann. Aufgrund der gewerblichen Nutzung sind die Herstellungskosten für ein solches Gebäude mit Ausnahme der öffentlichen Toilettenanlage im Rahmen der Städtebauförderung nicht zuwendungsfähig und finden auch keine Berücksichtigung in der KoFi.

Klimaschutzaspekt:

Energieeffiziente Bauweise durch Nutzung klimaschonender Baustoffe und Gebäudetechnik

Durchführungszeitraum:

2027

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 15.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.2.3 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.6 Sanierung der Teichanlage im Stadtpark

KG A 2.5.7 Sanierung der Wege und Neuinstallation Beleuchtung im Stadtpark

KG A 3.2.1 Sanierung des Odeons im Stadtpark

KG A 3.4.2 Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage im Stadtpark



Vergütung von sonstigen Beauftragten/ Beratern

KG A 1.5.1

Rechtliche Beratung Vergaberecht, mögliches VgV-Verfahren

Zielsetzung:

Eine rechtliche Beratung im Vergaberecht ist aufgrund der hohen Komplexität des europäischen und nationalen Vergaberechts sowie der erheblichen Fehlerfolgen vielfach notwendig. Die rechtliche Begleitung dient der Sicherstellung von Rechtskonformität sowie von Zeit- und Kostensicherheit.

Maßnahme:

Inhaltlich erstreckt sich die rechtliche Beratung über alle Phasen des Vergabeverfahrens. Sie umfasst die rechtssichere Ermittlung des Auftragswertes und die Wahl der Vergabeart, die Erstellung vergaberechtskonformer Vergabeunterlagen sowie die Festlegung von Eignungs- und Zuschlagskriterien. Während des Verfahrens unterstützt sie beim Umgang mit Bieterfragen und Rügen sowie bei der ordnungsgemäßen Dokumentation. Zudem begleitet sie die Angebotsprüfung, die Zuschlagsentscheidung und gegebenenfalls Nachprüfungsverfahren sowie vergaberechtskonforme Vertragsänderungen.

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

bei Bedarf

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 30.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.2.2g RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

-



KG A 1.5.2

Städtebauliche Beratung im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherren



Symbolbild

Zielsetzung:

Mit einer fundierten Beratung im Sanierungsprozess kann als erster Schritt sichergestellt werden, dass die private Sanierung neben den formellen Anforderungen der Modernisierungsrichtlinie auch den Zielen des Entwicklungskonzepts dient. In Vor-Ort Beratungen soll daher insbesondere für städtebauliche und architektonische Qualität im Sinne von lokaler Baukultur aufgeklärt und geworben werden.

Maßnahme:

Im Zuge der städtebaulichen Sanierung setzt die Stadt Emmelshausen einen Schwerpunkt auf die Förderung privater Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. In diesem Zusammenhang sollen private Immobilieneigentümer eine Sanierungsberatung in Anspruch nehmen können bzw. müssen.

Klimaschutzaspekt:

Beratung privater Bauherren u.a. über die Möglichkeit klimagerechter Bauweisen und der Entsiegelung.

Durchführungszeitraum:

2027-2036

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 24.000 € Annahme: 3 Beratungen pro Jahr (2.400 €/Jahr für 10 Jahre)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.2.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 3.1.1 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude



8.2 Ordnungsmaßnahmen

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören gemäß § 147 BauGB:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, sowie
- sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Bodenordnung einschl. Grunderwerb

Die Stadt Emmelshausen sieht innerhalb der Förderperiode den Ankauf von mehreren Flächen im Programmgebiet vor. Diese stehen in Zusammenhang mit OM 2.4 Freilegung von Grundstücken und der OM 2.5 Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen. Sollten diese Flächen ganz oder teilweise an Investoren zur Neubebauung weiterveräußert werden, sind lediglich die Zwischenerwerbskosten (Finanzierungskosten auf höchstens 5 Jahre, Erwerbsnebenkosten) grundsätzlich zuwendungsfähig. Daher sind die Kosten derzeit unter der Kostengruppe A 4.1 Vor-Zwischenfinanzierung eingestellt.

KG A 2.2.1 incl. KG A 2.1.1

Grunderwerb „Feldstraße“ und Finanzierungskosten der Flächen zur Weiterveräußerung.

Zielsetzung:

Der Stadt Emmelshausen eröffnet sich die Möglichkeit zentrale Flächen im Bereich der Feldstraße käuflich zu erwerben. Dieser Bereich liegt an der Rhein-Mosel-Straße mitten im „Zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt und ist in unterschiedlichem Privateigentum. Es ist das Ziel diesen Bereich städtebaulich neu zu ordnen.

Flurstücke:

21/3 Wohnhaus mit Nebenanlage, 511 m ²	28/1 Nebenanlage, 200 m ²
22/3 Parkflächen, 253 m ²	27/2 Wohnhaus, Nebenanlage, 283 m ²
23/2 ehemaliges Schlachthaus, 3.521 m ²	28/2 Freifläche im Innenbereich, 321 m ²
24 Freifläche im Innenbereich, 384 m ²	27/4 Nebenanlagen 197 m ²
25 Freifläche im Innenbereich, 73 m	28/4 Wohn-/Geschäftshaus, 469 m ²
27/1 Nebenanlage, 128 m ²	



Ausschnitt aus der Bewerbung, Stadt Emmelshausen



Maßnahme:

Durch den Grunderwerb sollen zunächst die Voraussetzungen für eine planungsrechtliche Absicherung einer umsetzbaren Neukonzeption hinsichtlich Nutzung, Erschließung und Bebauung entsprechend dem Leitbild eines vitalen Zentrums geschaffen werden. Gegebenenfalls wird ein privater Investor einbezogen.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen,

Durchführungszeitraum:

2027-2028

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

Grunderwerb für öffentliche Zwecke: 308.000 € (KG A 2.2.1)

Finanzierungskosten des Grunderwerbs zur Weiterveräußerung: 115.000 € (KG A 2.1.1)

Die Maßnahme steht im Zusammenhang mit der KG 4.1 Vor- und Zwischenfinanzierung, hier nur Zwischenerwerb, sofern die freiwerdenden Flächen durch einen Investor beplant werden sollen. Das betrifft die Kaufnebenkosten und die anfallenden Kapitalkosten über einen Zeitraum von fünf Jahren.

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.3 Machbarkeitsstudie „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße

KG A 1.3.1 Aufstellung Bebauungsplan „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße inkl. erforderlicher Gutachten

KG A 2.5.1 Änderung der Erschließungsstraße "Feldstraße"

KG A 2.5.2 Schaffung einer städtischen Freifläche/ öffentliche Parkplätze



KG A 2.2.3

Grunderwerb des ehemaligen "Salzlagers" Flur 12, Flurstück 45/17



Bereich Salzlager

Zielsetzung:

Durch die Aufgabe der Straßenmeisterei als Salzlager (LBM), an diesem für Emmelshausen wichtigen Punkt, ergeben sich nun durch den Grunderwerb erhebliche Spielräume zur weiteren Aufwertung des Stadtkerns im Sinne einer räumlichen baulichen Abrundung des Stadtzentrums. Insbesondere durch die Nähe zum Bahnhof, aber auch zu den nördlich gelegenen Wohnquartieren (Henchen I und II, dem Baugebiet im Bereich „Unter der Galgenhöh“) sowie zu den westlich angrenzenden Einzelhandelseinrichtungen übernimmt das Areal eine wichtige Scharnier- bzw. Portalfunktion.

Maßnahme:

Durch den Erwerb der Fläche des ehemaligen Salzlagers ist die Stadt in der Lage, kurzfristig einen zentralen, multifunktionalen „grünen“ Parkplatz als Mobilitätsstation zu errichten. Dieser kann auch zur Bevorratung von Stellplätzen im Zusammenhang mit der BUGA 2029 genutzt werden. Hintergrund: auch wenn die eigentliche Bundesgartenschau im Rheintal stattfinden wird, rechnet auch die Stadt Emmelshausen mit erhöhtem Tourismus. Die vorhandene Bahnverbindung nach Boppard am Rhein, aber auch die gute verkehrliche Anbindung für den Individualverkehr werden hierzu beitragen. Hier zentral am Bahnhof der Hunsrückbahnlinie Richtung Boppard könnten PKW-Stellplätze angelegt werden, um potenziellen BUGA-Besuchern die Möglichkeit zu bieten, bequem mit der Bahn Richtung Mittelrheintal zu pendeln. Langfristig ist es vorgesehen den Bereich des ehemaligen Salzlager (städte-)baulich zu entwickeln.

Klimaschutzaspekt:

Förderung emissionsfreies Fahren, Nutzung erneuerbarer Energien, Entsiegelung; perspektivisch Innen- vor Außenentwicklung, Nutzung von Konversionsflächen

Durchführungszeitraum:

2029

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

400.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.4 Neustrukturierung Einmündungsbereich "Trifft" – Salzlager



KG A 2.2.4

Grunderwerb Feldstraße 9, Flurstück 37/5



**Feldstraße 9,
Auszug Analyseplan, Nutzungsverteilung**

Zielsetzung:

Erwerb des 550 m² großen Grundstücks mit Gebäude zur Stärkung von Gemeinbedarfseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Jugendzentrum.

Maßnahme:

Durch den Erwerb der Fläche der Feldstraße 9 wird die Stadt in die Lage versetzt, in diesem Bereich das Areal für Gemeinbedarfseinrichtungen weiterzuentwickeln. Es bietet sich an, unmittelbar am Jugendzentrum einen jugendgerechten Außenbereich mit verschiedenen noch zu eruiierenden Bewegungselementen auszustatten und neu zu gestalten.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen

Durchführungszeitraum:

2028

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

mindestens ca. 300.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.4.4 Abbruch des Gebäudes Feldstraße 9

KG A 3.5.1 Erweiterung des städtischen Bauhofs und des Jugendzentrums



KG A 2.2.5

Grunderwerb Betriebshof Abwasserwerk (Flurstück 37/7)



**Feldstraße 9,
Auszug Analyseplan, Nutzungsverteilung**

Zielsetzung:

Erwerb des 580 m² großen Grundstücks mit Gebäude zur Erweiterung des städtischen Bauhofs zur langfristigen Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtungen.

Maßnahme:

Es ist geplant, das Abwasserwerk der Verbandsgemeinde in den Bereich der neuen Feuerwehr zu verlegen. Dadurch wird der Erwerb der Fläche des Betriebshofs des Abwasserwerks möglich. Dies versetzt die Stadt in die Lage, den städtischen Bauhof bedarfsgerecht zu erweitern und das Areal für Gemeinbedarfseinrichtungen weiterzuentwickeln.

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

2027

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 400.000,00 € (ggf. I-Stock-Förderung)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

-



Freilegung von Grundstücken

Durch Rückbau von (nicht erhaltenswerter) Bausubstanz kann nach Einzelprüfung und Anforderlichkeit auch in Quartiersinnenbereichen oftmals eine bessere Wohn- und Freiraumqualität erreicht werden, bzw. Raum für neue bauliche Entwicklung und Nutzung geschaffen werden. Ziel ist die Steigerung der Wohnqualität im Hinblick auf die Verbesserung von Belichtung und Belüftung sowie die Entwicklung von Freiräumen. Die vorgesehene Freilegung von Grundstücken stehen in engem Zusammenhang mit weiteren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen. In Emmelshausen soll geprüft werden, inwieweit durch die Niederlegung der Gebäude im Bereich der Feldstraße die Voraussetzungen geschaffen werden, um den westlichen Stadtkern neu zu entwickeln und planungsrechtlich festzusetzen. Für die Flächenentwicklung im Bereich der Feldstraße können seitens der Stadt Ordnungsmaßnahmenverträge mit Investoren abgeschlossen werden, in welchen sich die Stadt an den Kosten der Niederlegung beteiligt. Weiter ist der Abbruch der Gebäude im Bereich des (ehemaligen) Salzlagers sowie der Abbruch des ehem. Gemeindehauses "Am Markt", zur Verwirklichung der Erweiterung des Marktplatzes, angedacht.

KG A 2.4.1

Abbruch "Grundstücke im Bereich Feldstraße" (Quartier Neue Mitte)



**An die Rhein-Mosel-Straße angrenzend
rückwärtiger Bereich Feldstraße**

Bereich parallel zur Feldstraße

Zielsetzung:

Vorbereitung einer neuen, den Entwicklungszielen der Stadt Emmelshausen entsprechenden Konzeption für den westlichen Stadtkern im Quartier Neue Mitte durch Rückbau der bestehenden Bausubstanz

Maßnahme:

Durch den Abbruch der aufstehenden Gebäude soll das Areal im „Bereich Feldstraße“ für eine Neubebauung und Erschließung im neuen „Westlichen Stadtkern I“ (Quartier



Neue Mitte) gemäß den Erkenntnissen der Machbarkeitsstudie und des darauffolgenden Bebauungsplans vorbereitet werden.

Klimaschutzaspekt:

Klimagerechte Flächenentwicklung im Zusammenhang mit einer Neubebauung und Erschließung.

Durchführungszeitraum:

2028 - 2029

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 600.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.2.1 incl. KG A 2.1.1 Grunderwerb „Feldstraße“ und Finanzierungskosten zur Weiterveräußerung

KG A 1.3.1 Aufstellung Bebauungsplan „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße inkl. erforderlicher Gutachten,

KG A 1.3.3 Machbarkeitsstudie „Westlicher Stadtkern I“, Bereich Feldstraße (Quartier neue Mitte)

KG A 2.5.1 Änderung der Erschließungsstraße "Feldstraße"

KG A 2.5.2 Schaffung einer städtischen Freifläche/ öffentliche Parkplätze



KG A 2.4.2

Abbruch des ehemaligen "Salzlagers"



Gebäude im Bereich Salzlager

Zielsetzung:

Durch Rückbau der nicht mehr benötigten Bausubstanz, werden die Voraussetzungen geschaffen, um diesen Bereich neu zu konzeptionieren. Ziel ist die Neugestaltung des Stadteingangsbereichs ggf. im Sinne einer Zwischennutzung als multifunktionaler Parkplatz im Zusammenhang mit der BUGA 2029.

Maßnahme:

Der Rückbau der aufstehenden Gebäude soll die Stadt Emmelshausen in die Lage versetzen, den Bereich des Salzlagers einer neuen Nutzung zuzuführen.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen

Durchführungszeitraum:

2030

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 250.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.2.3, Grunderwerb öffentliche Zwecke Flur 12, 45/17

KG A 2.5.4 Neustrukturierung Einmündungsbereich "Trifft" – Salzlager



KG A 2.4.3

Abbruch des ehem. Gemeindehauses "Am Markt 3"



Bereich altes Gemeindehaus

Zielsetzung:

Direkt am neugestalteten Marktplatz, neben dem ehemaligen Feuerwehrgerätehaus der Verbandsgemeinde befindet sich das ehemalige Gemeindehaus. Das im Eigentum der Stadt befindliche Gebäude wurde zeitweise vermietet, steht nun aber seit geraumer Zeit leer und ist für die Stadt nicht mehr wirtschaftlich nutzbar. Es ist das Ziel diese Gebäudefläche freizulegen und im neuen Konzept zur Umnutzung des Feuerwehrgerätehauses (2. Bauabschnitt Marktplatz) zu involvieren.

Maßnahme:

Rückbau des aufstehenden Gebäudes, welcher die freiwerdende Fläche entsprechend der städtebaulichen Ziele der Stadt Emmelshausen entwickelt.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, klimagerechte Flächenentwicklung

Durchführungszeitraum:

2027

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 150.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.5 Umsetzung des zweiten Bauabschnittes "Marktplatz Emmelshausen"

KG A 3.2.2 Modernisierung und Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses



KG A 2.4.4

Abbruch Gebäude Feldstraße 9



Feldstraße 9

Zielsetzung:

Es ist das Ziel diese Gebäudefläche freizulegen und im neuen Konzept zur Erweiterung des städtischen Bauhofs und Attraktivierung des Umfelds des Jugendzentrums als Gemeinbedarfsfläche zu etablieren.

Maßnahme:

Rückbau des aufstehenden Gebäudes, welcher die freiwerdende Fläche entsprechend der städtebaulichen Ziele der Stadt Emmelshausen zur Attraktivierung des Umfelds des Jugendzentrums entwickelt.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, Klimagerechte Flächenentwicklung

Durchführungszeitraum:

2028

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 150.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.2.1 incl. KG A 2.2.2, Grunderwerb Feldstraße 9

KG A 2.5.1 Änderung der Erschließungsstraße "Feldstraße"

KG A 2.5.9 Umfeldgestaltung Jugendzentrum



KG A 2.4.5 und 2.4.6

Abbruch Gebäude Eisdielen und Biergarten im Stadtpark



Kiosk Eisdielen



Gebäude Biergarten

Zielsetzung:

Der Kiosk der Eisdielen mit WC-Anlage im Eigentum der Stadt wurde um 1978 errichtet und ist seitdem als Eisdielen verpachtet. Das Gebäude befindet sich ebenso wie das gestalterisch wenig ansprechende Gebäude des Biergartens (Eigentum der Stadt und ebenfalls verpachtet) in einem baulich schlechten Zustand. Beide Gebäude werden als nicht erhaltenswert eingestuft und sollen abgerissen werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zur Gastronomischen Infrastruktur im Stadtpark soll eruiert werden in weit ein neues zentrales Gastronomiegebäude mit einer öffentlichen Toilettenanlage zu einer Belebung und Attraktivierung des Stadtparks beitragen kann. Der Bau eines zentralen Gastronomiegebäudes wird derzeit mit ca. 1,3 Mio. € veranschlagt und ist im Rahmen der Städtebauförderung nicht zuschussfähig wegen der gewerblichen Nutzung. Für den Bereich der öffentlichen Nutzung (Sanitäreanlagen) könnten die Mittel der Städtebauförderung jedoch greifen.

Maßnahme:

Rückbau der aufstehenden Gebäude.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, klimagerechte Flächenentwicklung

Durchführungszeitraum:

2027

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 100.000,00 € (davon 10.000 € Gebäude Biergarten, 90.000 € Kiosk Eisdielen)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.4 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.5 Machbarkeitsstudie „Gastronomische Infrastruktur im Stadtpark“

KG A 3.4.2 Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage im Stadtpark



Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Innerhalb der Förderperiode soll die Verbesserung bzw. Veränderung einiger verkehrlicher Erschließungsanlagen sowie die Schaffung und Aufwertung von Frei- und Grünbereichen realisiert werden. Die Förderung des Flächenausbaus erfolgt aufgrund von Pauschalen/m². Sonderbauwerke wie Treppen, bestimmte Mauern u.ä. können ggf. separat angesetzt werden.

KG A 2.5.1

Erstmalige Herstellung neuer Erschließungsanlagen im „Quartier Neue Mitte“ (Änderung der Erschließungsstraße "Feldstraße")



**Auszug städtebauliches Leitbild:
Vitales Zentrum Emmelshausen**

Zielsetzung:

Die zusammenhängenden Flächen bieten sich idealerweise an, um u.a. die städtebaulichen Ziele im Sinne einer Neukonzeption des westlichen Stadtkerns nach dem Leitbild „Vitales Zentrum Emmelshausen“ umzusetzen und eine Verbesserung der kommunalen Infrastruktur zu erreichen. Die noch nicht abgeschlossene Diskussion sieht derzeit eine verkehrsmäßig neue Erschließung des Bereichs und die Beseitigung eines potenziellen Gefahrenpunktes im Kreuzungsbereich „Feldstraße“ / „Rhein-Mosel-Straße“ vor. Die Schaffung von innerstädtischen Parkplätzen für eine Stadt der kurzen Wege sowie die Schaffung eines kleinen städtischen Platzes als Aufenthaltsfläche ggfls. mit der Möglichkeit zur Außengastronomie werden derzeit favorisiert. Angestrebt wird ein wohnbauliches Entwicklungsgebiet für zeitgemäßes städtisches Wohnen, mit kleineren barrierefreien Wohneinheiten verknüpft mit gastronomischen Angeboten.

Maßnahme:

Auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie „Westlicher Stadtkern“ und des darauf aufbauenden Bebauungsplans soll das verkehrliche Erschließungskonzept für diesen Bereich entwickelt und realisiert werden.

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

2030-2031

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 330.000,00 €



Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Aufstellung Bebauungsplan „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße, inkl. erforderlicher Gutachten

KG A 1.3.3 Machbarkeitsstudie „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße

KG A 2.2.1 Grunderwerb für öffentliche Zwecke im Bereich Feldstraße

KG A 2.4.1 Abbruch Grundstücke im Bereich Feldstraße

KG A 2.5.2 Schaffung einer städtischen Freifläche/ öffentliche Parkplätze



KG A 2.5.2

Schaffung einer städtischen Freifläche im „Quartier Neue Mitte“

Auszug Rahmenplan
ohne Maßstab



Zielsetzung:

Entwicklung eines öffentlichen Freiraums im Sinne eines kleinen Quartiersplatzes im Bereich des westlichen Stadtkerns gemäß den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie „Westlicher Stadtkern I“.

Maßnahme:

Bau und Gestaltung einer städtischen Freifläche im Zuge der Gesamtkonzeption des neuen westlichen Stadtkerns (Quartier Neue Mitte).

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen, klimagerechte Flächenentwicklung

Durchführungszeitraum:

2031

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 210.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.1 Aufstellung Bebauungsplan „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße, inkl. erforderlicher Gutachten

KG A 1.3.3 Machbarkeitsstudie „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße

KG A 2.2.1 Grunderwerb für öffentliche Zwecke im Bereich Feldstraße

KG A 2.2.2 Nebenkosten Grunderwerb "Feldstraße"

KG A 2.4.1 Abbruch "Grundstücke im Bereich Feldstraße"

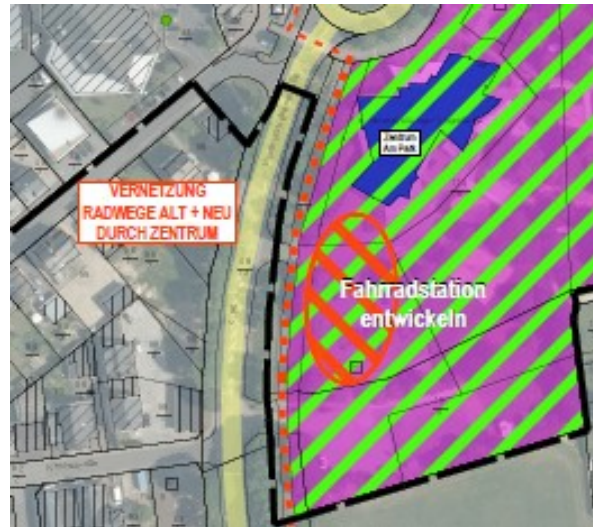
KG A 2.5.1 Änderung der Erschließungsstraße "Feldstraße"



KG A 2.5.3

Neugestaltung des Bereichs "Hinter dem ZAP" durch Schaffung einer Fahrradstation

**Auszug städtebauliches Leitbild:
„Vitales Zentrum Emmelshausen“**



Zielsetzung:

Zur Verknüpfung des Schinderhannes-Radwegs mit dem Stadtpark und zur weiteren Steigerung der Fahrradattraktivität soll der Bereich hinter dem ZAP als Fahrradstation entwickelt werden.

Maßnahme:

Neugestaltung des Umfelds „Hinter dem ZAP“ mit attraktiven Fahrradabstellanlagen, Reparatur- und Serviceelementen, E-Bike-Infrastrukturelementen, Sitzgelegenheiten, etc.

Klimaschutzaspekt:

Förderung des klimafreundlichen Verkehrs

Durchführungszeitraum:

2028

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 150.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

-



KG A 2.5.4

Neustrukturierung Einmündungsbereich "Trifft" – Salzlager

Quelle: Google Maps



Zielsetzung:

Es ist beabsichtigt den Bereich des Salzlagers neu zu strukturieren und ggf. mit einem privaten Investor zu bebauen, um ihn als Stadtportal zu entwickeln. Des Weiteren könnte dieser Bereich im Rahmen einer Zwischennutzung zur BUGA 2029 als multifunktionaler Parkplatz entwickelt werden.

Maßnahme:

Entsprechend der Konzeption für den Bereich des Salzlagers wird es erforderlich, den Einmündungsbereich "Trifft" - Salzlager verkehrlich neu zu strukturieren bzw. umzubauen, um eine optimale Verkehrsabwicklung zu gewährleisten.

Klimaschutzaspekt:

Verringerung von Verkehrsemissionen (Lärm und Abgase)

Durchführungszeitraum:

2031

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 150.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.2.3, Grunderwerb öffentliche Zwecke Flur 12, 45/17

KG A 2.2.4 Nebenkosten Grunderwerb "Salzlager"

KG A 2.4.2 Abbruch der Gebäude im Bereich Salzlager

KG A 3.2.2 Modernisierung und Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses



KG A 2.5.6

Sanierung der Teichanlage im Stadtpark



Teichanlage im Stadtpark

Zielsetzung:

Der Parkteich leidet seit längerer Zeit unter Versandung, einer starken Fisch-Überbevölkerung und Undichtigkeiten, die ständiges Nachfüllen von Frischwasser erforderlich machen. Die Teichsanierung im Stadtpark Emmelshausen steht im direkten Zusammenhang mit der umfassenden Modernisierung des Stadtparks.

Maßnahme:

Eine Sanierung des ca. 650 m² großen Teiches sowie der Nebenflächen und des vorhandenen Steges und der Wassertechnik ist seitens der Stadt Emmelshausen vorgesehen.

Klimaschutzaspekt:

Temperaturregulierung (Mikroklima), Förderung der Biodiversität

Durchführungszeitraum:

2030

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 750.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.7 Sanierung der Wege und Neuinstallation Beleuchtung im Stadtpark

KG A 3.2.1 Sanierung des Odeons im Stadtpark

KG A 3.4.2 Öffentliche WC-Anlage im Stadtpark



KG A 2.5.7

Sanierung der Wege und Neuinstallation Beleuchtung im Stadtpark



Wege im Stadtpark

Zielsetzung:

Mit der Sanierung der Wege und der Neuinstallation der Beleuchtung soll die umfassende Modernisierung und Attraktivierung des 1980 errichteten Stadtparks angegangen werden. Dazu gehören auch die Modernisierung des Odeons, die Neuausrichtung der gastronomischen Infrastruktur und ein angepasstes grünordnerisches Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept.

Maßnahme:

Die unzureichende Beleuchtung im Park und die vorhandenen, teilweise schlechten Fußwege wurden im Rahmen des Beteiligungsprozesses zum ISEK thematisiert und sollen im Zuge der Gesamtmodernisierung erneuert und verbessert werden.

Klimaschutzaspekt:

Energieeinsparung, Entsiegelung

Durchführungszeitraum:

2027-2028

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 300.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.6 Sanierung der Teichanlage

KG A 3.2.1 Sanierung des Odeons im Stadtpark

KG A 3.4.2 Öffentliche WC-Anlage im Stadtpark



KG A 2.5.8

Aufwertung Rhein-Mosel-Straße (westlicher Bereich)



Auszug, Leitbild

Zielsetzung:

Attraktivierung der Rhein-Mosel-Straße und Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Entfall einzelner Parkplätze. Schaffung von Freiraum für mobile Möblierung, Baumpflanzungen, kleine Aufenthaltszonen und Außengastronomie zur Erhöhung der Nutzungsvielfalt.

Maßnahme:

Gemäß den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie werden einzelne Stellplätze im Sinn von „grünen Hotspots“ umgebaut. „Grüne Hotspots“ in der Straßenraumgestaltung sind bewusst gestaltete Mini-Oasen im öffentlichen Raum. Sie machen Straßen lebenswerter und attraktiver – und zwar spürbar für Anwohnende, Passant:innen und die Stadt insgesamt.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, mehr Grün und Biodiversität, Kühlung und Klimaanpassung

Durchführungszeitraum:

2030-2032

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 100.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.4 Machbarkeitsstudie zur Neuordnung der Stellplätze entlang der Rhein-Mosel-Straße



KG A 2.5.9

Umfeldgestaltung Jugendzentrum



Auszug aus dem Rahmenplan
ohne Maßstab

Zielsetzung:

Schaffung eines jugendgerechten Außenbereichs im direkten Umfeld des Jugendzentrums.

Maßnahme:

Durch den Erwerb der Fläche der Feldstraße 9 und den Abbruch des aufstehenden Gebäudes wird die Stadt in die Lage versetzt, in diesem Bereich das Areal für Gemeinbedarfseinrichtungen weiterzuentwickeln. Es ist vorgesehen unmittelbar am Jugendzentrum einen jugendgerechten Außenbereich mit verschiedenen noch zu eruiierenden Bewegungselementen auszustatten und neu zu gestalten.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung von Freiräumen

Durchführungszeitraum:

2029

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 450.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A Grunderwerb Feldstraße 9

KG A 2.4.4 Abbruch des Gebäudes Feldstraße 9



KG A 2.5.10

Schaffung eines Fußwegs zum Marktplatz



Linienführung neuer Fußweg

Zielsetzung:

Ziel des neuen Fußweges ist es, den neu geplanten Parkplatz für Besucher des Kulturzentrums „Alte Feuerwehr“ komfortabel, sicher und attraktiv mit dem Kulturzentrum zu verbinden und dabei das Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ konsequent umzusetzen. Der Weg soll Besucherinnen und Besuchern eine direkte, intuitive und barrierefreie Verbindung bieten, sodass das Kulturzentrum bequem zu Fuß erreichbar ist und der motorisierte Verkehr im unmittelbaren Innenstadtbereich reduziert wird.

Maßnahme:

Schaffung eines barrierefreien Fußweges in Verbindung mit dem Neubau von Stellplätzen im Bereich der Flurstücke 48/29, 48/27, 57/80, 57/83 zur

Klimaschutzaspekt:

Förderung des Fußverkehrs

Durchführungszeitraum:

2030

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 50.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.11 Schaffung von Stellplätzen auf den Flurstücken 48/29, 48/27, 57/80, 57/83

KG A 3.2.2 Modernisierung und Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses



KG A 2.5.11

Schaffung von Parkraum für Besucher des zukünftigen Kulturzentrums „Alte Feuerwehr“ auf den Flurstücken 48/29, 48/27, 57/80, 57/83

**Auszug aus dem Rahmenplan
ohne Maßstab**



Zielsetzung:

In Verbindung mit der Schaffung des neuen Kulturzentrums „Alte Feuerwehr“ am Marktplatz soll für Besucher ein gut erreichbares Parkplatzangebot geschaffen werden.

Maßnahme:

Schaffung von ca. 20 neue Stellplätze im Bereich der Flurstücke **48/29, 48/27, 57/80, 57/83**, die über einen neu zu schaffenden Fußweg an den Marktplatz angebunden werden.

Klimaschutzaspekt:

Bündelung des ruhenden Verkehrs an einem zentralen Standort zur Verringerung von Parksuchverkehr

Durchführungszeitraum:

2030

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 300.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.3.5.1 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.11 Schaffung eines Fußwegs zum Marktplatz

KG A 3.2.2 Modernisierung und Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses



8.3 Baumaßnahmen (BM)

Zu den Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB gehören sämtliche bauliche Maßnahmen, die der Verwirklichung der Städtebaulichen Entwicklungsziele dienen. Hierzu zählen:

- die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, die in Erscheinungsbild und Ausstattung Missstände oder Mängel aufweisen und grundsätzlich Instand gesetzt werden sollen,
- die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, sowie
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sowie die hiermit ggf. verbundenen Ordnungsmaßnahmen an den Grundstücken stellen im Rahmen des Programms einen wichtigen Bestandteil dar. Sie werden nach Maßgabe einer zu erstellenden Modernisierungsrichtlinie oder durch einzelvertragliche Festlegungen mit den privaten Eigentümern gefördert.

Hierzu können bspw. Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude, zur Verbesserung des Wohnumfeldes, Fassadensanierung, Verbesserung der Wärmedämmung oder alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen zählen.

KG A 3.1.1

Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

Bebauung entlang der Rhein-Mosel-Straße
(Google-Street View)



Zielsetzung:

Unterstützung privater Eigentümer bei der Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestands. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden sowie die hiermit ggf. verbundenen Ordnungsmaßnahmen an den Grundstücken stellen im Rahmen des Programms „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“ einen wichtigen Kernbestandteil dar. Sie werden nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinie und des vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gefördert.

Modernisierung von Gebäuden bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen und damit die nachdrückliche Verbesserung „in die Jahre gekommener“ baulicher Anlagen. Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln, die insbesondere auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen und Einwirkungen Dritter zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben.



Hierzu zählen u.a. Maßnahmen zur Sicherung der Gebäude, zur Verbesserung des Wohnumfeldes, Fassadensanierung, Verbesserung der Wärmedämmung oder alters- und behindertengerechte Umbaumaßnahmen, sofern hierfür nicht durch andere Stellen ein Zuschuss gewährt wird. Die Sanierung muss umfänglich erfolgen.

Maßnahme:

Ein wesentlicher Baustein der städtebaulichen Entwicklung ist die Förderung von Privatpersonen in Bezug auf die Modernisierung und Instandsetzung zumeist älterer Gebäude, deren Sanierung zumeist ohne finanzielle Hilfe nicht möglich wäre. Grundlage für diese Förderung bildet eine durch die Stadt Emmelshausen zu beschließende Modernisierungsrichtlinie. Grundsätzlich zuwendungsfähig sind Vorhaben, welche im Fördergebiet liegen, den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und der Modernisierungsrichtlinie entsprechen, eine umfassende Sanierung darstellen und, die noch nicht begonnen wurden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. In Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion wird ein Gebäudezustandskatalog aller im Sanierungsgebiet liegenden Gebäude erfasst. Nach Beschluss der Modernisierungsrichtlinie wird die Stadt Emmelshausen in die Lage versetzt über die Förderung der Gebäude mit hohem und mittleren Sanierungsbedarf in Eigenregie zu entscheiden (Richtlinierverfahren). Bei Maßnahmen, bei welchen ein geringer Sanierungsbedarf festgestellt wurde, erfolgt die Entscheidung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion. Eine Begutachtung der Gebäudesubstanz erfolgt zunächst nur von außen. Die Modernisierungsberatung (KG A 1.5.2) bietet interessierten Eigentümern die Möglichkeit, sich in Bezug auf fachliche Fragen beraten zu lassen. Sie gibt Impulse im Rahmen der Städtebauförderung und darüber hinaus. In Bezug auf die Förderung von energieeffizienter Gebäudetechnik und weiteren Bereichen der Energieeffizienz ist zu beachten, dass die Mittel der Städtebauförderung subsidiär einzusetzen sind. Dies bedeutet, dass sofern z.B. zur Erneuerung der Heizung Mittel der KfW oder eine BAFA-Förderung eingesetzt werden sollen, diese Vorrang haben. Eine Beratung ist auch in diesem Fall vor der Antragstellung zu empfehlen.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Schaffung und Erhalt von innerstädtischem Wohnraum, Nutzung klimaschonender Baustoffe und Gebäudetechnik

Durchführungszeitraum:

ab 2027

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 250.000,00 € (Annahme: bis zu 10 Objekte im Laufe der Förderperiode)

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.4.1 RL-StEE,)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.5.2 Städtebauliche Beratung im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen privater Bauherren



Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude

Die Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude im Rahmen der Städtebauförderung dient der nachhaltigen Aufwertung von Ortskernen und Stadtquartieren. Ziel ist es, bestehende öffentliche Gebäude funktional, energetisch und gestalterisch an aktuelle Anforderungen anzupassen. Dazu zählen beispielsweise die Sanierung von Fassaden und Dächern, die Verbesserung der Energieeffizienz, der barrierefreie Ausbau sowie die Modernisierung der technischen Infrastruktur.

Durch diese Maßnahmen werden die Nutzungsqualität und Attraktivität der Gebäude erhöht, zugleich wird ein Beitrag zum Klimaschutz und zur langfristigen Werterhaltung geleistet und das Stadtbild nachhaltig gestärkt.



KG A 3.2.1

Sanierung des Odeons im Stadtpark



Odeon im Stadtpark

Zielsetzung:

Die Kuppel wurde zur Ausrichtung von Konzerten oder Tanzveranstaltungen konzipiert. Die Akustik des Gebäudes ist mangelhaft, sodass die Konzertmuschel nicht genutzt wird. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung und Attraktivierung des Stadtparks soll das in die Jahre gekommene identitätsstiftende Odeon saniert werden, um es mittelfristig wieder als musikalischen Veranstaltungsort zu nutzen.

Maßnahme:

Zur Verbesserung der Akustik soll das Odeon bautechnisch ertüchtigt werden. Es gilt gezielte Maßnahmen durchzuführen, um den Klang, die Sprachverständlichkeit und die Raumatmosphäre zu verbessern und an moderne Anforderungen anzupassen.

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

2028

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 100.000,00 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.4.2 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.5.6 Sanierung der Teichanlage

KG A 2.5.7 Sanierung der Wege und Neuinstallation Beleuchtung im Stadtpark

KG A 3.4.2 Öffentliche WC-Anlage im Stadtpark



KG A 3.2.2

Modernisierung und Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses



Vorschlag zur Umnutzung des Feuerwehrgebäudes (Erdgeschoss), Richter/ Gregorius GmbH Emmelshausen

Zielsetzung:

Das Feuerwehrgerätehaus soll in Zukunft mit neuen Nutzungen gefüllt werden, die synergetisch die vorhandene Substanz bespielen und den Randbereich des unter dem Arbeitstitel „Kulturzentrum Alte Feuerwehr“ Marktes beleben. Geplant sei, das alte Gemeindehaus (Am Markt 3) abzureißen und an seiner Stelle einen Neubau zu errichten, der an die bestehende Substanz des Feuerwehrhauses angrenzt. In den Neubau könnte die Stadtbibliothek einziehen, die sich aktuell noch zwischen der Grundschule und der IGS befindet. Um Bücher dort nicht nur auszuleihen, sondern sie auch in entspannter Atmosphäre zu lesen, könnte dort ein Lesecafé integriert werden. Im Erdgeschoss des alten Feuerwehrhauses soll eine zentrale Toilettenanlage entstehen. In der ehemaligen Fahrzeughalle könnte der Musikverein sein neues Zuhause finden. Zudem soll der Verein einen zweiten, separaten Proberaum bekommen, beispielsweise für Einzelunterricht. Im ehemaligen Lagerbereich der Feuerwehr könnte eine Übungshalle für die Tanzgruppen des Karnevalsvereins „FKK“ Emmelshausen entstehen. Auch ein Requisitenraum könnte dort Platz finden. Ein Mehrzweckraum für verschiedene Veranstaltungen, wie zum Beispiel Pop-Up-Formate, runde die mögliche Nutzung im Erdgeschoss ab. Das erste Obergeschoss soll vom Marktplatz aus barrierefrei erschlossen werden. Es könnte Lager- und Verwaltungsräume für die Stadtbibliothek bieten.

Maßnahme:

Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzeptes für Vereins- und gemeindliche Nutzungen. Umbau bzw. Neustrukturierung des bestehenden Gebäudekomplexes unter Einbeziehung der Fläche des ehemaligen Gemeindehauses.

Klimaschutzaspekt:

Entsiegelung, Nutzung klimaschonender Baustoffe und Gebäudetechnik

Durchführungszeitraum:

2027 - 2029

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 5.100.000,00 €



Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.4.2 RL-StEE)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 2.4.3 Abbruch des ehem. Gemeindehauses "Am Markt"



Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen umfassen öffentliche Infrastrukturen, die für das soziale, kulturelle und gesellschaftliche Leben in einem Quartier notwendig sind. Dazu zählen beispielsweise Schulen, Kindertagesstätten, Bürgerhäuser, Sportanlagen oder soziale Treffpunkte.

Ziel ist es, eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen und die Lebensqualität im Fördergebiet zu verbessern. Solche Einrichtungen können neu geschaffen, erweitert oder modernisiert werden.

KG A 3.4.1

Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage im Stadtpark



Symbolbild

Zielsetzung:

Qualitative Aufwertung des Naherholungsbereiches Stadtpark

Maßnahme:

Im Zusammenhang mit der Machbarkeitsstudie „Gastronomische Infrastruktur im Stadtpark“ soll ggf. in Verbindung mit der Schaffung eines zentralen Gastronomiegebäudes im Stadtpark eine moderne selbstreinigende WC-Anlage kombiniert mit einer Dusche für Nutzer des Wohnmobilstellplatzes errichtet werden.

Klimaschutzaspekt:

-

Durchführungszeitraum:

2027- 2029

Maßnahmenträger:

Stadt Emmelshausen

Gesamtkosten:

ca. 350.000 €

Fördergrundlage:

Städtebauförderung (Ziff. 9.4.2 RL-StEE,)

Begleitende Maßnahmen:

KG A 1.3.5 Machbarkeitsstudie „Gastronomische Infrastruktur im Stadtpark“

KG A 2.5.6 Sanierung der Teichanlage

KG A 3.2.1 Sanierung des Odeons im Stadtpark

KG A 2.5.7 Sanierung der Wege und Neuinstallation Beleuchtung im Stadtpark



8.4 Maßnahmenliste / Investitions- und Förderbedarf

Es ist geplant, die Gesamtmaßnahme laut Programmaufnahmeschreiben des Ministeriums des Innern und für Sport ab dem Programmjahr 2025 längstens für 10 Jahre (bis 2030) mit Fördermitteln auszustatten und nach spätestens 15 Jahren abzuschließen.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die in den nächsten Jahren abzuwickelnden Maßnahmen. Sie stellt den aktuellen Diskussions- und Planungsstand dar. Es ist anzumerken, dass im Verlauf des Stadterneuerungsprozesses in den nächsten Jahren eine Veränderung hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung aber auch des Wegfalls oder Hinzukommens von Maßnahmen erfolgen kann. Dies ist dann bei Bedarf zu ergänzen und durch den Stadtrat im Einzelfall zu entscheiden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) zum Städtebaulichen Entwicklungskonzept wird grundsätzlich jährlich entsprechend angepasst. Die KoFi gibt auch die Prioritäten der einzelnen Maßnahmen in Abstimmung mit der Haushalts- und Finanzierungsplanung der Stadt an. Damit einher geht auch die voraussichtliche Unterdeckung durch Gegenüberstellung der Ausgaben und der Einnahmen unter Beachtung eines angemessenen Einsatzes öffentlicher Mittel.

Es ist empfehlenswert nach der Hälfte des Förderzeitraums (nach ca. 5 Jahren), das Konzept zu evaluieren und das ISEK bei Bedarf fortzuschreiben bzw. anzupassen.

Das Gesamtinvestitionsvolumen im Rahmen des ISEK für den maximalen Förderzeitraum von zehn Jahren beträgt nach einer groben Kostenschätzung rund 11 Mio. Euro. Somit überschreiten die Investitionen die in der Bewerbung angegebenen Kosten (rund 6.7 Mio. EUR) um rund 4,3 Mio. Euro.

Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept herausgearbeiteten Maßnahmen dienen der nachhaltigen Entwicklung Emmelshausens. Eine Durchführbarkeit ist jedoch bei einigen Maßnahmen noch zu klären. Daher sind eventuell Maßnahmen zu streichen und durch „Ersatzmaßnahmen“ zu ersetzen, sodass sich die Kosten der Gesamtmaßnahme ändern könnten.

Die Maßnahmenübersicht wurde ohne Priorisierung erstellt.



Kosten- gruppe	Maßnahme	Ansatz in EUR	Gesamtkosten in EURO brutto
A1	Vorbereitung der Gesamtmaßnahme		
1.1	Vorbereitung nach § 140 BauGB		
1.1.1	Erstellung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB	Ansatz: 35.000	35.000
1.2	Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen		
1.3	Städtebauliche Planung		
1.3.1	Aufstellung Bebauungsplan „Westlicher Stadtkern“, Bereich Feldstraße, inkl. erforderlicher Gutachten	Pauschal: 40.000	40.000
1.3.2	Aufstellung einer Vorkaufssatzung (§ 25 BauGB), Veränderungssperre	Pauschal: 15.000	15.000
1.3.3	Machbarkeitsstudie "Westlicher Stadtkern", Bereich "Feldstraße"	Pauschal: 15.000	15.000
1.3.4	Machbarkeitsstudie zur Neuordnung der Stellplätze entlang der Rhein-Mosel-Straße	Pauschal: 15.000	15.000
1.3.5	Machbarkeitsstudie „Gastronomische Infrastruktur im Stadtpark“	Pauschal: 15.000	15.000
1.4	Vergütung von Sanierungsträgern		
1.5	Vergütung von sonstigen Beauftragten/ Beratern		
1.5.1	Rechtliche Beratung Vergaberecht, mögliches VgV-Verfahren	Pauschal: 30.000	30.000
1.5.2	Städtebauliche Beratung im Rahmen der Moderationsmaßnahmen privater Bauherren	3 Beratungen pro Jahr (2.400 €/Jahr für 10 Jahre)	24.000
AS1	Summe Vorbereitung		189.000



Kosten- gruppe	Maßnahme	Ansatz in EURO	Gesamtkosten in EURO brutto
A2	Ordnungsmaßnahme		
2.1	Vorbereitende Bodenordnung ein- schl. des Erwerbs von Grundstücken		
2.1.1	Finanzierungskosten des Grunder- werbs für den Bereich Feldstraße	Pauschal 115.000	115.000
2.2	Bodenordnung einschl. Grunder- werb		
2.2.1	Grunderwerb für öffentliche Zwecke im Bereich Feldstraße, ca. 1.540 m²	Pauschal: 308.000	308.000
2.2.3	Grunderwerb öffentlich Zwecke Flur 12, 45/17, "Salzlager", 3.128 m²	Pauschal: 400.000	400.000
2.2.4	Grunderwerb Feldstraße 9	Pauschal: 300.000	300.000
2.2.5	Grunderwerb Betriebshof Abwas- serwerk	Pauschal 400.000	400.000
2.3	Umzug von Bewohnern und Betrie- ben		
2.4	Freilegung von Grundstücken		
2.4.1.	Abbruch "Grundstücke im Bereich Feldstraße" (Quartier Neue Mitte)	Pauschal 600.000	600.000
2.4.2	Abbruch des ehemaligen "Salzla- gers"	Pauschal 250.000	250.000
2.4.3	Abbruch des ehem. Gemeindehau- ses "Am Markt"	Pauschal 150.000	150.000
2.4.4	Abbruch Gebäude Feldstraße 9	Pauschal 150.000	150.000
2.4.5	Abbruch Gebäude Eisdiele	Pauschal 10.000	10.000
2.4.6.	Abbruch Gebäude Biergarten	Pauschal 90.000	90.000
2.5	Herstellung und Änderung von Er- schließungsanlagen		
2.5.1	Erstmalige Herstellung neuer Erch- ließungsanlagen im „Quartier Neue Mitte“ (Änderung der Erschlie- ßungsstraße "Feldstraße")	Pauschal 330.000	330.000
2.5.2	Schaffung einer städtischen Freiflä- che im „Quartier Neue Mitte“	Pauschal 210.000	210.000
2.5.3	Neugestaltung des Bereichs "Hinter dem ZAP" durch Schaffung einer Fahrradstation	Pauschal 150.000	150.000
2.5.4	Neustrukturierung Einmündungsbe- reich "Trifft" - Salzlager	Pauschal 150.000	150.000



2.5.5	Umsetzung des zweiten Bauabschnittes "Marktplatz Emmelshausen" (Platzfläche)	Pauschal 1.000.000	1.000.000
2.5.6	Sanierung der Teichanlage im Stadtpark	Pauschal 750.000	750.000
2.5.7	Sanierung der Wege und Neuinstallation Beleuchtung im Stadtpark	Pauschal: 300.000	300.000
2.5.8	Aufwertung Rhein-Mosel-Straße (westlicher Bereich)	Pauschal: 100.000	100.000
2.5.9	Umfeldgestaltung Jugendzentrum	Pauschal: 450.000	450.000
2.5.10	Schaffung eines Fußwegs zum Marktplatz	Pauschal: 50.000	50.000
2.5.11	Schaffung von Parkraum für Besucher des zukünftigen Kulturzentrums „Alte Feuerwehr“ auf den Flurstücken 48/29, 48/27, 57/80, 57/83	Pauschal: 300.000	300.000
2.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen		
2.7	Ordnungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen		
AS2	Summe der Ausgaben Ordnungsmaßnahmen		6.563.000



Kosten- gruppe	Maßnahme	Ansatz in EURO	Gesamtkosten in EURO brutto
A3	Baumaßnahme		
3.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude		
3.1.1	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude	25.000 pro Gebäude, bis zu 10 Objekte im Laufe der Förderperiode	250.000
3.2	Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude		
3.2.1	Sanierung des Odeons im Stadtpark	Pauschal: 100.000	100.000
3.2.2	Modernisierung und Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses	Pauschal: 5.100.000	5.100.000
3.3	Neubebauung und Ersatzbebauung		
3.4	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrich- tungen		
3.4.1	Errichtung einer öffentlichen WC- Anlage im Stadtpark (moderne selbstreinigende Anlage mit Dusche für Nutzer des Wohnmobilstellplat- zes)	Pauschal 350.000	350.000
3.5	Verlagerung und Änderung von Be- trieben		
AS3	Summe Baumaßnahme		5.800.000
A4	Sonstige Ausgaben/ Vermögens- werte		
4.1	Vor- Zwischenfinanzierung		
4.1.1	Grunderwerb zur privaten Weiter- veräußerung "Feldstraße", KG 2.2.1	Pauschal: 57.600 €	57.600
AS4	Summe sonstige Ausgaben/ Ver- mögenswerte		57.600,00
A	Summe Ausgaben		11.123.000,00

**Kostenübersicht**

Nr.	Kostengruppe	förderfähige Gesamtkosten
1.	Vorbereitung der Gesamtmaßnahmen	189.000,00
2.	Ordnungsmaßnahmen	6.563.000,00
3.	Baumaßnahmen	5.800.000,00
4.	Sonstige Ausgaben (Grunderwerb zur privaten Weiterveräußerung "Feldstraße", KG 2.2.1)	57.600,00
	Summe:	12.609.600
	Zweckgebundene Einnahmen (Einnahmen aus Weiterveräußerung durch Umnutzung der VA "Feldstraße")	132.000
	Städtebauförderungsmittel (Anteil: Bund, Land 80%, Anteil Gemeinde 20%)	12.477.600



9. Festlegung Programmgebiet und Sanierungsverfahren

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept mit seinen Analysen, Aussagen und Beteiligungsprozessen dient als Beurteilungsunterlage im Sinne der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Bei den Recherchen und Untersuchungen für das Städtebauliche Entwicklungskonzept wurde festgestellt, dass die Sanierung notwendig ist. Insbesondere wurden städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB nachgewiesen bzw. festgestellt, dass sich städtebauliche Missstände abzeichnen.

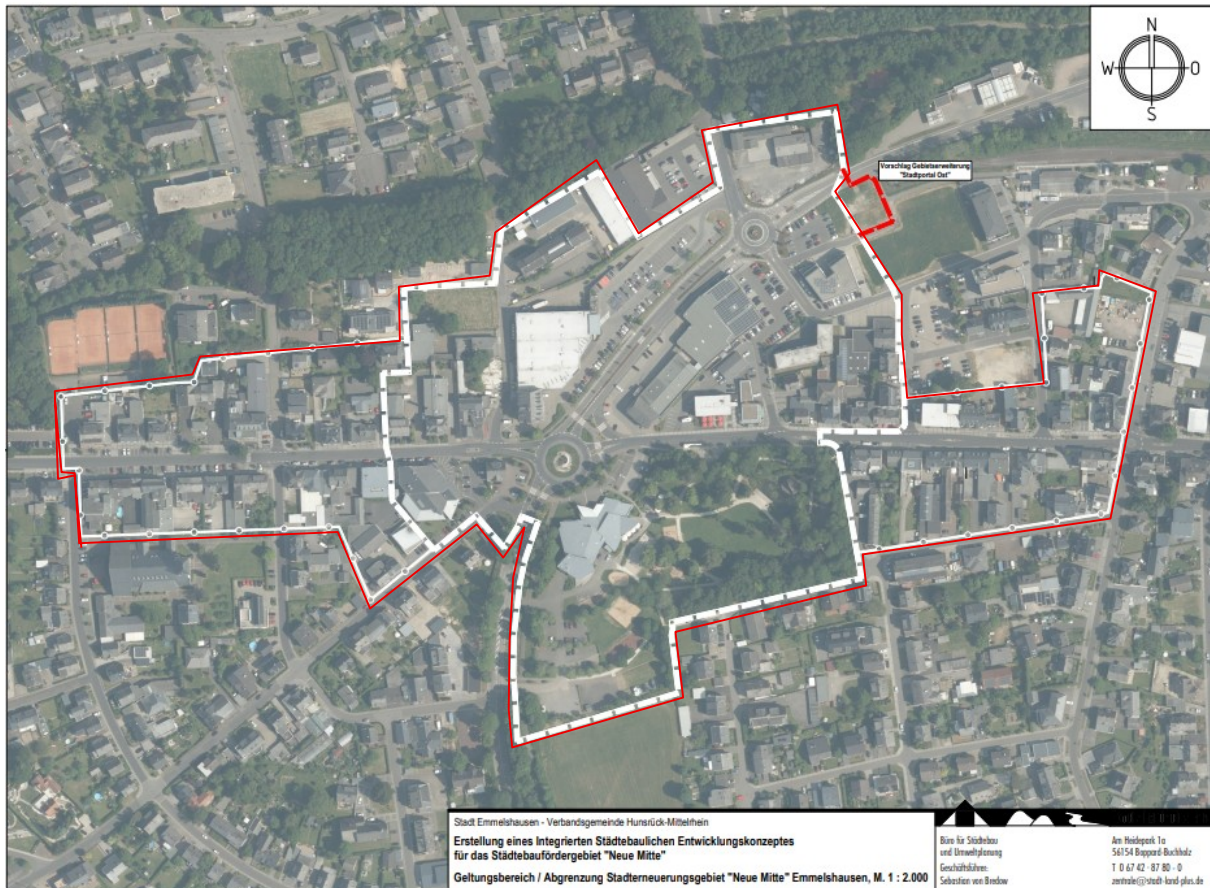
Insbesondere wurden Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen ermittelt.

9.1 Abgrenzung des Programmgebiets/Sanierungsgebiets

Die Ergebnisse der Städtebaulichen Untersuchungen zeigen den Erneuerungsbedarf innerhalb des Untersuchungsgebietes deutlich auf. Klassische Missstände nach den Kriterien des § 136 (3) BauGB konnten, wie oben aufgeführt, ermittelt werden.

Wie in Kapitel 1.2. beschrieben, wurde das ursprüngliche Untersuchungsgebiet im Zuge der vorbereitenden Untersuchung erweitert.

Es wird empfohlen, das erweiterte Untersuchungsgebiet in seinen Abgrenzungen als Programmgebiet bzw. Sanierungsgebiet festzulegen.



Vorgeschlagene Abgrenzung Stadtumbaugebiet „Neue Mitte“ (rot), unmaßstäblich, (vgl. Anlage), weiß gestrichelt: Untersuchungsgebiet gemäß Bewerbungsunterlagen, weiß durchgängig: westliche/östliche Erweiterung des Untersuchungsgebietes

9.2 Festlegungsmöglichkeiten

Die räumliche Festlegung des Programmgebiets kann in unterschiedlicher Weise erfolgen und ist zu begründen:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§§ 136 – 164b BauGB)

Sie dienen dazu, städtebauliche Missstände in bestimmten Gebieten zu beheben und diese nachhaltig aufzuwerten. Solche Missstände können beispielsweise in baulichem Verfall, unzureichender Infrastruktur oder funktionalen Defiziten wie Leerstand und sozialen Problemen bestehen. Ziel der Sanierung ist es, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verbessern, die städtebauliche Struktur zu modernisieren und eine nachhaltige sowie sozial ausgewogene Entwicklung sicherzustellen. Im Gebiet „Neue Mitte“ in Emmelshausen liegen sowohl Substanzschwächen vor, da das Programmgebiet mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht als auch Funktionsschwächen, da das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen kann oder in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist (z.B. Gebäudeleerstände).



Zu deren Behebung soll das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden (§ 136 Abs. 2 BauGB). Zudem liegen eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse (Abs. 1). Für einzelne Maßnahmen sind zum Teil noch Modellstudien, Machbarkeitsstudien und Gutachten erforderlich, die das Stadtentwicklungskonzept weiter konkretisieren bzw. ergänzen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165-171 BauGB)

Die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 165–171 BauGB stellen ein besonderes Instrument der Stadtplanung dar, das vor allem für die gezielte Entwicklung neuer Stadtteile oder größerer Umstrukturierungsbereiche eingesetzt wird. Im Unterschied zu den Sanierungsmaßnahmen, die auf die Behebung bestehender Missstände abzielen, geht es bei Entwicklungsmaßnahmen vorrangig um die Schaffung neuer städtebaulicher Strukturen, etwa für Wohngebiete, Gewerbeflächen oder Infrastrukturprojekte.

Durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen können Stadt-/ Ortsteile oder andere Gemeindeteile entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder die Entwicklung des Landesgebiets oder der Region erstmals entwickelt werden oder sie werden im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt.

Die Festlegung als Städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 ff. BauGB kommt in Emmelshausen nicht in Betracht, da weniger die Neuentwicklung des gesamten Programmgebiets angestrebt wird, sondern die Beseitigung bestehender städtebaulicher Missstände, die Innenentwicklung und das Planen im Bestand.

Stadtumbau (§§ 171a-171d BauGB)

Stadtumbauaumaßnahmen sind Maßnahmen, die das Ziel haben, in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind – wie beispielsweise ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, bspw. für Wohnzwecke – eine nachhaltige städtebauliche Struktur herzustellen.

Die Festlegung als „Stadtumbau-Gebiet“ kommt zwar grundsätzlich in Betracht, ist jedoch aufgrund des stärkeren Anteils an geplanten Sanierungsmaßnahmen gegenüber Neustrukturierungsmaßnahmen nicht zu empfehlen.

Erhaltungssatzung (§§ 172-174 BauGB)

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung kann eine Gemeinde die Genehmigungsbedürftigkeit von Rückbau und Nutzungsänderung, ggf. auch die Errichtung baulicher Anlagen festlegen, und zwar zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt.

Die Festlegung als „Erhaltungsgebiet“ kommt nicht in Betracht, da der Erhalt der derzeitigen städtebaulichen Gestalt, Eigenart und historischen Bausubstanz nicht allein im Fokus der weiteren Entwicklung steht, sondern auch die Neuentwicklung.



9.3 Auswahl des Sanierungsverfahrens

In der Stadt Emmelshausen wird aus oben genannten Gründen eine Festlegung des Programmgebiets als Sanierungsgebiet im Sinne der §§ 136 ff. BauGB unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts in Betracht gezogen. Damit einher geht die Bestimmung des geeigneten Verfahrens (umfassend oder vereinfacht) zur Behebung der städtebaulichen Missstände und zügigen Durchführung der Sanierung.

Das Erfordernis eines umfassenden Sanierungsverfahrens ist für die Durchführung der Sanierung im Programmgebiet „Neue Mitte“ nicht zu begründen. Im Programmgebiet ist keine großflächige bodenbezogene Gebietserneuerung vorgesehen, sondern ein Bündel von Maßnahmen im Sinne punktueller und auf Aktivierung, Beratung und Förderung privater Akteure basierender Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Vorrangig erstrecken sich die im Maßnahmenpaket des Entwicklungskonzepts enthaltenen Projekte auf den öffentlichen Raum (gestalterische Aufwertung von Straßen- und Platzräumen). Aus diesem Grund ist im Sanierungsgebiet mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht zu rechnen.

Vor dem Hintergrund des Entwicklungskonzeptes mit seinen konkreten Maßnahmen wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren als in der Umsetzung unangemessen und sowohl organisatorisch als auch wirtschaftlich zu aufwändig bewertet. Dies gilt insbesondere für die nachträgliche Erhebung von Ausgleichsbeiträgen. Wird das umfassende Sanierungsverfahren durchgeführt, so muss die Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerungen aufgrund von erheblichen allgemeinen Wertsteigerungen durch Flächenentwicklungen erfolgen.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren kann dagegen auf solche Ausgleichsbeiträge verzichtet werden. Stattdessen werden für Straßenbaumaßnahmen KAG-Beiträge, Erschließungsbeiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.

Auf dieser Grundlage und aufgrund der angestrebten Maßnahmen wird von der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets im umfassenden Verfahren abgeraten.

Da im Programmgebiet das Augenmerk sowohl auf dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets als auch auf Neuentwicklungen und Nachnutzungen liegt, wird die Festsetzung eines vereinfachten Sanierungsgebiets nach § 142 (4) BauGB empfohlen.

Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

Im Rahmen der Sanierungssatzung wird zur Sicherung des öffentlichen Interesses in besonderen Fällen auf das Instrumentarium des Vorkaufsrechts, der Veränderungssperre und der Genehmigungspflicht schuldrechtlicher Vereinbarungen gemäß § 144 (1) BauGB zurückgegriffen. Darüber hinaus bedürfen genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 BauGB der Genehmigung durch die Stadt.

Die in § 144 (1) Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Vorgänge werden der Genehmigungspflicht unterstellt. Dazu gehören:



- Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB (also die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs und Ablagerungen einschließlich Lagerstätten),
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Damit ist gewährleistet, dass die Stadt Kenntnis über die im Sanierungsgebiet stattfindenden Bautätigkeiten erlangt. Gleichzeitig gelingt es hierüber, erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern oder die Nutzung und Entwicklung wichtiger Schlüsselobjekte zu steuern.

Im Rahmen des gewählten Verfahrens sind folgende Sachverhalte zu beachten:

- Für Straßenausbaumaßnahmen werden die entsprechenden Erschließungsbeiträge, KAG-Beiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben (vgl. Beitragssatzung; einmalige oder wiederkehrende Beiträge, Benutzungsgebühren).
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (gemäß §§ 152 ff. BauGB) gelten explizit nicht.
- Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass bei Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ggfs. erhöhte steuerliche Absetzungen (gemäß § 7h EStG) möglich sind.

9.4 Auswirkungen der Planung/Maßnahmen

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zielt darauf ab, durch öffentliche und private Maßnahmen, dem strukturellen Wandel und deren Auswirkungen auf die Innenstadt – sowohl baulich, wirtschaftlich als auch soziokulturell - zu begegnen.

Das vorliegende Konzept enthält daher Maßnahmen, welche sehr querschnittsorientiert angesetzt sind und auf eine ganzheitliche, positive Entwicklung der Innenstadt abzielen.

Von den vorgesehenen, öffentlichen Maßnahmen wird nach erfolgter Umsetzung eine positive Wirkung auf das Stadtbild und die Funktion der Innenstadt erwartet. Die Umsetzung der Entwicklungskonzeption und der Maßnahmen wird zeitweise auch nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner als unmittelbar Betroffene haben. Diese können beispielsweise durch temporäre Beeinträchtigungen wie Baulärm oder Verkehrseinschränkungen hervorgerufen werden, sind jedoch im Zuge der Baumaßnahmen hinzunehmen.

Darüber hinaus kann es im privaten Bereich durch Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen zu Mieterhöhungen kommen.



9.5 Evaluierung der Sanierungsmaßnahme

Die Gesamtmaßnahme der Stadtsanierung in Emmelshausen wird einer regelmäßigen Evaluierung unterzogen. Diese dient insbesondere dazu, die Zielerreichung des vorliegenden Konzepts einzuschätzen, etwaige Abweichungen zu korrigieren sowie auf veränderte Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung zu reagieren. Das vorliegende Evaluierungsmodell orientiert sich am Leitfaden zur Evaluierung der Städtebauförderung des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen (vormals Bundesministeriums Verkehr, Bau und Stadtentwicklung).

Als Methodik kann die Stadt Emmelshausen die regelmäßige Selbstevaluierung auf Gesamtmaßnahmenebene anwenden, möglich ist es jedoch im Bedarfsfall eine externe Zwischenevaluierung durchzuführen.

Die Evaluierung sollte jährlich durchgeführt werden. Die Ergebnisse sollten in einem Reflexionsprotokoll festgehalten werden, welches durch die Verwaltung erstellt und im öffentlichen Teil der Stadtratssitzungen beraten sowie auf der Internetseite der Stadt Emmelshausen veröffentlicht werden kann. Diese öffentliche Darstellung der Ergebnisse sowie deren ebenfalls öffentliche Erörterung kann ein zentraler Bestandteil der Evaluierung sein, da insbesondere Rückschlüsse auf die qualitative Zielerreichung nur in einem partizipativen Prozess festgelegt werden können. Rückmeldungen und Einschätzungen von Politik, Bürgerinnen und Bürgern, sowie lokalen (Schlüssel-) Akteuren fließen in das Reflexionsprotokoll ein. Mit dieser Vorgehensweise ist zudem eine größtmögliche Transparenz gewährleistet.

Die Evaluierung erfolgt anhand quantitativer und qualitativer Indikatoren, die idealerweise nach dem SMART-Prinzip (spezifisch, messbar, erreichbar, relevant und terminiert) definiert sind. SMART hilft dabei, gute Indikatoren/Ziele festzulegen – die Evaluierung nutzt diese dann zur Bewertung.

Im Reflexionsbericht wird zudem das Verhältnis zwischen quantitativen und qualitativen Indikatoren zur Ermittlung der Zielerreichung bzw. Zielabweichung herangezogen. Im Ergebnis formuliert das Reflexionsprotokoll möglichen Anpassungsbedarf des Konzepts bzw. des Prozesses.



10. Ausblick

Mit dem vorliegenden Städtebaulichen Entwicklungskonzept liegen unter Einbeziehung der gesamstädtischen Entwicklung und bestehender Entwicklungsansätze die Voraussetzungen -im Sinne von Leitlinien- für die Förderung der zukünftig durchzuführenden Einzelmaßnahmen vor.

Auf der Grundlage des vom Stadtrat befürworteten und beschlossenen Entwicklungskonzepts und der Modernisierungsrichtlinie können zukünftig - nach entsprechender Beratung der jeweiligen Bauherren bzw. Eigentümer und Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen - einzelne private und öffentliche Maßnahmen (Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen) anhand der erarbeiteten Ergebnisse in Angriff genommen und realisiert werden.

Teilbereiche des Programmgebietes erfordern noch eine Präzisierung durch Entwicklungs- und Gestaltungskonzepte, im Einzelfall auch durch verbindliche Bauleitplanung.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH
Büro für Städtebau und Umweltplanung

Roland Schneider/bo
Dipl.-Ing. (FH) Stadtplaner

Norman Kratz
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Gerald Pfaff
Dipl.-Ing. Raumplanung

Boppard-Buchholz, Juni 2026