



Stadt Sulingen

Rahmenplan

Sanierung Sulingen Zentrum

März 2023

Aus Gründen der Lesbarkeit wird darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf alle Geschlechter in gleicher Weise.

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	07
1.1 Ausgangslage	09
1.2 Städtebaulicher Rahmenplan	11
1.3 Planungs- und Beteiligungsprozess	13
2. Rahmenbedingungen	17
2.1 Lage im Raum	19
2.2 Sanierungsgebiet und Untersuchungsbereich	21
2.3 Historische Entwicklung der Innenstadt	23
2.4 Planungsrechtliche Vorgaben	27
3. Analyse	41
3.1 Nutzungsstruktur	43
3.2 Verkehr Erschließung	49
3.3 Grünstrukturen Klima	55
3.4 Ortsbild - Stärken	59
3.5 Ortsbild - Schwächen	63
4. Rahmenplan	67
4.1 Leitbild	69
4.2 Rahmenplan Sulingen Zentrum	73
4.3 Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmenplan	95
4.4 Maßnahmenübersicht	97
5. Umsetzungsstrategie	103
5.1 Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan	105
5.2 Städtebauförderung	107
5.3 Öffentlichkeitsbeteiligung	109
5.4 Evaluierung	109
Schlussbemerkung	110
6. Quellen Impressum	114

Vorwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, liebe Leserinnen und Leser,

unsere Stadt Sulingen ist ein attraktives Mittelzentrum zwischen Diepholz und Nienburg sowie Bremen und Minden. Der Ortskern und der zentrale Bereich bilden einen wichtigen Anlaufpunkt für die Einwohner und Besucher. Das Zentrum Sulingens veränderte im Rahmen der Stadtkernsanierung in den 1980er und 1990er Jahren sein Erscheinungsbild bereits nachhaltig. Nun bekommen wir mit dem Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ einmal mehr die Chance, Bundes-, Landes- sowie eigene Mittel in eine Attraktivitätssteigerung unserer Stadt investieren zu können und strukturelle Veränderungen zielgerichtet vorzunehmen.

Mit der Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets „Sulingen Zentrum“ wurden die Weichen zur Sanierung des Innenstadtbereichs gestellt. Der Prozess der Sanierung Sulingen Zentrum hat nun mit der Erstellung des Rahmenplans eine wichtige Etappe erreicht. Eine Entscheidungshilfe und Ideensammlung zur Verbesserung des Sulinger Stadtkerns liegt uns hiermit vor.

Eine Ideensammlung, die im weiteren Verlauf fortgeschrieben wird und auch Veränderungen erfahren kann und darf. Der Prozess lebt von



*Bürgermeister
Patrick Bade*

der Beteiligung und der Abstimmung mit den beteiligten Akteuren und Einwohnern dieser Stadt. Bedanken möchte ich mich daher bei allen, die bei der Erstellung des Rahmenplans engagiert und ideenreich mitgewirkt haben. Nur gemeinsam konnte dieser erfolgreich erstellt werden. In den kommenden Jahren ist es nun unsere Aufgabe, die vielen lohnenswerten Maßnahmen und Projekte mit Unterstützung der Städtebauförderung umzusetzen.

Ein Augenmerk liegt dabei auf der Nachnutzung der Funktionsbereiche der ehemaligen Grundschule und der Klinik Sulingen an der Schmelingstraße sowie der Schaffung einer multifunktionalen Begegnungseinrichtung. Zudem gilt es, das besondere Erbe der Sulinger Innenstadt mit ihrer historischen Bausubstanz und den zahlreichen Baudenkmälern sowie den abwechslungsreichen Raumfolgen zu bewahren und herauszuarbeiten. Auch die eigene Charakteristik der verschiedenen

Quartiere soll erhalten werden. Der Barrierefreiheit von Straßenräumen und Gebäuden soll eine besonders große Bedeutung beigemessen werden. Außerdem soll die naturräumliche Einbettung des Zentrums fokussiert sowie eine verstärkte Begrünung und Aspekte des Klimaschutzes berücksichtigt werden.

Dank der positiven Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger Sulingens konnten wichtige Ziele sowie konkrete Maßnahmen und Projekte definiert werden, um Sulingen zu einer zukunftsfähigen Kommune weiter zu entwickeln. Der vorliegende Rahmenplan, der mit Beteiligung der Bürger in den vergangenen Monaten erstellt worden ist, konkretisiert das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), mit dem Ziel, Einzelmaßnahmen räumlich zu verorten und inhaltlich auszuarbeiten. Im folgenden Schritt kann die Objektplanung und bauliche Umsetzung der Maßnahmen erfolgen. Der Rahmenplan wurde auf den Ergebnissen der stattgefundenen Bürgerforen und Online-Beteiligungen aufgebaut. Im Mittelpunkt stehen die Stärkung und Weiterentwicklung der Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort mit guter Versorgungs- und sozialer Infrastruktur sowie hoher Freizeitqualität.

Dabei sind wir auch auf die Mitwirkung der privaten Immobilieneigentümer in diesem Bereich angewiesen und möchten an diese ap-

pellieren, diese einmalige Gelegenheit zu nutzen um mit staatlicher Unterstützung etwas für den Erhalt oder Umbau der Bausubstanz und die Wertsteigerung der Immobilie zu tun.

Ein besonderer Dank gilt der Stadtplanerin Sonja Pack-Hast und ihrem Team von dem Planungsbüro WoltersPartner aus Coesfeld, sowie unseren Mitarbeitenden und den politischen Gremien die uns tatkräftig zur Seite standen.



Patrick Bade (Bürgermeister)

1. EINFÜHRUNG



Abb. 01 | Lange Straße



Abb. 02 | Schmiedestraße



Abb. 03 | Bebauungsstruktur Hohe Straße

1.1 Ausgangslage

Das Mittelzentrum Sulingen verfügt über ein von der Bürgerschaft und dem Umland wertgeschätztes Zentrum. Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Bildungs- und Kultureinrichtungen befinden sich in räumlicher Nähe rund um die Lange Straße, die in ihrer Geradlinigkeit das lebendige Rückgrat der Stadt ausmacht. Zugleich ist die Geschichte der Stadt am historischen Grundriss und den erhaltenen Gebäuden ablesbar. Gegründet wurde die Stadt an den Sule-Niederungen, die sich als grüne Lebensader von Nord nach Süd durch die Stadt zieht und einen attraktiven Erholungsraum bildet. Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass die Innenstadt Sulingens ein identifikationsstiftender Stadtraum ist, der seine Versorgungsfunktion erfüllt.

Nichtsdestotrotz ergeben sich durch verschiedene Entwicklungen Handlungserfordernisse wie der Strukturwandel im Einzelhandel, Herausforderung der Klimaanpassung oder sei es nur, dass öffentliche Räume „in die Jahre gekommen“ sind.

Bereits 1995 bis 2005/2008 erfolgte eine Sanierung des Zentrums, in der die Schwerpunkte vor allem in der Neugestaltung der Langen Straße sowie der angrenzenden Wohn- und Anliegerstraßen lagen. 2015/2016 wurde ein Bürgerbeteiligungs- und Leitbildprozess unter dem Motto „Wir sind Sulingen 2.029“ durchgeführt, in welchem Parameter für die künftige Ausrichtung der Stadt festgelegt wurden. Verschiedene Initiativen engagieren sich seitdem für ihre Stadt. Unter anderem wurden erfolgreich Fördergelder für die Maßnahme „Tapetenwechsel Lange Straße“ gewonnen. Die Planungen für die Aufwertungen des Frosch-

brunnenplatzes sowie für die Erneuerung von Beleuchtung und Möblierung sind abgeschlossen, so dass die Maßnahmen schrittweise umgesetzt werden können. Die neue, energetisch optimierte Beleuchtung in der Langen Straße wurde bereits in Betrieb genommen.

2020 wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) sowie eine vorbereitende Untersuchung (VU) für die Innenstadt erarbeitet. Im Mai 2020 erfolgte die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“. Mit der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Sulingen Zentrum“ wurde die Grundlage zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme geschaffen.

Das Maßnahmenkonzept des ISEK beinhaltet verschiedene Maßnahmen, welche im nun vorliegenden Rahmenplan weiter konkretisiert werden. Die zentralen Themen sind hierbei die Stärkung der Versorgungsfunktion, die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Langen Straße, die Nachnutzung der zum Teil leerstehenden ehem. Grundschule sowie des Klinikstandortes, die Aufwertung des Erholungsraums Sule sowie der Umgang mit den Folgen des Klimawandels.

Ziel des Rahmenplans ist es, Strukturen und Rahmenbedingungen festzulegen, welche die Stadtmitte Sulingen gesamtheitlich nachhaltig stabilisieren und aufwerten. Mit Hilfe der engagierten Bürgerschaft Sulingens ist ein Gesamtkonzept erarbeitet worden, welches den Handlungsrahmen für die nächsten rund 10 Jahre umfasst.

2020

**ISEK und VU
"Städtebauliche Sanierung Zentrum"**

2021

**Aufnahme ins Städtebauförderungs-
programm "Lebendige Zentren"**

2021

**Satzung über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebiets "Sulingen Zentrum"**

2022

Rahmenplan "Sulingen Zentrum"

2023+

**Objektplanung und Durchführung
von Einzelmaßnahmen**

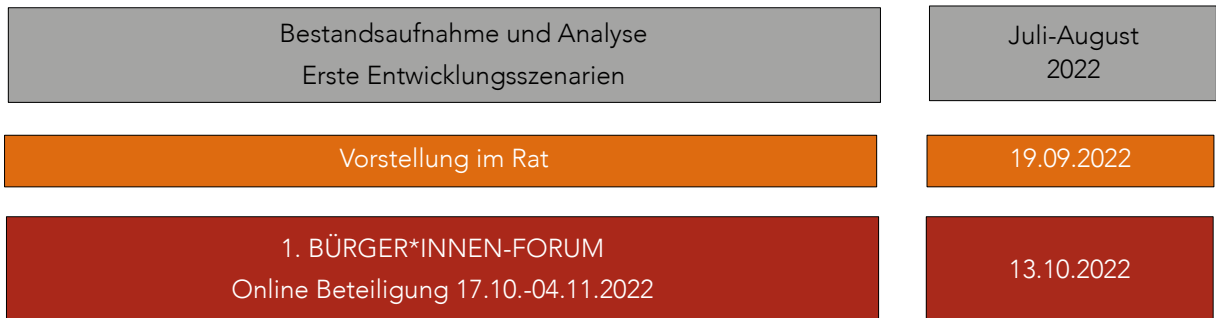
1.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Der städtebauliche Rahmenplan ist als Instrument der informellen Planung zuzuordnen. Dabei kann der städtebauliche Rahmenplan unterschiedliche Planungsebenen verbinden, da er sowohl auf der gesamtstädtischen Ebene, als auch in kleinräumigen Vierteln sowie in städtebaulich-funktional abgegrenzten Bereichen angewendet werden kann. Für diesen abgegrenzten räumlichen Bereich konkretisiert der städtebauliche Rahmenplan planerische Aussagen.

Wichtiges Element des Rahmenplans ist die frühzeitige und umfangreiche Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern.

Ziel ist es zum einen, durch die Beteiligungsformate eine hohe Transparenz im Planungsprozess zu erreichen und so die spätere Umsetzung der Planung zu erleichtern. Zum anderen bietet die Rahmenplanung der Bürgerschaft die Möglichkeit, niedrigschwellig ihre Anregungen und Ideen in die Stadtentwicklung einzubringen. Der städtebauliche Rahmenplan wird daher als interdisziplinäres Ergebnis eines Prozesses und Planungsdialogs verstanden. Demnach ist der Rahmenplan das ideale Planwerk für flexible und bürgernahe Planungen. Darüber hinaus dient der Plan als Hilfestellung für behördliche Entscheidungen hinsichtlich der Bewertung, Förderung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ und Genehmigung von städtebaulichen Entwicklungen und konkreten Maßnahmen.

PHASE I: Analyse



PHASE II: Konkretisierung



1.3 Planungs- und Beteiligungsprozess

- **Auftakt und Analyse**

Zu Beginn des Prozesses fanden Ortsbegehungen und Bestandsaufnahmen statt, mit deren Ergebnissen eine themenbezogene räumliche Analyse des Sanierungsgebiets durchgeführt wurde. Dabei lag der Schwerpunkt auf den Themenbereichen Nutzung, Verkehr, Grün- und Freiraum und Ortsbild. Darüber hinaus wurden bestehende Konzepte, historische Daten und private Bauvorhaben ausgewertet.

Auf Grundlage der Analyseergebnisse wurden erste Entwicklungsszenarien und -ziele für die Teilbereiche des Rahmenplanes definiert.

- **Beteiligungsphase I**

Diese Entwicklungsszenarien wurden gemeinsam mit der Bürgerschaft im Rahmen des ersten Bürgerforums im Oktober 2022 diskutiert. Es bestand die Möglichkeit, die Szenarien im Plenum und an den Plänen zu kommentieren, eigene Ideen einzubringen und bisher noch nicht ermittelte Problemlagen zu ergänzen. Ca. 70 interessierte Bürger nahmen das Angebot in der Alten Bürgermeisterei wahr und brachten sich konstruktiv ein.

Ein weiterer Baustein der ersten Beteiligungsphase war eine Online-Beteiligung, die parallel zum analogen Bürgerforum durchgeführt wurde. Auf der Projektseite der Sanierungsmaßnahme konnten die Bürger über drei Wochen hinweg auf einer Online-Karte „Stecknadeln“ und Kommentare hinzufügen,

um die vorgeschlagenen Entwicklungsszenarien zu bewerten und darüber hinaus eigene Anregungen und Ideen einbringen. Die eingegangenen Vorschläge konnten wiederum von den Nutzern kommentiert und mit einem „Like“ oder „Dislike“ bewertet werden. Im Rahmen der Online-Beteiligung konnten so ca. 50 weitere Anregungen und Kommentare und insgesamt ca. 1.800 Reaktionen gesammelt werden. Die Kombination aus analogen und digitalen Beteiligungsformaten sollte dazu beitragen, ein möglichst niedrigschwelliges und inklusives Angebot zur Mitwirkung am Planungsprozess bereitzustellen.

Besonders intensiv diskutiert wurden in der ersten Beteiligungsphase die Notwendigkeit und Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung in der Langen Straße. Viele Bürger sprachen sich für eine deutliche Verkehrsberuhigung aus, was wiederum Bedenken bzgl. der Erreichbarkeit der Ladeneinheiten hervorrief.

- **Konzeption**

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Beteiligungsergebnisse wurde ein Rahmenplanentwurf erarbeitet, der konkrete Maßnahmenvorschläge beinhaltet.

- **Beteiligungsphase II**

Anfang Dezember 2022 wurden die gewonnenen Ergebnisse aus der Beteiligung sowie der daraus resultierende Rahmenplanentwurf mit der Verwaltung rückgekoppelt.

Die zweite Beteiligungsphase wurde im Janu-



Abb. 06 | Vorstellung der Planung im Plenum



Abb. 07 | Ergebnisse der Diskussionen an den Stellwänden

ar 2023 mit einem Bürgerforum gestartet, in dem die Inhalte der Rahmenplanung und die konkreten Maßnahmen vorgestellt wurden. Im Gegensatz zur ersten Beteiligungsphase hatten die Bürger nun die Möglichkeit, den einzelnen Maßnahmen zuzustimmen oder diese abzulehnen, sodass sich ein Meinungsbild zum Maßnahmenkonzept ablesen ließ.

Auch die zweite Beteiligungsphase wurde durch ein Online-Angebot begleitet, in der ebenfalls die Maßnahmen des Rahmenplans bewertet werden konnten. Insgesamt zeigte sich in der Veranstaltung und in der Online-Beteiligung, dass grundsätzlich zu den meisten Punkten eine zustimmende Haltung besteht. Einige Maßnahmen wurden durchweg positiv bewertet, andere wurden dagegen kritisch betrachtet. War dies der Fall, wurde genau hingeschaut, was zu der ablehnenden Haltung geführt hat, so dass eine Abwägung zur weiteren Vorgehensweise erfolgte.

Beispielsweise bestehen zur Verlagerung des JoZZ in ein soziokulturelles Zentrum am Standort der ehem. Grundschule Bedenken, ob hier weiterhin die unverwechselbare Konzertatmosphäre des heutigen JoZZ erreicht werden kann. In diesem Fall ist es von besonderer Bedeutung die Akteure des JoZZ in den weiteren Prozess eng einzubinden, so dass für alle Beteiligte eine optimale Lösung ggf. auch am neuen Standort gefunden werden kann.

- **Abschluss**

Nach Beendigung der Bürgerbeteiligung wurde der Rahmenplan abschließend überar-

beitet. Die Dokumentation bildet die Zusammenfassung des gesamten Prozesses sowie der Inhalte des Rahmenplans. Hierzu gehört auch das Maßnahmenkonzept mit Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan.

Im März und April 2023 soll die Rahmenplanung politisch beschlossen werden, so dass nach Absprache mit dem Fördergeber in Kürze erste Maßnahmen auf den Weg gebracht werden können.



Abb. 08 | Bürgerforum Plakat

2. RAHMENBEDINGUNGEN

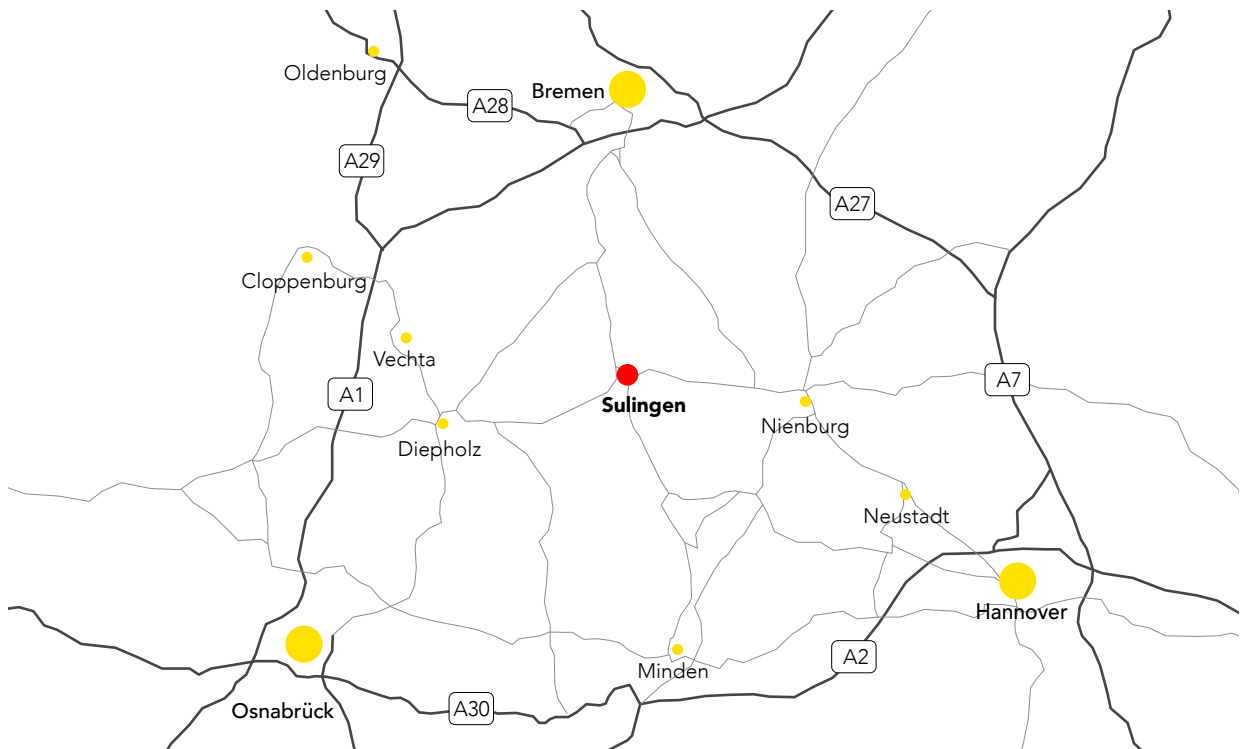


Abb. 09 | Lage im Raum



Abb. 10 | Gebäudeensemble an der Kirchenkreuzung

2.1 Lage im Raum

Die Stadt Sulingen gehört zum Kreis Diepholz und bildet sich aus der Kernstadt und fünf weiteren Ortsteilen. Die Stadt verzeichnet einen Einwohnerstand von etwa 13.000 Einwohnern.

Über die Bundesstraße B 214 ist Sulingen an die Städte Diepholz und Nienburg und über die Bundesstraße B 61 an die Städte Bremen und Minden überregional angeschlossen. Die Entfernung zu Bremen beträgt etwa 55 km, zu Nienburg und Diepholz etwa 30 und 34 km.

Sulingen ist wie seine Nachbarstädte Diepholz und Nienburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Die nächsten Oberzentren sind die Städte Osnabrück, Hannover, Oldenburg und Bremen.

Erschlossen wird die Sulinger Innenstadt von der Bundesstraße 61 (Diepholzer Straße / Bassumer Straße) im Westen. Im Osten schließt die Nienburger Straße an die Bundesstraße 214 an. In nord-südlicher Ausrichtung ist die Innenstadt über die Landesstraße 202 Galteiner Straße / Lindenstraße erschlossen.

Über die Buslinien 137, 123, 138, 133 und 158 ist das Stadtzentrum an die Städte Diepholz, Bassum, Nienburg, Wagenfeld / Rahden und Twistringen angebunden.



Abb. 11 | Abgrenzung Sanierungsgebiet und Untersuchungsraum

2.2 Sanierungsgebiet und Untersuchungsbereich

Das Sanierungsgebiet wird im Westen durch den Schnittpunkt der Langen Straße mit dem Landschaftsraum Suletal sowie im Osten durch die stillgelegte Bahntrasse begrenzt. Nördlich begrenzen die Bebauung entlang der Schmelingstraße das Gebiet, im Süden durch die Bebauung entlang der Langen Straße.

Das historische Zentrum der Stadt Sulingen befindet sich entlang der Langen Straße im Schnittpunkt mit der in Nord-Süd-Ausrichtung verlaufenden Landesstraße 202, was noch heute durch viele historische Gebäude am Ortsbild ablesbar ist.

Als wichtige West-Ost-Verbindung stellt die Lange Straße das räumliche und funktionale Zentrum dar, und bildet mit ihrem Geschäftsbesatz die Hauptgeschäftsstraße Sulingens. Flankiert wird die Lange Straße durch die nördlich verlaufenden Schmelingstraße / Bismarckstraße und die südlich verlaufende Südstraße, welche deutlich mehr durch Wohnnutzungen, aber auch durch Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt sind.

Für den Rahmenplan wurden zudem angrenzende Bereiche im Norden und Süden des Sanierungsgebietes mit betrachtet, da insbesondere die Einzelhandelseinrichtungen im Nordosten und im Süden der Langen Straße maßgeblichen Einfluss auf die Zentrumsfunktionen haben.



Abb. 12 | Sulingen vor 1719

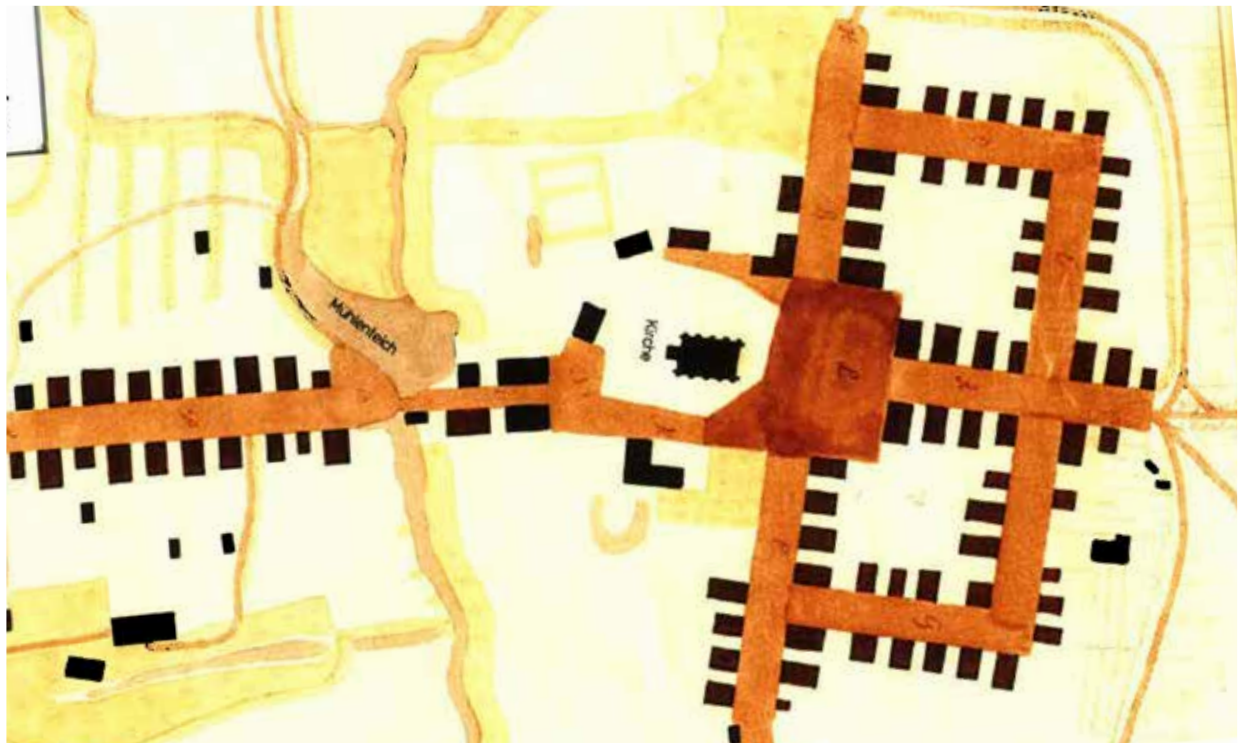


Abb. 13 | Wiederaufbauplan von 1719

2.3 Historische Entwicklung der Innenstadt

Ausgrabungsfunde belegen, dass das Gebiet der heutigen Stadt Sulingen bereits in der Steinzeit besiedelt wurde. Die erste urkundliche Erwähnung Sulingens ist auf das Jahr 1029 datiert.

Als Keimzelle der Stadt Sulingen gilt heute der Bereich um die St. Nicolai-Kirche, da an dieser Stelle eine Überquerung des Suletals über einen Geestrücken in West-Ost-Richtung möglich war. Noch heute befinden sich insbesondere im Bereich der Kreuzung Lange Straße / Galtener Straße viele erhaltene historische Gebäude wie die St. Nicolai-Kirche, das Rittergut mit Mühle, die Superintendentur und der Ratskeller.

Trotz dieser langen Siedlungshistorie geht die heute ablesbare Struktur der Sulinger Innenstadt grundsätzlich auf das 18. Jahrhundert zurück.

Nachdem am 12. September 1719 ein verheerender Brand mit über 80 Wohngebäuden einen Großteil der Stadt zerstörte, wurde diese nach den Plänen des Leutnant Eden wiederaufgebaut. Dabei wurde neben weiteren baulichen Maßnahmen zum Brandschutz beschlossen, die Straßen nunmehr deutlich zu verbreitern und die Abstände einzelner Häuser zueinander zu vergrößern.

Die Planzeichnung von Sulingen vor 1719 zeigt noch deutlich die Keimzelle der Stadt um den Junkerhof und der St-Nikolai-Kirche.

Der Plan zum Wiederaufbau der Stadt von Leutnant Eden von 1719 hingegen zeigte eine Entwicklungsperspektive auf, die noch heute am Stadtbild ablesbar ist. Die charak-

teristischen rechtwinkligen Straßenverläufe der Kamp- und Schmiedestraße sind deutlich zu erkennen, auch der heutige Verlauf der Langen Straße westlich der Sule ist schon damals angedeutet.

Entsprechend des Aufbauplans vollzog sich die Siedlungsentwicklung westlich und östlich der Sule, sodass sich die Grundstruktur der Stadt noch heute aus den historischen Plänen ableiten lässt. Auffallend ist dabei auch, dass sich die Lange Straße bis in das späte 18. Jahrhundert auf den Bereich entlang der Sule beschränkt. Erst mit dem Ausbau des östlichen Teilabschnitts der heutigen Langen Straße als Heer- und Poststraße Hannover - Nienburg - Sulingen - Diepholz - Osnabrück begann die Entwicklung der wichtigen Ost-West-Verbindung. Das wohl bedeutendste Ereignis für die Entwicklung der Langen Straße war der Bau der Eisenbahnlinien „Rahden - Sulingen“ und „Sulingen - Bassum“ und die Errichtung des Bahnhofs zu Beginn des 20. Jahrhunderts. Der damaligen Innenstadt etwas vorgelagert, entwickelte sich die Lange Straße aufgrund der steigenden Beliebtheit des neuen Verkehrsmittels mit überwiegend Wohn- und Geschäftshäusern in Richtung des Bahnhofs. Noch heute konzentrieren sich daher der Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe und die Gastronomie der Innenstadt an dieser Straße.

In der Nachkriegszeit entwickelte sich Sulingen aufgrund zunehmender Zuzüge unter anderem von Geflüchteten rasant, was einen stetig wachsenden Bedarf an neuen Wohnraum nach sich zog. Somit wurden nach 1950

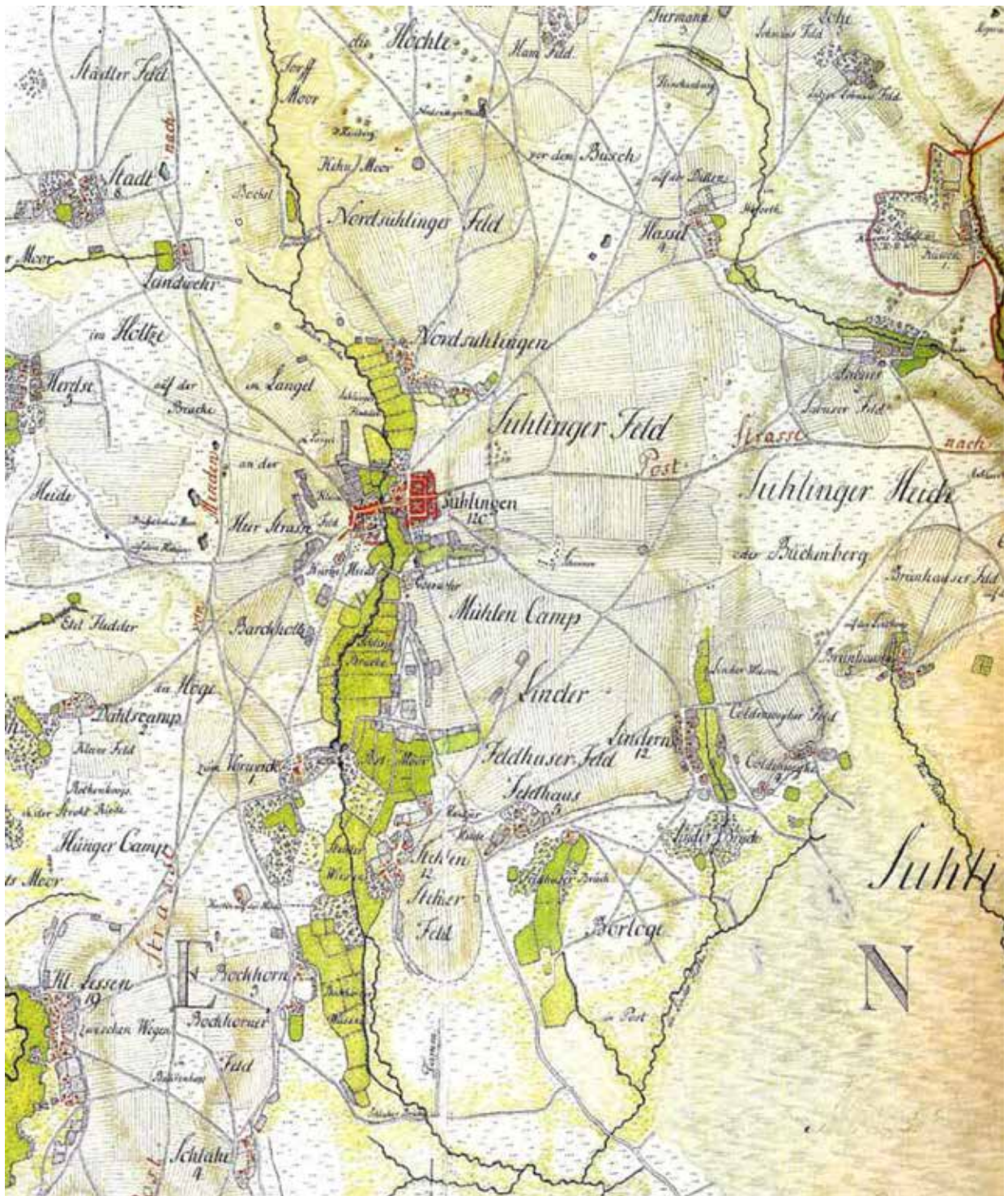


Abb. 14 | Sulingen um 1771

neue großflächige Wohnsiedlungsflächen im Bereich östlich der Bahnstrecke sowie nördlich und südlich des Stadtkerns ausgewiesen.

Um die Innenstadt durch das mittlerweile hohe Verkehrsaufkommen zu entlasten, wurden bereits in den 70er-Jahren die Planungen für eine Ortsumgehung aufgenommen. 1991 konnte die Umgehung der B 214, 1993 die Ortsumgehung der B 61 für den Verkehr freigegeben werden. Im Zuge der Entwidmung zur Gemeindestraße und dem Sanierungsvorhaben „Stadtkern Sulingen“ konnte die Umgestaltung der Langen Straße 1998 beendet werden.



Abb. 15 | Preußische Landesaufnahme 1899

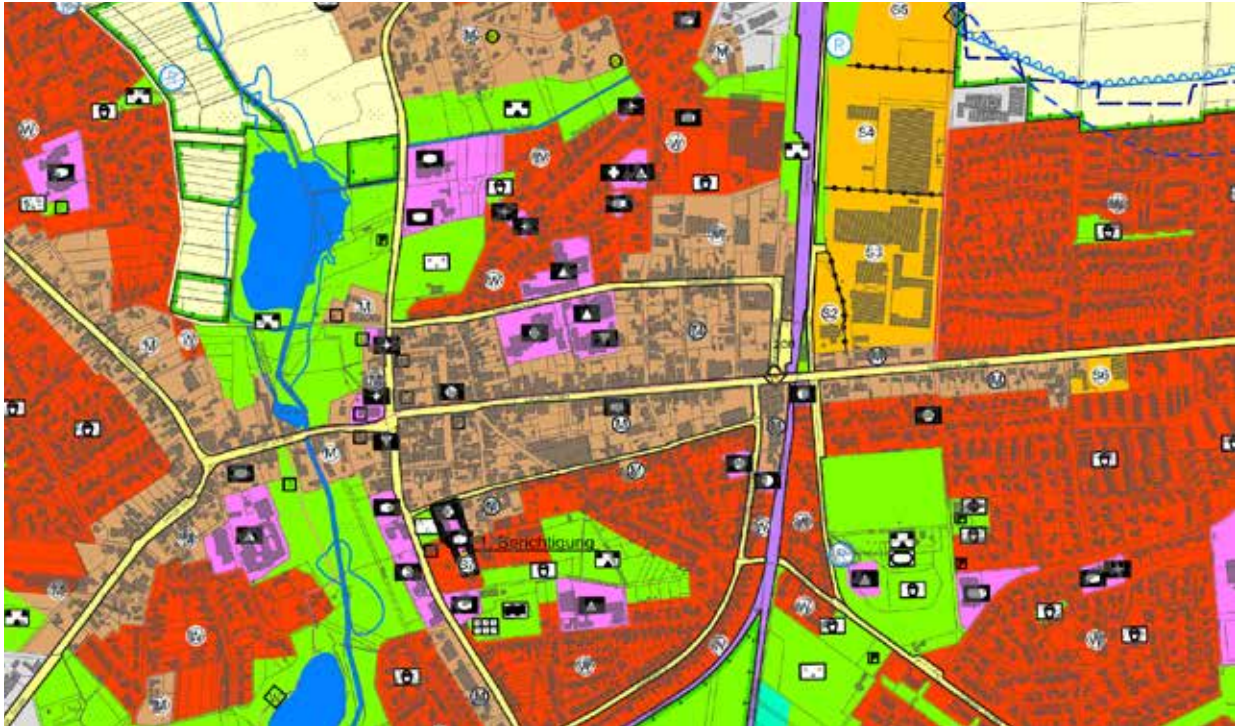


Abb. 16 | Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen

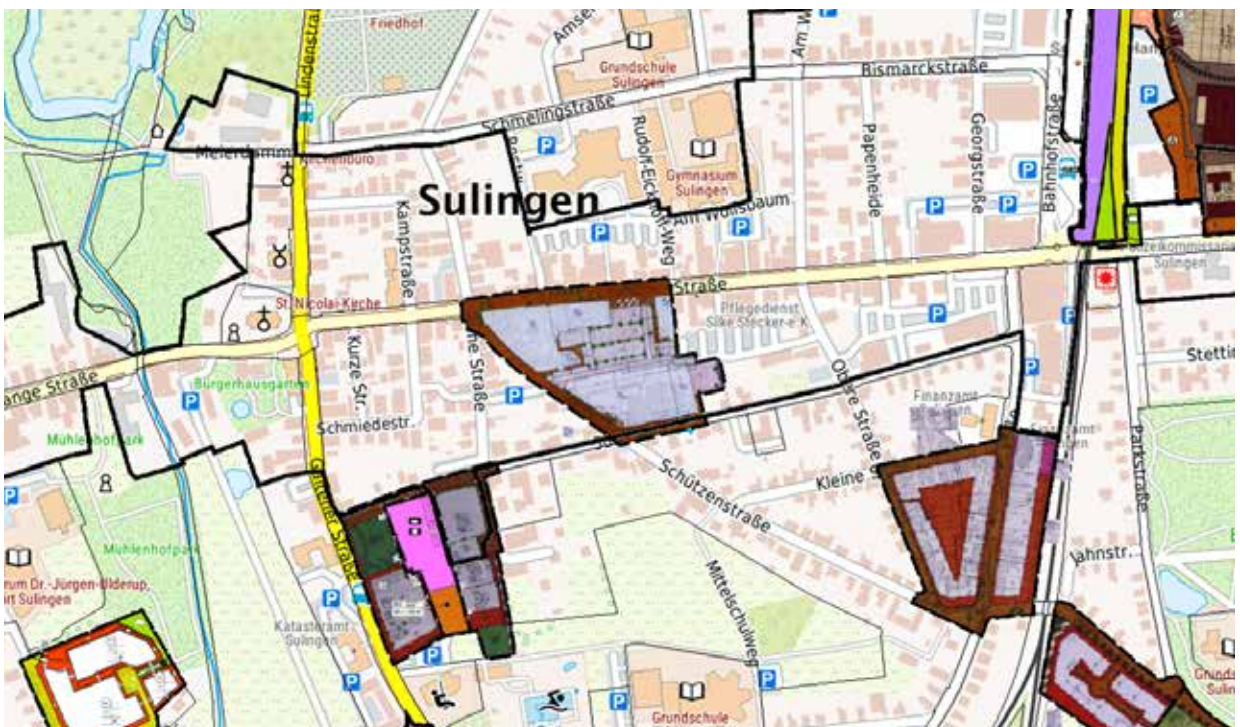


Abb. 17 | Übersicht Bebauungspläne im Sanierungsgebiet, GeoWeb Landkreis Diepholz, ohne Maßstab

2.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen aus dem Jahr 2020 stellt einen Großteil der Flächen in der Innenstadt entsprechend der vorhandenen Funktionen als gemischte Baufläche dar.

In den Randbereichen im Norden entlang der Schmelingstraße und im Süden entlang der Südstraße wird überwiegend Wohnbaufläche dargestellt.

Darüber hinaus befinden sich innerhalb des gesamten Untersuchungsraumes Flächen für den Gemeinbedarf wie z.B. Verwaltung, Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude sowie Schule und Kultur. Des Weiteren ist am östlichen Rand der Langen Straße ein Zentraler Omnibusbahnhof dargestellt.

Die Flächen des Friedhofs an der Lindenstraße sowie die Suleniederung werden als „Öffentliche Grünfläche“ dargestellt.

- **Bebauungspläne**

Im Bereich des Untersuchungsgebietes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. S3 „Sanierungsgebiet (südlich der Langen Straße)“ aus dem Jahr 2003. Dieser trifft für die Flächen entlang der Langen Straße und nördlichen Schützenstraße die Festsetzung als Kerngebiet und Mischgebiet.

Im Westen der Südstraße befindet sich der seit 1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. S 1 „Sanierungsgebiet (nördlich des Promenadenweges)“. Dieser setzt für den Bereich entlang der Südstraße ein Mischgebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf fest, für den rückwärtigen Bereich ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der übrige Bereich im Untersuchungsraum ist nicht mit Bebauungsplänen überplant. Somit handelt es sich hierbei um einen unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

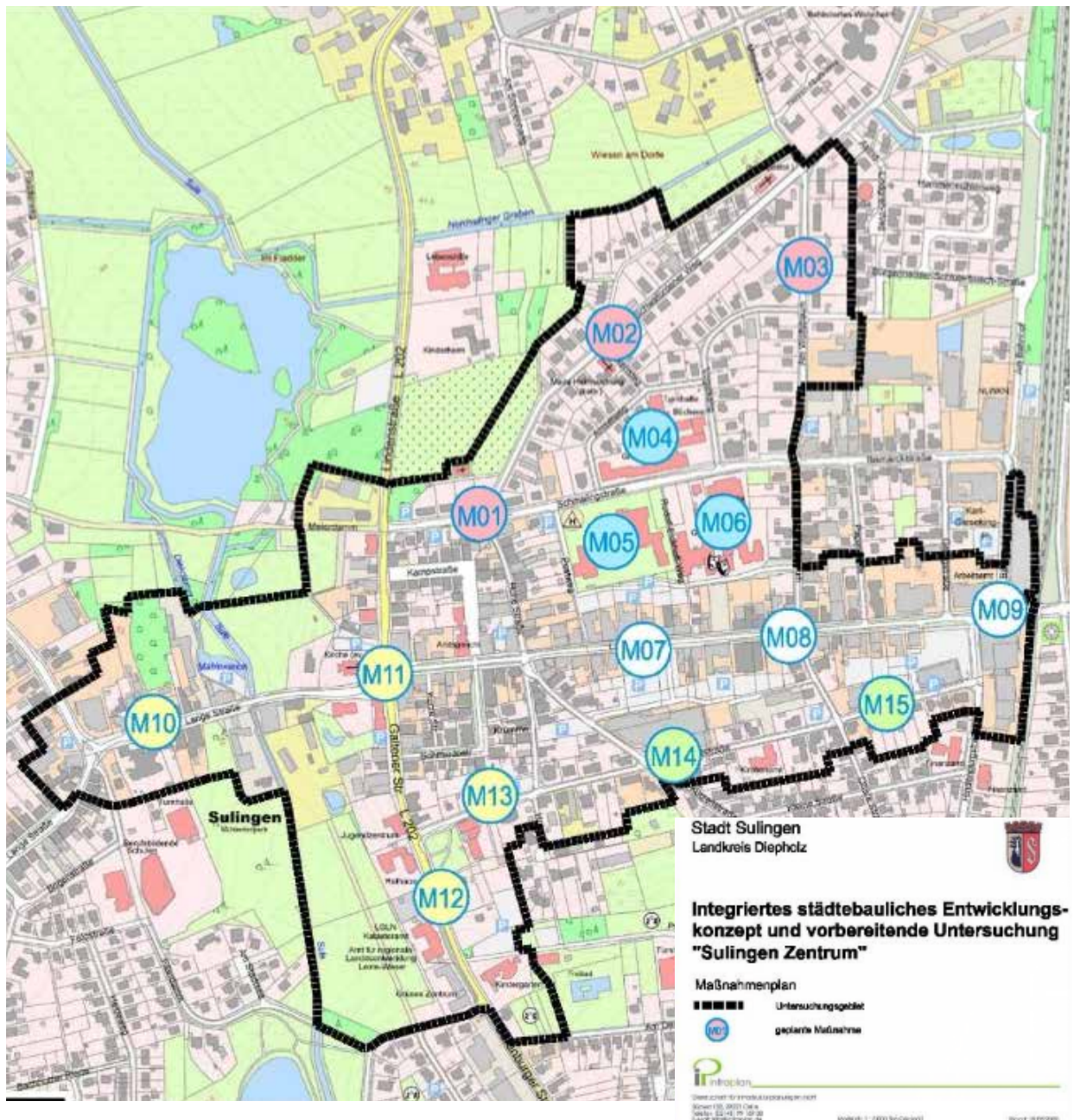


Abb. 18 | Verortung Maßnahmenpunkte im Untersuchungsgebiet ISEK /VU, infraplan

- **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 2020 und Vorbereitende Untersuchung (VU)**

Mit der Erarbeitung des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK) und der „Vorbereitenden Untersuchung“ (VU) wurden 2020 die Weichen für die Sanierungsmaßnahme gestellt, und bildeten die Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“.

Ziel des ISEKs ist es, auf Grundlage von räumlichen Analysen und der Auswertung bestehender Konzepte konkrete Ziele für das Untersuchungsgebiet in enger Zusammenarbeit mit den Bürgern zu nennen, Maßnahmenvorschläge zur Aufwertung zu entwickeln und Projekte anzustoßen. Konkret wird damit die Erstellung eines umsetzungs- und projektorientierten Konzeptes, welches Aussagen zur Zeitschiene und den Kosten beinhaltet, erarbeitet.

Die Analyse des IST-Zustands hat sich u.a. mit der Lage im Raum, der Siedlungs-, Freiraum-, Verkehrs- und Nutzungsstruktur etc. beschäftigt. Zusammenfassend wurden die Ergebnisse in der sog. SWOT (strengths, weaknesses, opportunities, threats) -Analyse zusammengetragen. Als Stärke wird z.B. das gute Versorgungs- und Infrastrukturangebot als Mittelzentrum, ein Stadtbild mit historischer Bausubstanz, ein hoher Wohn- und Erholungswert mit einer zentrumsnahen Einbettung des Naturraums sowie eine optimale verkehrliche Anbindung über die Bundesstraßen B 214 / 61 und die Landesstraße 202

genannt. Negativ werden ein unzureichendes Angebot an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Treffpunkt aller Bevölkerungsgruppen) sowie ein unzureichendes Unterhaltungs- und Gastronomieangebot, funktionale und gestalterische Mängel der zentralen Einkaufszone (Lange Straße), eine fehlende Zentrumsmitte, hohe Verkehrsbelastung auf der Landesstraße 202, die lückenhafte oder fehlende Begrünung von Straßenräumen, eine monotone Versiegelung von Hof- und Vorbereichen, eine fehlende Vernetzung der Flussniederung mit der Siedlungsstruktur sowie ein unzureichendes Wohnungsangebot für verschiedene Wohnansprüche genannt.

Auf Grundlage der Analyse wurden für den Untersuchungsraum ein Leitbild, übergeordnete Ziele und Maßnahmenvorschläge erarbeitet, die in den wesentlichen Handlungsräumen verortet wurden.

Als Leitbild wurde formuliert:

Profilierung Sulingens als „Wohnstadt im Grünen“ und Stärkung der Wohn- und Versorgungsfunktion.

Übergeordnete Ziele:

- Verbesserung der Wohnqualität durch differenzierte Angebote an Wohnformen
- Stärkung der Erlebnisvielfalt, und Identifikation mit dem Zentrum als Ort des öffentlichen Gesellschaftslebens (kleinteilige Funktionsmischung)
- Belebung des Einzelhandels
- Verstärkung des touristischen Potenzials
- Verbesserung und Attraktivierung der Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität

Bereich - Maßnahme	
A1	M 01 Straßenraumgestaltung Schmelingstraße
A2	M 02 Umgestaltung Schwafördener Weg
A3	M 03 Umgestaltung Straßenraum Am Wolfsbaum
B1	M 04 Nachnutzungskonzept Grundschule
B2	M 05 Nachnutzungskonzept Klinik
B2/3	M 04/05 Soziokulturelles Zentrum
B3	M 06 Umgestaltung am Gymnasium / Theater
C1	M 07 Umgestaltung Lange Straße Mitte / Neuer Markt
C2	M 08 Umgestaltung Lange Straße / Obere Straße
C3	M 09 Umgestaltung Lange Straße Ost / Platz am Froschbrunnen
D1	M 10 Umgestaltung Lange Straße West
D2	M 11 Umgestaltung Galtener Straße Nord / Kreuzung Lange Straße
D3	M 12 Umgestaltung Galtener Straße Süd / Am Rathaus
E1	M 13 Umgestaltung Südstraße West
E2	M 14 Umgestaltung Südstraße Mitte
E3	M 15 Umgestaltung Südstraße Ost

Abb. 19 | Maßnahmenkatalog aus dem ISEK, infraplan

- Vernetzung und Erlebarmachung der Grün- und Freiräume (Suleniederung) mit dem Zentrum
- Erhalt und Stärkung von grüner Infrastruktur sowie Klimaschutz und Maßnahmen bzgl. des Klimawandels

Ausgehend von diesem Leitbild und übergeordneten Zielen für die zukünftige Entwicklung der Stadt Sulingen wurden die Themen weiter gebündelt und folgende Handlungsfelder und Ziele abgeleitet:

Bevölkerungsstruktur:

- Ausgewogene soziale Mischung und Altersstruktur
- Generationenübergreifende und nutzerspezifische Angebote erhöhen
- Verbesserung des Einkommensniveaus

Nutzungsstruktur:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erhalt der maßstäblichen Nutzungsstruktur und Angebotsvielfalt
- Sanierung und Um- / Nachnutzung leerstehender und erhaltenswerter Gebäude
- Konzentration zentraler Funktion
- Erhalt der Versorgungsfunktion durch Stärkung differenzierter Einzelhandels- und Magnetfunktionen
- Erweiterung der Angebotsvielfalt für Familien mit Kindern, Jugendliche und Senioren
- Verstärktes Angebot und Aufwertung von Außenrestauration / Gastronomie
- Erhalt und Verbesserung der innerstädti-

schen Wohnsituation

- Umnutzung / Abriss abgängiger und leerstehender Gebäude

Verkehrsstruktur:

- Erweiterung von verkehrsberuhigenden Maßnahmen
- Gleichrangigkeit von Fahr-, Fuß- und Radverkehr in verkehrsberuhigten Bereichen (Mischungsprinzip)
- Verbesserung der Mobilität, Beseitigung von Verkehrskonflikten
- Verbesserung Gestaltung von Stellplätzen

Freiraum- und Grünstruktur

- Erhalt und Stärkung des Profils Sulingens als „Wohnort im Grünen“
- Erhalt und Integration von Freiraumnutzungen, Vegetations- und Wasserelementen
- Ergänzung der Straßenbäume mit Alleecharakter einschließlich artenreicher und signifikanter Unterpflanzung
- Entsiegelung monotoner und verunstaltender Vorbereiche und Platzflächen
- Neugestaltung und ggf. Erweiterung des Marktplatzes als zentraler Ort mit Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltsqualität
- Ausbildung der Langen Straße zum „Boulevard“
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen

Klimaschutz und Klimawandel:

- Klimafreundliche Mobilität, Förderung klimaneutralen Fahrradverkehrs
- Verbesserung des Kleinklimas (z.B. Durchgrünung, Pflanzmaßnahmen, Fassaden-

M 04 (Bereich B1) Nachnutzungskonzept Grundschule**60.000 €****1**

Nachnutzung und/oder Umbau der Gebäudestruktur und Freiräume, Eigentümer z. Zt. LK, niveaugleicher Ausbau, Mischungsprinzip, platzartige Ausbildung des Straßenraums als niveaugleicher Übergang zwischen den Gebäudekomplexen der Grundschule und des Gymnasiums, Ergänzung von Straßenbäumen

Ornamentale Überpflasterung des Straßenraums mit sandfarbenen Betonplatten oder Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz zur Markierung der Platzsituation, atmosphärische, energiesparende Straßenbeleuchtung mit niedriger Lichtpunkthöhe, ggf. Ergänzungspflanzungen zur Vervollständigung des Alleecharakters, Vergrößerung und Neugestaltung von Pflanzbeeten mit artenreicher Unterpflanzung zur Klimaverbesserung, Rankgewächse, Spaliere und Hausbäume an privaten Grundstücksgrenzen

Machbarkeitsstudie/Wettbewerb zur Umnutzung/Umbau Gebäudekomplex mit Außenanlagen, pauschal = ca. 60.000 €



Bisherige Grundschule

- und Dachbegrünung, Entsiegelung)
- Schutz vor Extremereignissen
- Energetische Gebäudesanierung und energetische Verbesserung im öffentlichen Raum

Gestaltstruktur / Image:

- Erhalt der kleinteiligen und maßstäblichen Raum- und Baustruktur
- Entwicklung einer zentralen Achse mit modernen, zeitgemäßen und eleganten „Boulevard-Charakter“
- Großzügig und einheitlich gestaltete Straßenraum- und Platzflächen
- Erhalt und Sanierung charakteristischer und Ortsbild prägender Gebäude(-ensembles)
- Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes
- Sanierung und Erhalt denkmalgeschützter und Stadtbild prägender Gebäude

Diese Leitlinien und Ziele wurden in ersten Handlungsräumen verortet. Diese sind im Wesentlichen:

- Stärkung und Entwicklung der kulturellen und konsumtiven Zentrumsfunktionen im Verlauf der Langen Straße zwischen den Schwerpunkten Bahnhof, Froschbrunnenplatz, Neuer Markt, Soziokulturelles Zentrum und Galtener Straße
- Nachnutzung Grundschule und Klinik
- Bessere Wahrnehmung und Vernetzung der Sulelandschaft mit dem Stadtraum
- Weiterentwicklung und Verknüpfung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Auf Basis der Analyse und der Leitlinien wurden Maßnahmen erarbeitet, die im Anschluss in Steckbriefen detailliert ausformuliert und durch Aussagen zu den geschätzten Kosten und den Maßnahmenträgern ergänzt und im Untersuchungsraum verortet wurden.

Der hier vorliegende Rahmenplan „Sanierung Sulingen Zentrum“ greift die Maßnahmen aus dem ISEK und VU auf und konkretisiert diese. Der Rahmenplan bildet damit die Basis für die weitere konkrete Projektplanung.

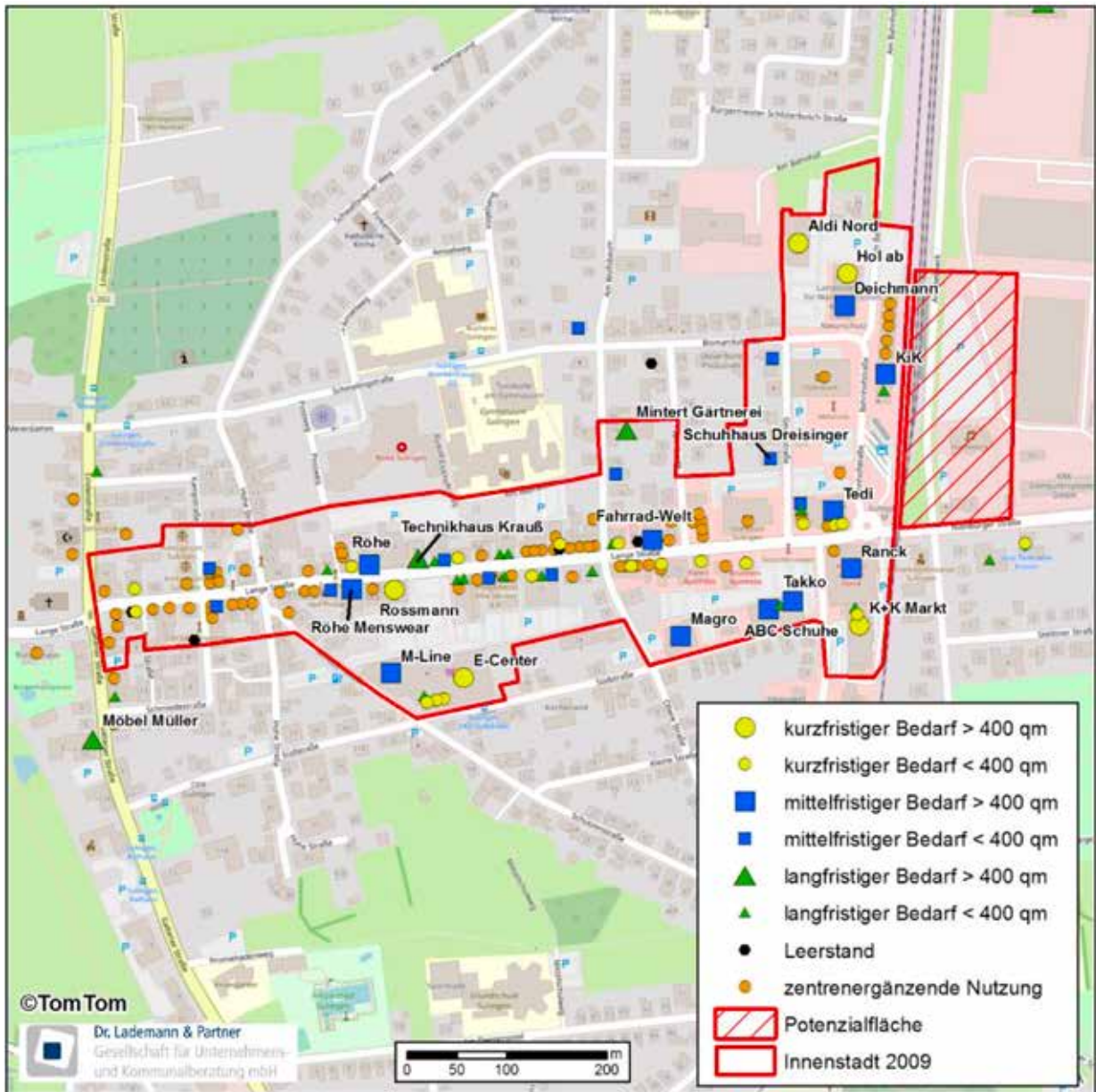


Abb. 21 | Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Sulingen, Dr. Lademann & Partner

- **„Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen“ Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020**

Im Jahre 2020 wurde das Einzelhandelsentwicklungskonzept „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen“ erstellt, welches das bisherige Einzelhandelsentwicklungskonzept aus 2009 und die Teilfortschreibung aus 2013 ergänzt und aktualisiert, um auf die Veränderungen der regionalen Wettbewerbssituation und allgemeiner Entwicklungen auf der Angebots- und Nachfrageseite einzugehen.

Die Analyse zum Einzelhandelsstandort führt für die Innenstadt folgende Stärken und Schwächen auf:

Stärken:

- Umfassendes Angebot in allen Sortimentsbereichen
- Mehrere inhabergeführte und filialisierte Bekleidungskaufhäuser als ausstrahlende Magnetbetriebe in der Innenstadt
- Innenstadt hebt sich mit 23.350 qm VKF von anderen Städten dieser Größenordnung ab
- Hohe Multifunktionalität durch rd. 132 Betriebe aus Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie, gleichzeitig hoher Anteil inhabergeführter Betriebe mit persönlichem und serviceorientierten Einkaufserlebnis
- Innenstadtnahe Potenzialfläche „Am Stellwerk“
- Gute Erreichbarkeit der Einzelhandelsangebote aus den Wohngebieten und dem Umland, gute Nahversorgungsabdeckung, an-

gemessenes Parkplatzangebot

Schwächen:

- Aufgrund des kleinteiligen Immobilienbestandes finden sich wenige Möglichkeiten für „größflächige“ Ansiedlungen in der Innenstadt
- ZVB entlang der Langen Straße mit defizitärer Aufenthaltsqualität
- Kundenläufe linear entlang der Langen Straße und relativ weit langgezogen
- Modernisierungsbedarf einzelner Ladeneinheiten

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept definiert den zentralen Hauptgeschäftsbereich der Langen Straße, begrenzt durch die Kirchenkreuzung im Westen sowie der Fachmarkttagglomeration westlich der ehem. Bahnschienen als Zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Die Fläche am alten Stellwerk jenseits der Bahngleise wird als Potenzialfläche definiert.

Die Geschäftslagen der Innenstadt zeigen in der westlichen Langen Straße einen gastronomischen Schwerpunkt. Der zentrale Bereich der Langen Straße weist einen Schwerpunkt bei inhabergeführten Fachgeschäften aus, großflächige Fachmärkte befinden sich hingegen eher im östlichen Bereich der Innenstadt.

Zur Weiterentwicklung und Erhalt der Versorgungsfunktion der Innenstadt werden im Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Ziele und Maßnahmenempfehlungen sowohl für die Stadtverwaltung als auch für Gewer-

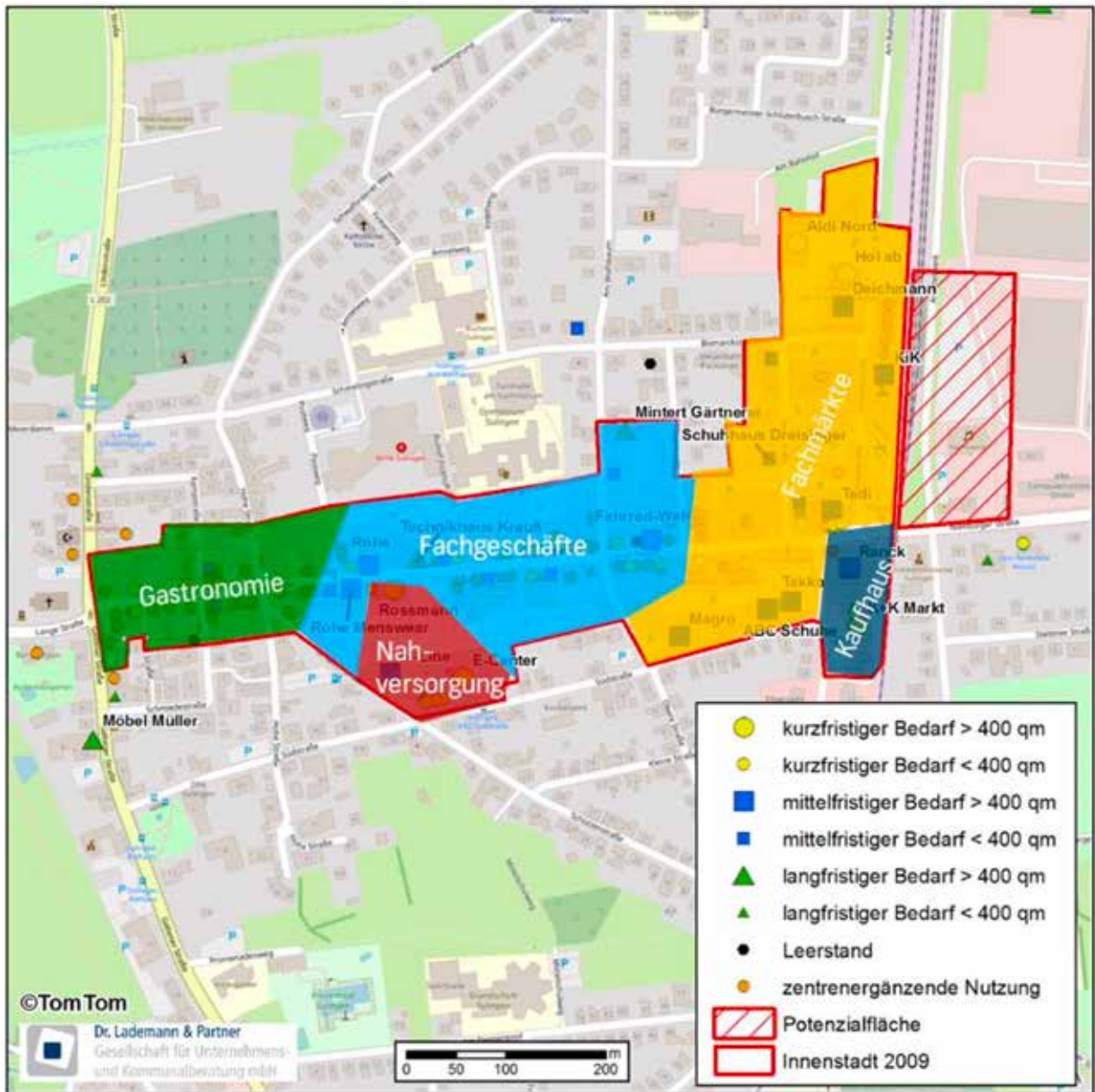


Abb. 22 | Geschäftslagen der Innenstadt, Dr. Lademann & Partner

betreibende definiert:

Ziele und Maßnahmenempfehlungen:

- Entwicklung Potenzialfläche „Am Stellwerk“
- Ansiedlung von lokalen / regionalen Filialbetrieben und Franchisenehmern und Gastronomen
- Gezielte Koordination und Vermittlung von potenziellen Einzelhandelsanbietern und Leer- bzw. Potenzialflächen
- Stärkung des kleinstadtspezifischen Charakters Sulingens zur Differenzierung gegenüber Groß- und Mittelstädten wie Bremen und Nienburg durch Erhalt der ortstypischen Atmosphäre, Optimierung der Service- und Beratungsqualität
- Übergangsnutzungen von leerstehenden Einzelhandelsflächen
- Profilierung Sulingens als attraktiver Einzelhandelsstandort mit leistungsfähigem inhabergeführten Handel sowie ergänzend filialisiertem Fachhandel

Der vorliegende Rahmenplan greift die Ergebnisse der Analyse, Ziele und Maßnahmenempfehlungen auf und berücksichtigt diese im Entwicklungs- und Planungsprozess.

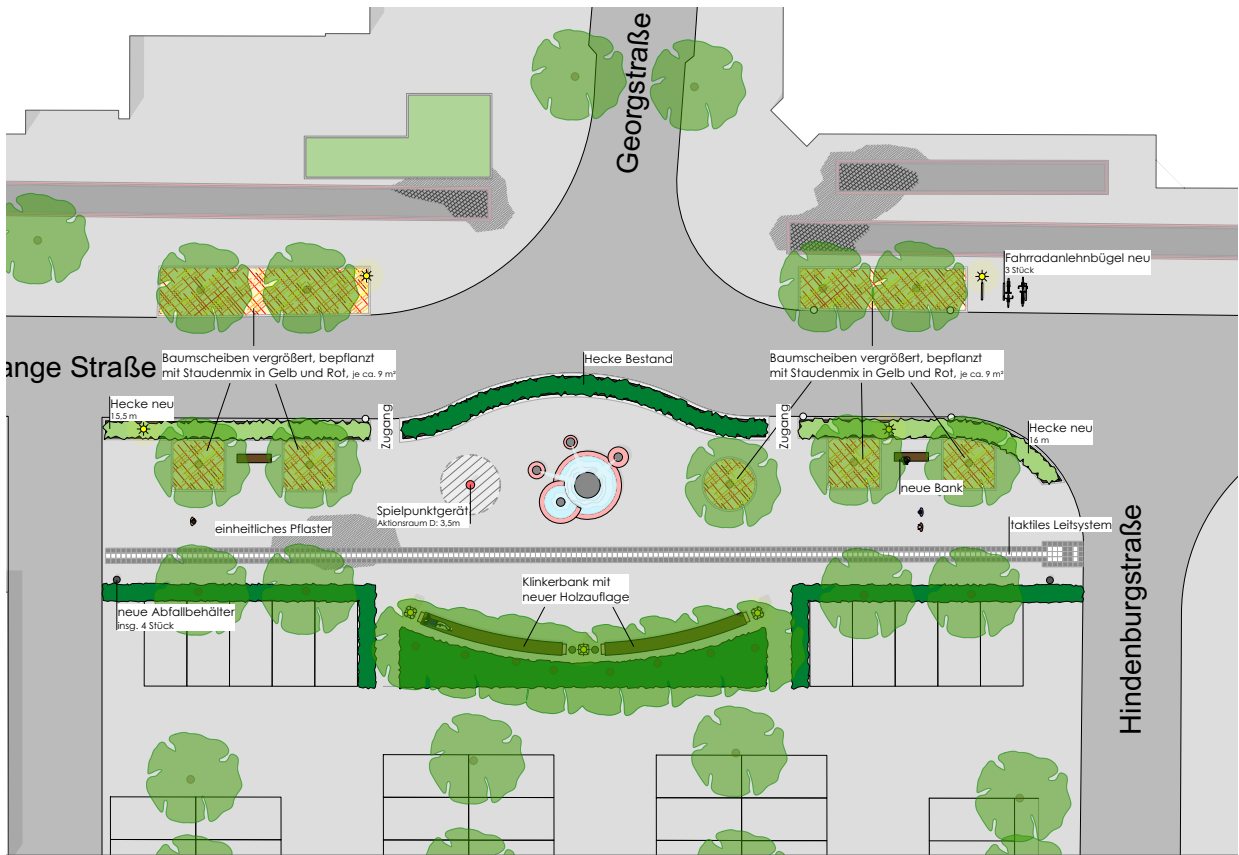


Abb. 23 | Konzept Umgestaltung Froschbrunnenplatz, o.9 Landschaftsarchitekten



Abb. 24 | Konzeptvorschläge Straßenmobiliar, o.9 Landschaftsarchitekten

- **„Tapetenwechsel in der Langen Straße in Sulingen“ Konzept für die gestalterische Aufwertung des Freiraums**

Im Jahre 2020 wurde von der Stadt Sulingen eine Gestaltungsfibel erarbeitet, die aufbauend auf eine Erfassung und Analyse der vorhandenen Gestaltungselementen, Bodenbeläge, Beleuchtung und Bepflanzungselemente in der Langen Straße Handlungsansätze aufzeigt.

Die Bestandsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass ein großer Handlungsbedarf in der gestalterischen Aufwertung besteht:

- Uneinheitliches Stadtmobiliar in Gestaltung und Materialität
- Unstrukturierter Straßenraum erschwert Orientierung
- Unterschiedliche Bodenbeläge im Verlauf der Langen Straße wirken unruhig und unübersichtlich
- Beengter Verkehrsraum und Kopfsteinpflaster lösen Nutzungskonflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern aus

Im Weiteren wurden ein freiraumplanerisches Konzept und Handlungsvorschläge erarbeitet, welche in einer Gestaltungsfibel zusammengefasst wurden. Die Gestaltungsfibel beinhaltet folgende Kernaussagen:

- Anlage eines „Multifunktionsbands“ zwischen Fahrbahn und Gehweg mit Abfolge von Stellplätzen, Begrünung, Fahrradbügel und Aufenthaltsbereichen
- Umgestaltung Neuer Markt mit Begrünung, Wasserspiel, Spielgeräten, Bepflanzung

- Vorschläge für einheitliches Stadtmobiliar in Material und Gestaltung

- Bepflanzungskonzept mit Staudenneupflanzungen in Sulinger Farben

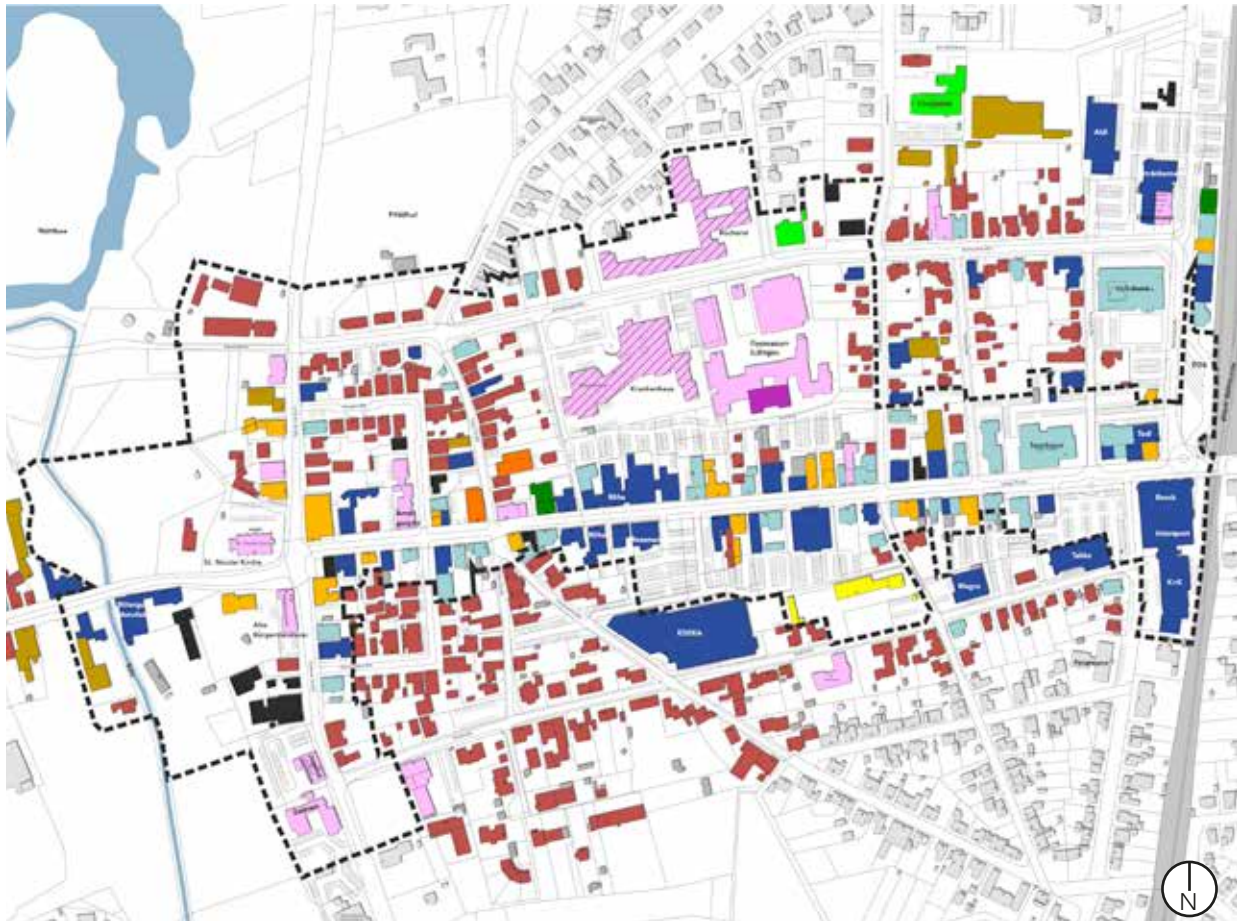
Weiterhin wurde ein Konzept zur Umgestaltung und Attraktivierung des Froschbrunnenplatzes erarbeitet, welches folgende Maßnahmen beinhaltet:

- Ergänzung von Spielgeräten und Sitzmöbeln
- Heckenneupflanzungen, Vergrößerung bestehender Baumscheiben
- Aufwertung Klinkerbank durch Holzauflage,
- Aufwertung Froschbrunnen
- Aufwertung des Bodenbelags mit taktilem Leitsystem

Das Konzept zur Aufwertung des Froschbrunnenplatzes wurde in das Bundesprogramm „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ aufgenommen und wird unabhängig von der vorliegenden Rahmenplanung durchgeführt. Zur besseren Übersicht und Verknüpfung mit den Maßnahmen wird die Planung in die Darstellung des Rahmenplans aufgenommen.

Ebenfalls übernommen wurde der Plan zur Neuausstattung der Langen Straßen mit Bänken, Abfallbehältern und Fahrradbügel. Die Umsetzung erfolgt ebenfalls durch Unterstützung von Fördermitteln.

3. ANALYSE



3.1 Nutzungsstruktur

Die Sulinger Innenstadt verfügt im zentralen Bereich entlang der Langen Straße zwischen Kirchenkreuzung und Bahnhof hauptsächlich über eine kleinteilige Struktur mit Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen. Großflächige Nutzungsstrukturen befinden sich vor allem in den Randbereichen sowie im Osten der Innenstadt entlang der Bahnhofstraße. Dazu zählen größere Lebensmittel- und Fachmärkte.

- **Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie**

Einkaufen in der Langen Straße

Der Einzelhandel in der Sulinger Innenstadt konzentriert sich, bedingt durch die historische Entwicklung, entlang der Langen Straße, sodass hier kleinteilige und inhabergeführte Einheiten vorzufinden sind. Der Einzelhandel findet einen seiner frequenzbringenden Schwerpunkte im Bereich des Neuen Marktes, der von einem Lebensmittelvollsortimenter, einem Drogeriemarkt und einem größeren inhabergeführten Modehaus sowie einem Elektronikfachhandel geprägt ist.

Ein weiterer Schwerpunkt findet sich im östlichen Abschluss der Langen Straße, ebenfalls mit einem Lebensmittelvollsortimenter sowie einem größeren Modekaufhaus. Abgesetzt davon befindet sich ein Lebensmitteldiscounter, Schuhgeschäft sowie ein Getränkemarkt an der nördlichen Bahnhofstraße. Dieser Einzelhandelsschwerpunkt wird durch die geplante Verlagerung des bisher am Neuen Markt befindlichen Drogeriemarkts in Zukunft

weiter ausgebaut.

Eine Besonderheit bildet die Rittergutsmanufaktur im historischen Ursprung der Stadt. Hier werden traditionell seit dem 18. Jahrhundert Spirituosen hergestellt und verkauft.

Weiterhin findet mittwochs und samstags0 auf der Langen Straße östlich des Neuen Markts der Wochenmarkt statt.

Kundenorientierte Dienstleistung in der Innenstadt

Kundenorientierte Dienstleistungen wie Friseur, Banken, Versicherungen und Arztpraxen sowie weitere Einrichtungen des Gesundheitssektors ergänzen das Angebot in der Langen Straße.

So ergibt sich zusammen mit den Einzelhandelsstrukturen der Innenstadt eine abwechslungsreiche kleinteilige Abfolge von Einzelhandel und Dienstleistung, die die Lange Straße zu einer attraktiven Einkaufsstraße macht.

Das Klinikum Sulingen befindet sich unmittelbar nördlich der Langen Straße und sichert für die Stadt die medizinische Versorgung. Geplant ist, das Klinikum Landkreis Diepholz an einem Standort außerhalb Sulingens zu bündeln, so dass die Gebäudekomplexe mittel- bis langfristig zur Disposition stehen.

Gastronomie rund um die Kirche

Ihren gastronomischen Schwerpunkt findet die Innenstadt im Bereich der Kirchenkreuzung



Abb. 26 | Neuer Markt



Abb. 27 | Außengastronomie in der Langen Straße



Abb. 28 | Einzelhandel aktiviert den öffentlichen Raum



Abb. 29 | Modehaus östliche Lange Straße



Abb. 30 | filialisierter Einzelhandel



Abb. 31 | Inhabergeführter Einzelhandel in der Langen Straße

zung und der westlichen Langen Straße mit Restaurants und Cafés. Einige der Einrichtungen nutzen den öffentlichen Raum für Außengastronomie und tragen somit zu einer Belebung der Langen Straße bei.

Ein zusätzlicher Besatz mit einem gastronomischen Angebot im Bereich der öffentlichen Plätze und der Langen Straße bleibt wünschenswert, um eine Belebung des öffentlichen Raums insbesondere in dem Zeitraum außerhalb der Geschäftszeiten der Einzelhandel- / Dienstleistungsbetriebe zu erreichen.

- **Wohnen**

Innenstadtnahes Wohnen in Sulingen

Die Bebauung in der Langen Straße ist historisch bedingt hauptsächlich durch Wohn- und Geschäftshäuser geprägt, wodurch die Obergeschosse größtenteils durch Wohnungen genutzt werden. Somit wird grundsätzlich sichergestellt, dass die Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten belebt wird.

In den Straßen rund um die Lange Straße ist weitgehend Wohnnutzung vorzufinden. So sind die Straßen Kampstraße, Schmiedestraße, Hohe Straße und Schützenstraße entsprechend ihrer historischen Parzellierung hauptsächlich wohnbaulich durch Einzelhäuser geprägt. Größere Strukturen wie Geschosswohnungsbauten sind in der Schmeltingstraße im Norden und der Südstraße vorzufinden.

In der Langen Straße befindet sich in zentraler Lage eine Wohnanlage für ältere Men-

schen.

Gemeinbedarf und Kultur

In der Sulinger Innenstadt befindet sich ein bemerkenswertes Angebot an Bildungs- und Kultureinrichtungen. Unmittelbar nördlich der Langen Straße befindet sich das Gymnasium Sulingen, in dem auch das Stadttheater untergebracht ist. Der Kulturverein Sulingen, ansässig in der Alten Bürgermeisterei, organisiert ein breites Spektrum an Veranstaltungen an den Spielorten Theater, Alte Bürgermeisterei, St. Nicolai-Kirche und Bürgerhausgarten. Ein Kino, der Filmpalast Sulingen, ist an der Straße Wolfbaum angesiedelt. Feste im Jahresverlauf ergänzen das gesellschaftlich aktive Leben.

Das Jugendzentrum JoZZ an der Galtener Straße beherbergt eine aktive Kinder- und Jugendarbeit, mit täglichen Angeboten, Konzerten und Ferienprogramm.

Folgende Verwaltungseinrichtungen befinden sich in der Innenstadt:

Rathaus, Galtener Straße, Standesamt in der Alten Bürgermeisterei, Amtsgericht, Finanzamt, Landvolk Diepholz, NLWKN, LGLN

Mit der St. Nicolai-Kirche ist die evangelische Kirchengemeinde im Untersuchungsraum ansässig. Zwei Grundstücke weiter nördlich befindet sich die Neue Moschee Sulingen.

Die Grundschule wurde vom Standort an der Schmeltingstraße in den Süden der Innenstadt verlagert. Wie die neue Grundschule befinden sich auch die umliegenden Kindertagesstätten nicht im Untersuchungsraum.



Abb. 32 | Wohnen in der Kurzen Straße



Abb. 33 | Wohnen und Gewerbe in der Hohen Straße



Abb. 34 | Stadtbücherei Schmelingstraße



Abb. 35 | Dienstleistung in der Bahnhofstraße



Abb. 36 | Großflächiger Einzelhandel



Abb. 37 | Mehrfamilienhäuser in der Schmelingstraße

Im Gebäude der ehem. Grundschule ist heute noch die Bücherei und der Heimatverein mit seinem Heimatmuseum untergebracht.

Weitere Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Bildung befinden sich verstreut im Innenstadtgebiet, wie die Volkshochschule (VHS) und das Familiengesundheitszentrum (FGZ).

Leerstand mit Potenzial für die Innenstadt

Mit dem Umzug des Grundschulstandorts wird das ehemalige Schulgelände an der Schmelingstraße derzeit lediglich durch die Stadtbücherei und den Heimatverein genutzt. Zusammen mit der geplanten Aufgabe der Kliniknutzung 2027 liegt mittelfristig eine große innerstädtische Fläche brach.

Mit der geplanten Verlagerung des Drogeriemarkts an den Rand des Zentrums verliert die Innenstadt einen Magnetbetrieb in zentraler Lage. Eine mögliche Folgenutzung birgt die Chance, den unmittelbar angrenzenden Neuen Markt zu beleben.

Das Areal einer ehemaligen Möbelfabrik an der Galtener Straße liegt heute brach, und bietet die Chance, die Innenstadt an markanter stadträumlicher Lage im Übergang zum Suletal zu profilieren.

Des Weiteren befinden sich in der Innenstadt einige untergenutzte Flächen oder Schlüsselgrundstücke, welche derzeit noch gewerblich genutzt werden (Bismarckstraße/Bahnhofstraße). Hier liegt Potenzial für die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum und eine Verknüpfung der angrenzenden Wohngebiete an die Innenstadt.

• **Stärken:**

- Starker Besatz an kleinteiligen und inhabergeführten Einzelhandel in der Langen Straße als zentrale Einkaufsstraße
- Abwechslungsreiche und kleinteilige Abfolge von Dienstleistung, Einzelhandel und Gastronomie
- Wenig Leerstand in der Innenstadt vorhanden
- Breites gastronomisches Angebot im Bereich Kirchenkreuzung und westliche Lange Straße
- Bemerkenswert vielfältiges Angebot im Bereich Bildung und Kultur
- Nachverdichtungspotenziale in zentraler Lage vorhanden

• **Schwächen:**

- Verlagerung des frequenzbringenden Drogeriemarkts an den Rand der Innenstadt
- Stark einseitiges Angebot an Wohntypologien
- Im Innenstadtgebiet verstreut liegende Gemeinbedarfseinrichtungen
- Langfristige Leerstände in der Langen Straße und im Bereich Grundschule und Klinikum führen zu Funktions- und Imageverlust

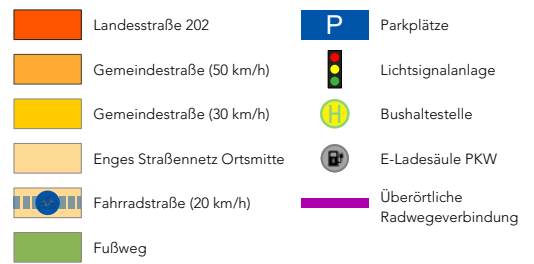
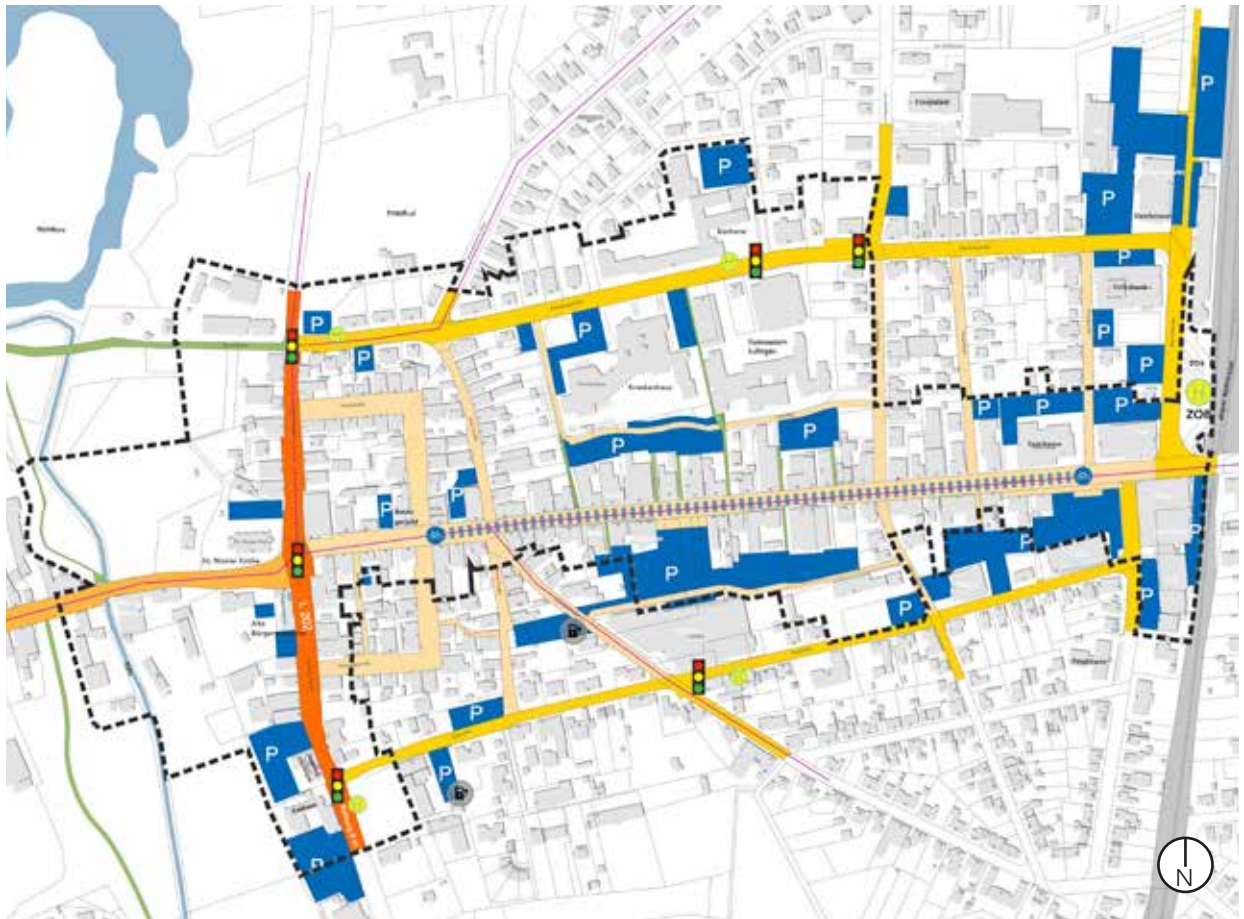


Abb. 38 | Verkehrsfunktionen, Stand Sommer 2022

3.2 Verkehr I Erschließung

Die Innenstadt Sulingens wird großräumig über die Landesstraße 202 (Galtener Straße / Lindenstraße) von Norden und Süden, sowie über die Lange Straße im Westen und der Nienburger Straße im Osten erschlossen. Die überregionale Anbindung erfolgt über die Landesstraße 202 und die Nienburger Straße sowie der Diepholzer Straße an die Bundesstraßen 61 und 214. Auf diesen Hauptverkehrsachsen ist Tempo 50 als Höchstgeschwindigkeit zulässig.

Verkehrsring Innenstadt

Die direkte Erschließung der Innenstadt erfolgt über die Straßen Schmelingstraße/ Bismarckstraße im Norden, der Südstraße im Süden sowie zentral durch die Lange Straße. Diese bilden zusammen mit der Bahnhofstraße im Osten und der Galtener Straße / Lindenstraße im Westen einen „Verkehrsring“, der die direkte Zuwegung in die zentrale Einkaufsstraße darstellt. Die innerhalb dieses Rings verlaufenden Straßen sind als Wohnstraßen angelegt. Auf der Schmelingstraße / Bismarckstraße gilt als Geschwindigkeitsbeschränkung Tempo 30. Die Lange Straße ist im Abschnitt „Kampstraße - Georgstraße“ als Fahrradstraße ausgewiesen mit max. 20 km/h Höchstgeschwindigkeit.

Die Kreuzungspunkte entlang der Galtener Straße / Lindenstraße sind mit einer Lichtsignalanlage reguliert. Zwei Fußgängerampeln mit Anforderungskontakt bestehen an der Schmelingstraße auf Höhe der Grundschule und an der Kreuzung Am Wolfsbaum sowie an der Südstraße / Schützenstraße. Ein Kreis-

verkehr an der Langen Straße / Bahnhofstraße verbindet die Südstraße und Bismarckstraße miteinander.

Öffentlicher Personennahverkehr

Mit der Aufgabe des Zugbetriebs 1994 verbleibt der Busverkehr als einziges Angebot des öffentlichen Nahverkehrs.

Dreh- und Angelpunkt bildet der Zentrale Omnibusbahnhof. Über die Buslinien 137, 123, 138, 133 und 158 ist das Stadtzentrum an die Städte Diepholz, Bassum, Nienburg, Wagenfeld / Rahden und Twistringen angebunden. Weitere Bushaltestellen im Zentrumsbereich befinden sich an der Südstraße im Bereich des Rathauses, auf Höhe der Schützenstraße, sowie an der Schmelingstraße auf Höhe der Grundschule sowie im Kreuzungsbereich mit der Lindenstraße.

Ruhender Verkehr

Innerhalb der Innenstadt befinden sich mehrere öffentliche oberirdische Stellplatzanlagen. Durch die hohe Nutzungsdichte in der Langen Straße befinden sich im rückwärtigen Bereich Cluster aus teilweise zusammenhängenden Stellplatzanlagen verschiedener Gewerbetreibender.

Größere Stellplatzanlagen befinden sich südlich der Klinik, im Bereich des E-Center, nördlich des Bahnhofs sowie im östlichen Bereich der Langen Straße.

Insbesondere der Parkplatz des E-Centers wird über den Neuen Markt von der Langen



Abb. 39 | Kampstraße, Blickrichtung von Süden



Abb. 40 | ÖPNV-Haltestelle Galtener Straße



Abb. 41 | Schmiedestraße mit Kopfsteinpflaster



Abb. 42 | Lange Straße, Blickrichtung Kirchenkreuzung



Abb. 43 | Südstraße



Abb. 44 | ZOB am Bahnhof

Straße aus erschlossen, was zu einem erhöhtem Verkehrsaufkommen an dieser Stelle führt. In Folge dessen entstehen Konflikte mit der Funktion der Fahrradstraße.

Fuß- und Radwege

Überörtliche Fahrradrouten führen über den Schwafördener Weg, die Nienburger Straße sowie die Schützenstraße in das Stadtzentrum. Für einen Großteil der innerstädtischen Straßen besteht aufgrund der schmalen Straßenquerschnitte kein separater Fahrradstreifen. Der Querschnitt der Langen Straße bedingt bei hohem Verkehrsaufkommen im gegenläufigen Verkehr, dass nur wenig Raum für Radfahrer bleibt. Diese weichen dann auf den Fußweg aus, was wiederum zu Konflikten mit Fußgängern führt.

Entlang der Langen Straße befinden sich mehrere Fahrradbügel. Um die Erreichbarkeit der Einkaufsstraße für den Radverkehr noch attraktiver zu machen, sollte das Angebot erweitert werden.

Der Rudolf-Eickhoff-Weg stellt eine wichtige fußläufige Verbindung zwischen der Langen Straße und dem Grundschulareal an der Schmelingstraße dar. In der Innenstadt bestehen mehrere Fußwege, die die Lange Straße mit dem nördlichen Theater und der Klinik verbinden. Diese Gassenstruktur verbindet die Einkaufszone mit den öffentlichen Stellplätzen der Klinik (Postweg).

Der Landschaftsraum des Suletals ist im nördlichen Bereich über den Meierdamm erreichbar erschlossen. Der südliche Landschafts-

raum ist über den Mühlenhofpark fußläufig erschlossen und schließt südlich an das Naherholungsgebiet des Stadtsees an. Aufwertungsbedarf besteht hier in der Erreichbarkeit und Verknüpfung der Landschaftsräume, die für Fußgänger und insbesondere Ortsunkundige nicht optimal erschlossen und eingebunden sind.

Ein Ergebnis der ersten Beteiligungsphase war zudem die Anregung der verbesserungsbedürftigen Verbindung zur Innenstadt, so stellt besonders die vielbefahrene Galtener Straße / Lindenstraße für viele Bürger eine Barriere dar, die fußläufig unterwegs sind. Querungsmöglichkeiten befinden sich an der Kirchenkreuzung, an der Kreuzung Lindenstraße / Schmelingstraße sowie am Rathaus.

Ladeinfrastruktur

Innerhalb der Innenstadt befinden sich lediglich zwei Ladestationen für E-Fahrzeuge. Diese sind auf dem Parkplatz des E-Center an der Schützenstraße, sowie auf einem Parkplatz an der Südstraße verortet.



Abb. 45 | Verkehrsaufkommen Lindenstraße



Abb. 46 | Ruhender Verkehr in der Kampstraße



Abb. 47 | Fußweg Meierdamm



Abb. 48 | Lichtsignalanlage Lindenstraße



Abb. 49 | Fußläufige Anbindung Lange Straße



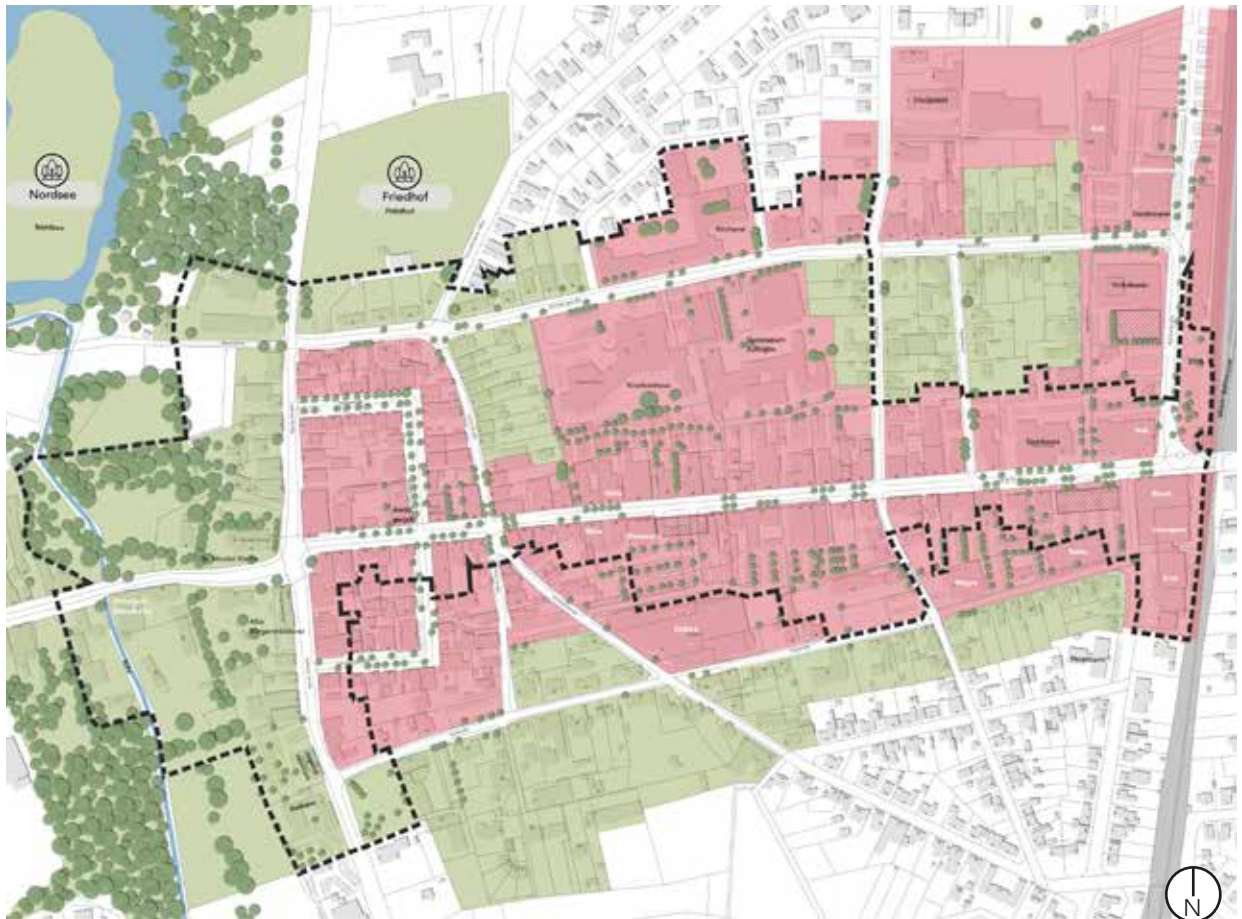
Abb. 50 | Kirchenkreuzung

Stärken:

- Gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz
- Fahrradstraße in dem von Einzelhandel und Gastronomie geprägten Bereich
- Insgesamt ein umfangreiches Stellplatzangebot im Stadtkern
- Gassenstruktur als fußläufige Nord-Süd-Verbindung in der zentralen Innenstadt

Schwächen:

- Hohes Verkehrsaufkommen auf den Haupterschließungsstraßen (insbesondere L 202) im Bereich des Stadtkerns und damit Barrierewirkung v.a. für Fußgänger und Radfahrer
- Lademöglichkeiten für E-Mobilität sind noch ausbaufähig
- Situation für Radfahrer in der Langen Straße unattraktiv
- Schlechte Einbindung des Landschaftsraums in die Innenstadt, insbesondere mangelnde Barrierefreiheit Meierdamm, fehlende Ost-West-Verbindung am Rathaus, unübersichtliche Eingänge an der Tankstelle Lange Straße



- Bereiche mit hoher Versiegelung
- Bereiche mit geringer Versiegelung
- Baumbestand

Abb. 51 | Versiegelungsgrad der Freiräume

3.3 Grünstrukturen I Klima

Markant für die Stadt Sulingen ist der Landschaftsraum des Suletals, der im Norden mit der Sule-Niederung bis zum südlichen Stadtsee einen zusammenhängenden Grünraum im Siedlungsgefüge bildet.

Innenstadt und Suletal

Das Suletal mit der Sule-Niederung im Norden und dem angrenzenden Mühlenpark bis hin zum Naherholungsgebiet des Stadtsees bietet einen attraktiven stadtnahen Landschaftsraum. Eine Barriere zur Innenstadt stellt die Landesstraße 202 dar, eine direkte Erreichbarkeit ist nur über den Meierdamm gegeben. Die Zugänge in den Grünraum im Bereich des Ritterguts über den Mühlenpark können nicht optimal eingesehen werden, auch sind die Eingänge in den Grünraum versetzt und von der Langen Straße aus schlecht einsehbar.

Der Bereich des Ritterguts ist mit der erhaltenen Mühle und dem Mühlenteich ein historisch bedeutsamer Bereich, dem im Mittelpunkt des Landschaftsraums eine besondere Bedeutung zukommt.

Wenig Grün in der Stadt

In der Innenstadt sind Grünstrukturen nur als Bäume, kleine Beete oder kleinere Grünflächen vorhanden. An der Südstraße auf Höhe des Rathauses befindet sich ein kleiner Park mit einem Brunnen. Der Neue Markt ist vollständig versiegelt. Weitere Plätze finden sich am östlichen Ende der Langen Straße mit

dem Froschbrunnenplatz und dem Karl-Gieseking-Platz an der Bahnhofstraße.

Die Lange Straße hat durch ihre Baumpflanzungen einen Alleecharakter, insbesondere der historische Bereich im Westen ist durch seine großkronigen Robinien geprägt. Im gesamten Verlauf der Langen Straße sind einige Lücken in den Baumpflanzungen festzustellen, auch haben die Bäume in den versiegelten Bereichen nur geringe offene Baumscheiben.

Klimawandel und -resilienz

Aufgrund der beschriebenen hohen Nutzungsdichte und damit einhergehenden Stellplatzflächen sowie dem geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen weist der Stadtkern einen hohen Versiegelungsgrad auf, was die Gefahr von Hitzeinseln birgt. Insbesondere mit Blick auf den Klimawandel wird deutlich, wie wichtig Grünstrukturen für die Städte sind, um dauerhaft eine hohe Aufenthaltsqualität erreichen zu können. Durch die starken klimatischen Veränderungen kommt es zunehmend zu Extremwetterlagen, wie beispielsweise steigende Hitzeeinwirkungen und Starkregenereignisse, den sogenannten „urbanen Sturzfluten“, gleichzeitig aber auch zu anhaltenden Dürrephasen. Grünstrukturen ermöglichen überschüssige Regenmengen aufzunehmen und zu speichern und damit die Kanalisation zu entlasten sowie durch Evapotranspiration (Verdunstungskälte) ein angenehmes Mikroklima zu erzeugen. Eine Entsiegelung von Flächen ermöglicht eine Versickerung von Niederschlag vor Ort. Zu-



Abb. 52 | Verschattung durch Straßenbäume



Abb. 53 | Unzugängliche Sule



Abb. 54 | Sule-Niederung

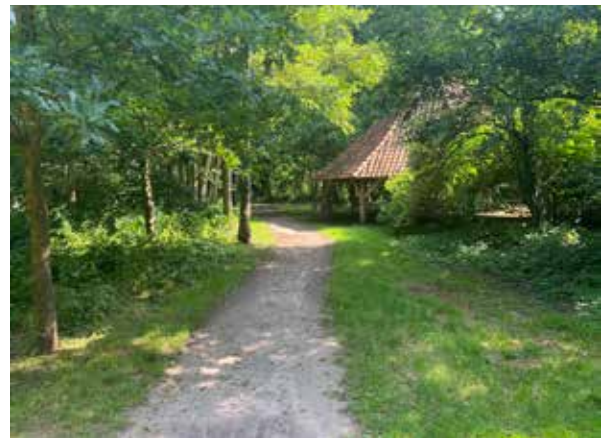


Abb. 55 | Freiraum an der Sule-Niederung



Abb. 56 | Versiegelte Stellplatzanlage



Abb. 57 | unvollständiger „Alleecharakter“

sammenhängende Baumpflanzungen können den öffentlichen Raum und Stellplatzanlagen verschatten und so den solaren Eintrag verringern. Auch wird es dabei immer wichtiger hitzeresistente Pflanzen und Bäume zu pflanzen, um den zunehmenden Hitzeperioden gerecht zu werden. Vegetation kann auch in Gebäudestrukturen, beispielsweise in Form von Dach- und Fassadenbegrünung, integriert werden. Zur Kühlung öffentlicher Räume eignen sich besonders Wasserelemente / Wasserflächen. In der Sulinger Innenstadt befinden sich am Froschbrunnenplatz und im Park an der Galtener Straße Brunnen.

- Kaum Spiel- und Sportmöglichkeiten vorhanden
- Geringer Besatz mit Straßenbegleitgrün entlang der Hauptstraßen, insbesondere Schmelingstraße - Südstraße

Stärken:

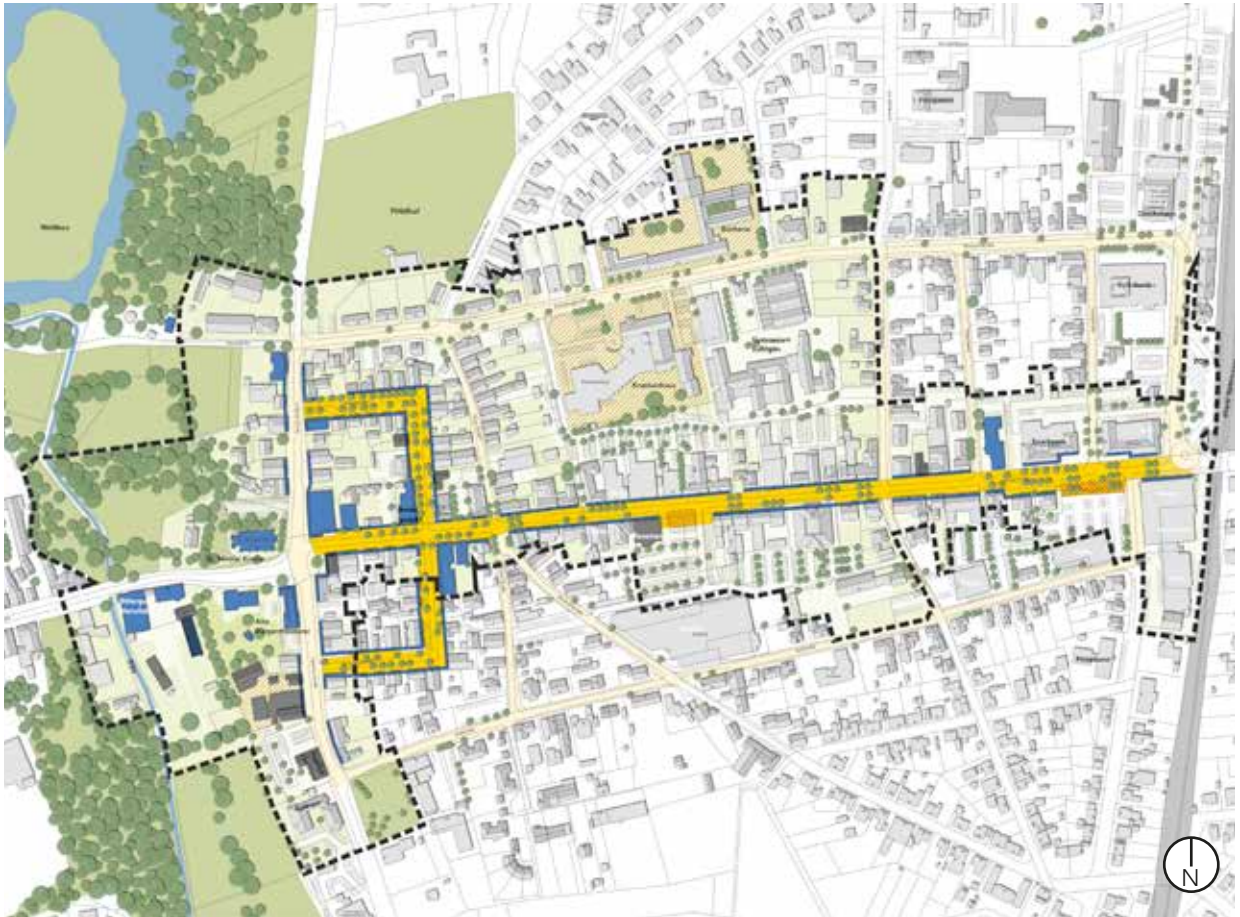
- Suletal als großer innenstadtnaher Naherholungsraum
- Baumbestand (Schattenspender) in einigen Abschnitten der Langen Straße vorhanden
- Öffentliche Brunnen erhöhen die Aufenthaltsqualität und verbessern das Mikroklima

Schwächen:

- Schlechte Verbindung der Innenstadt mit dem Naherholungsraum
- Die Freiräume sind nutzungsbedingt größtenteils versiegelt und steinern
- Wenig Schatten und Kühlung im öffentlichen Raum



Abb. 58 | Stark versiegelte Baumscheibe











- | | | | |
|---|--------------------|---|-------------------------------------|
|  | Denkmal |  | Straßenraum mit Aufenthaltsqualität |
|  | Prägende Raumkante |  | innerörtliches Straßennetz |
|  | Platzräume |  | Grünräume |
|  | Potenzialflächen |  | Leerstand |

Abb. 59 | Positive Elemente im Stadtbild

3.4 Ortsbild - Stärken

Stadt mit Identität

Die einzigartige Struktur der Stadt Sulingen mit ihren historischen Straßenzügen und den erhaltenswerten teilweise denkmalgeschützten Gebäuden in unmittelbarer Nähe zum grünen Suletal erzeugt ein interessantes Ensemble mit hohem Identifikationsfaktor.

Kirchenkreuzung als Keimzelle

Im Bereich der Kirchenkreuzung wird die Geschichte der Stadt rund um die Baudenkmäler St. Nicolai-Kirche, Alte Bürgermeisterei und des Rittergutes erlebbar. Die repräsentative Fachwerkarchitektur unterstreicht die ehemalige Bedeutung des Gebäudeensembles zwischen Galtener Straße und Sule. Die Wassermühle mit Wasserrad an der Sule verdeutlicht die ehemalige Nutzung der Wasserkraft.

Der denkmalgeschützte Meierdamm und die dort ebenso erhaltene Wassermühle knüpfen im weiteren Verlauf an das Gebäudeensemble an.

Historischer Stadtkern

Das historische Straßennetz der Kampstraße, Schmiedestraße, Hohe Straße sowie der Langen Straße wird durch kleinteilige, zum Teil erhaltene historische Gebäude geprägt. Intakte Raumkanten aus giebelständigen Fassaden vermitteln eine gemütliche Atmosphäre. Durch die Gestaltung der Oberflächen dieser Straßen mit verschiedenen Pflastermaterialien wird der Altstadtcharakter betont.

Bild der Einkaufsstraße

Die Lange Straße, entwickelt sich von einer kleinteiligen Bebauung im Westen zu großformatigeren Gebäuden aus jüngerer Zeit im Osten. Im Wesentlichen sind die Erdgeschosszonen belebt, Schaufenster und Werbeanlagen ansprechend gestaltet, so dass die Einkaufsstraße von Besuchern als attraktiv wahrgenommen wird.

Potenzialflächen

Aufgrund aktueller Entwicklungen gibt es in der Innenstadt mehrere Flächenpotenziale, die einer neuen Nutzung / Gestaltung zugeführt werden können. Das bedeutendste Flächenpotenzial stellt der Bereich Grundschule und Klinik an der Schmelingstraße dar. Der in verschiedenen Epochen erweiterte Gebäudebestand verfügt über eine große Baumasse, die möglicherweise ertüchtigt und nachgenutzt werden kann. Die Neugestaltung dieser Fläche kann die Erscheinung der nördlichen Innenstadt bedeutend verändern. Deshalb ist in diesem Rahmen ein qualitativvolles Konzept auch für das gesamte Umfeld von größter Bedeutung.

Weitere Flächenpotenziale bieten das Gelände einer ehemaligen Möbelfabrik an der Galtener Straße sowie das ehemalige Postgelände an der Schmelingstraße.

Öffentliche Plätze in der Stadt

Öffentliche Räume zum Verweilen bieten der Neue Markt, der Froschbrunnenplatz und der



Abb. 60 | Historisches Gebäudeensemble an der Kirchenkreuzung



Abb. 61 | Historische Bausubstanz an der Lindenstraße

Karl-Giesecking-Platz. Die Plätze bilden Ruhepunkte an der sonst linearen Langen Straße, die jedoch Aufwertungsbedarf beinhalten (s. Stadtbild Schwächen).

Der Neue Markt bildet den Mittelpunkt der Langen Straße und zeigt sich als offene Fläche im Übergang zum Parkplatz des E-Centers.

Der Froschbrunnenplatz bildet den östlichen Auftakt in die Lange Straße und ist mit dem namensgebenden Froschbrunnen gestaltet. Der Platz ist mit einer langen Sitzbank ausgestattet und nach Süden hin durch große Hecken und Bäume eingegrünt. Im Rahmen des Bundesförderprogramms „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“ ist eine Umgestaltung des Platzes mit neuem Stadtmobiliar, der Entsiegelung von Flächen sowie einem taktilen Leitsystem vorgesehen.

Der Karl-Giesecking-Platz befindet sich von der Innenstadt etwas ausgelagert vor dem Volksbankgebäude an der Bahnhofstraße. Er ist mittig mit einer Skulptur gestaltet und zu zwei Seiten von Hecken und Bäumen eingrahmt. Nach Osten hin öffnet sich der Platz mit einer großen Freitreppe zum ehemaligen Bahnhofsgebäude.

Stärken:

- Prägendes Baudenkmal-Ensemble an der Kirchenkreuzung
- Historischer Stadtkern westlich der Landesstraße mit intakten Raumkanten
- Kleinteilige Bebauungsstruktur mit maß-

stäblicher Gebäudekubatur

- Überwiegend gepflegter Eindruck der Gebäudefassaden
- Attraktive „Bummelzone“ mit weitgehend belebter Erdgeschosszone
- Z.T. alter Baumbestand im öffentlichen Raum

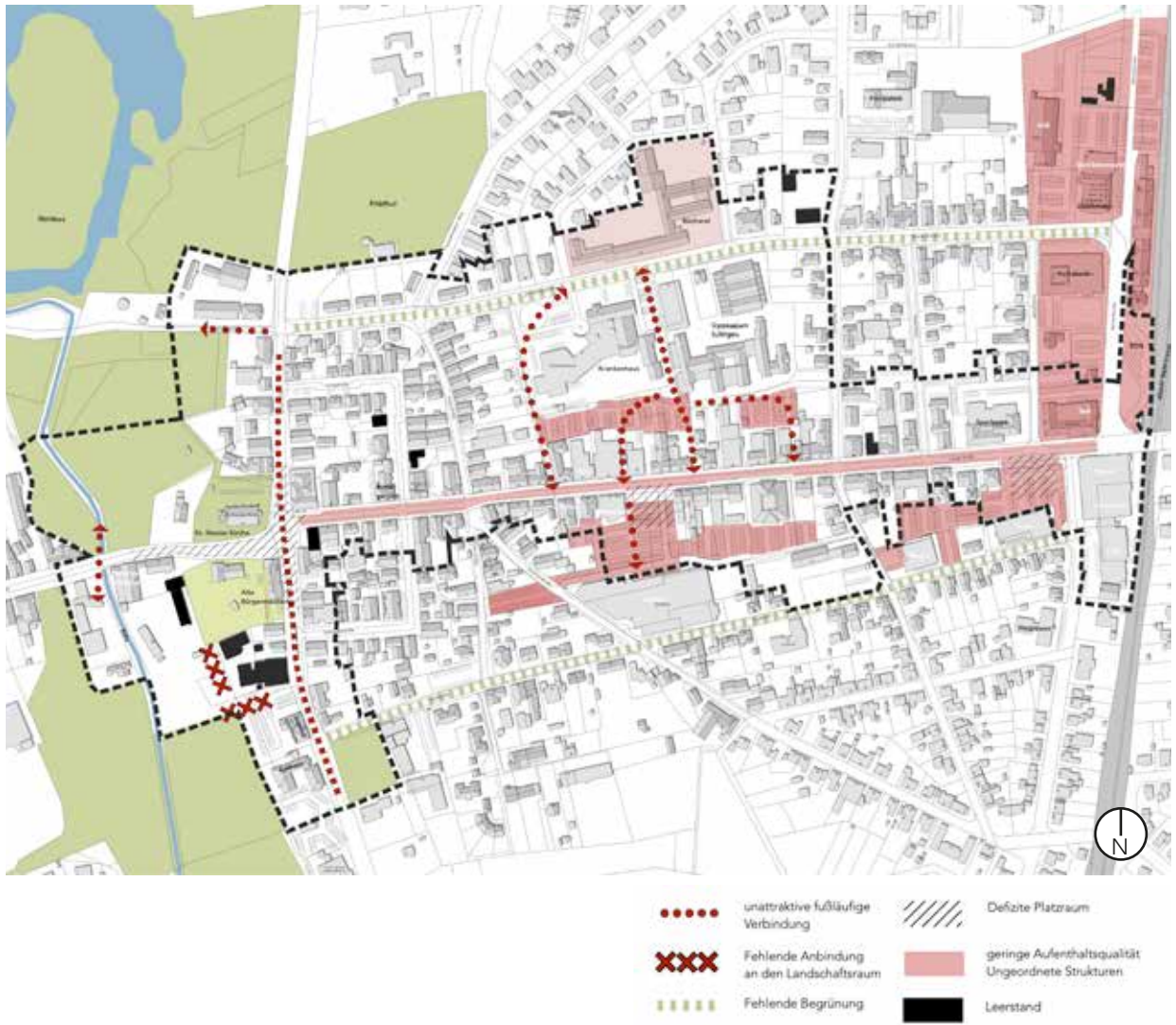


Abb. 62 | Negative Elemente im Stadtbild

3.5 Ortsbild - Schwächen

Hauptstraßen als Barrieren

Das historisch bedingte Straßenkreuz aus Landesstraße und Lange Straße bildet einen großen Kreuzungsbereich mit hohem Verkehrsaufkommen. Trotz der Umgehungsstraße bilden die Dimensionen, Fahrzeuge und Lärmauswirkungen Barrieren und beeinträchtigen den ansonsten städtebaulich wertvollen Raum. Das Rittergut befindet sich in einer Schlüsselposition innerhalb des Naherholungsgebiets Suletal. Die Hofstruktur mit der erhaltenen Wassermühle bildet jedoch heute einen in sich geschlossenen Bereich und ist mit dem öffentlich zugänglichen Landschaftsraum nicht verknüpft.

Die Wegeverbindung zwischen Mühlenpark und Nordsee ist an der Langen Straße ebenfalls unterbrochen. Trotz gestalterischer Mittel (Steele mit Kugel) sind die Eingänge in den Grünraum für Außenstehende schwer aufzufinden. Gleiches gilt für den Zugang über den denkmalgeschützten Meierdamm.

Bauliche Ergänzungen

Durch Ersatzneubau, Nachverdichtung oder Modernisierung im Bestand sind in den vergangenen Jahrzehnten einige Neubauten in Sulingen entstanden, die sich von den ortsbildtypischen Gebäuden in ihrer Gestaltung absetzen. Ortsbilduntypische Merkmale in Fassadengestaltung, Dachform, Materialität und Bauweise verursachen ein unharmisches Bild im Stadtgefüge, was langfristig zu einer Überformung des ansonsten charakteristischen Stadtbildes führt. Die Stadt-

erweiterungen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts im östlichen Verlauf der Langen Straße, der Bahnhofstraße sowie der nördlichen und südlichen Sammelstraßen weichen immer weiter von den historischen Bezügen der Kirchenkreuzung ab. Der Straßenraum ist hier deutlich funktionaler angelegt, verfügt über z.T. breite asphaltierte Fahrbahnen und schmale Fußwege. Ebenfalls ist ein Wandel in der Bebauungsstruktur festzustellen. Eine kleinteilige dichte Bauweise weicht hier den eher großflächigen Baukörpern der Nahversorger. Der Wechsel aus großen Parkplatzflächen, von der Raumkante zurückspringenden, unterschiedlich hohen Gebäuden schafft eine ungeordnete städtebauliche Struktur, in der eine Orientierung schwerfällt.

Sanierungsbedürftige Gebäude (z.B. Kampstraße 5) oder unattraktive Schaufensterzonen (z.B. zugeklebt) sind in Teilen vorhanden, aber überwiegen nicht im Gesamteindruck.

Übergänge öffentlich - privat

Die kleinteilige Bebauungsstruktur insbesondere in der Langen Straße erzeugt durch kleine Gassen und Traufgänge räumliche Bezüge zu den teilweise privaten Hinterhöfen. Durch die hauptsächlich gewerbliche Nutzung weisen viele der Hinterhöfe Defizite in der Raumgestaltung auf. Große, hoch versiegelte Stellplatzflächen, fehlende Begrünung und ungeschützter Einblick in Privatbereiche wirken sich negativ auf das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität vor Ort aus.



Abb. 63 | Neuer Markt ohne Aufenthaltsqualität



Abb. 64 | Unattraktives Stadtmobiliar



Abb. 65 | Sanierungsbedürftiges Gebäude

Plätze und öffentlicher Raum

Es fehlt insbesondere in den öffentlichen Räumen an attraktivem Stadtmobiliar. Die vorhandene Ausstattung ist teilweise „in die Jahre gekommen“ und ist zum Verweilen wenig einladend. In den Bürgerbeteiligungen wurde zudem deutlich, dass es oftmals der Verkehr ist, der durch Lärm und Unruhe als störend empfunden wird und somit zu Aufenthaltsdefiziten führt.

Im ISEK und in dem Projekt Tapetenwechsel Lange Straße wird zudem die unruhige Materialität der Innenstadtstraßen bemängelt. Häufiger Materialwechsel von Beton-, Klinker- und Natursteinpflaster erzeugt ein uneinheitliches Bild und erschwert die Orientierung.

Der Neue Markt bildet den Mittelpunkt der Langen Straße, wird jedoch seiner Bedeutung nicht gerecht. Am südlichen Platzrand befinden sich drei Bänke aus Drahtgitter und zwei Mülleimer, die ohne weiteren Schutz mit dem Rücken zu den parkenden Fahrzeugen des E-Center Parkplatzes platziert sind. Weitere Ausstattungselemente sind nicht vorhanden. Auch Bäume fehlen, so dass im Sommer kein Schattenplatz zu finden ist. Temporär fährt ein Imbisswagen den Neuen Markt an und ergänzt Klapptische und -bänke.

Durch die beiden Zufahrten zum Parkplatz, die am östlichen und westlichen Platzrand geführt werden sowie durch fehlende Öffnungen in den Fassaden der angrenzenden Gebäude, wirkt der Bereich eher als Baulücke denn als Platzraum.

Der Froschbrunnenplatz als wichtiger Auftakt

in die Lange Straße wird, wie der Neue Markt, auch vom Übergang zum südlichen Parkplatz beeinträchtigt. Hier sind jedoch Bäume und Hecken sowie Gestaltungselemente wie der Froschbrunnen und die lange Bank vorhanden, die für eine gewisse Verweilqualität sorgen, jedoch ebenfalls in die Jahre gekommen sind.

Das Gymnasium mit Stadttheater liegt im rückwärtigen Bereich der Langen Straße. Der Vorplatz des Stadttheaters wird nur unzureichend eingebunden. Die wichtige Fußwegeverbindung zwischen Lange Straße und Schmelingstraße ist verschachtelt und schmal ohne begleitendes Mobiliar gestaltet.

Der Karl-Gieseke-Platz bildet den Vorplatz des Volksbank Gebäudes. Der Platz zeigt sich als große, gepflasterte Fläche mit einer mittig platzierten Skulptur als einziges Ausstattungselement. Im Osten und Süden sind die angrenzenden Parkplatzflächen mit Bäumen eingerahmt. Mit seiner Dimension und der ausbleibenden Aktivierung durch angrenzende Nutzungen wirkt der Platz oft unbelebt und leer.

Schwächen:

- Hauptstraßen wirken als Barrieren, fehlende oder defizitäre Fußwegeverbindungen
- Mangelnde Aufenthaltsqualität auf den vorhandenen Plätzen
- z.T. fehlendes / marodes Stadtmobiliar
- z.T. unattraktive Schaufenstergestaltung
- z.T. Sanierungsbedürftige Gebäude
- Neubauten z.T. nicht gut in den historischen Gebäudebestand eingebunden

4. RAHMENPLAN

Sulingen ist eine attraktive Einkaufsstadt, eingebettet in einen natürlich gestalteten Landschaftsraum. Die Innenstadt hat ihren historischen Charakter bewahrt und vereint die verschiedenen Funktionen Wohnen, Einkaufen, Versorgen, Verweilen und Begegnen. Die Stadträume weisen viele historische Bezüge auf und sind maßstäblich und für alle Generationen gleichermaßen ansprechend gestaltet und nutzungsattraktiv.

4.1 Leitbild

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse und den Anregungen und Vorschlägen aus der Bürgerbeteiligung wurde ein Leitbild entwickelt und diskutiert, welches eine Zielvorstellung für die Entwicklung Sulingens formuliert. Diese bündeln sich in den folgenden Handlungsfeldern und Zielen. Der Rahmenplan zeigt dafür Maßnahmen auf, und verortet diese räumlich.

Um die Sulinger Innenstadt für Bürger und Besucher als attraktiven und lebendigen Ort zu gestalten, der seiner Zentrenfunktion nach Versorgung nachkommt und gleichzeitig zum Verweilen einlädt, sind die innenstädtischen Funktionen zu stärken und zu verknüpfen. Sie soll dem Wunsch nach gesellschaftlichem Leben und Teilhabe nachkommen und Möglichkeiten für Begegnung und Veranstaltungen bieten. Das historische Erbe gilt es zu wahren und zeitgemäßen Ansprüchen gerecht zu werden. Gleichzeitig ist die Innenstadt an die Auswirkungen der künftigen Entwicklungen wie den Abzug des Klinikums, dem demografischen Wandel und dem Klimawandel anzupassen.

- **Verweilen und Begegnen in der Innenstadt!**

Das Leitbild für die Innenstadt sieht eine Stärkung von Erholung, Aufenthalt und Freizeit im historischen Kern Sulingens, im Bereich der Kirchenkreuzung sowie Lange Straße und Suletal. Die vorhandenen Potenziale, wie die gemütliche Atmosphäre, erlebbare Ortsgeschichte, vorhandene Gastronomiebetriebe und öffentliche Plätze mit Aufwer-

tungspotenzial sollen genutzt werden, um hier Treffpunkte für gemeinsame Aktivitäten, Begegnung und Erholung zu schaffen.

Der innenstadtnahe Landschaftsraum soll attraktiver angebunden und gestaltet werden und so Besuchern und Anwohnern der Erholung und Freizeitaktivität dienen. Durch eine schlüssige fußläufige Verknüpfung mit dem Siedlungsraum ist das Suletal stärker in das Stadtbild zu integrieren.

Mit der Errichtung des soziokulturellen Zentrums „KultZ“, welches die neue Heimat für viele Vereine und Institutionen werden kann, entsteht ein neuer Treffpunkt und Veranstaltungsraum im Herzen der Stadt, der bürgerschaftliches Engagement bündelt und fördert.

Es besteht die Chance einen unverwechselbaren Ort mit Identität zu gestalten.

- **Versorgungsfunktionen erhalten und nachhaltig stärken!**

Die Lange Straße stellt den Schwerpunkt in den Segmenten Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie dar. Zusammen mit dem Nahversorgungsschwerpunkt an der Bahnhofstraße erfüllt Sulingen ihre Versorgungsfunktion als Mittelzentrum. Um diese zu erhalten und künftig zu stärken, soll das fußläufige Einkaufserlebnis mit „Bummelcharakter“ auf der Langen Straße gestärkt werden, so dass Autofahrten reduziert werden können. Einkaufen soll verstärkt zum Genuss und Erlebnis werden. Abwechselnde inhabergeführte Ladeneinheiten und Gastronomien schaffen



Abb. 66 | Leitbild, ohne Maßstab

- | | | |
|--|---|--------------------------|
| | Aufwertung Straßenraum | Potenzialfläche für |
| | Aufwertung Platzraum (u.a. Bäume u. Hecken) | Gemischte Nutzungen |
| | Fuß- und Radwegeverbindungen stärken | Kultur und Gemeinbedarf |
| | Fuß- und Radwegeverbindungen stärken/ schaffen | Wohnen |
| | Verbindung zum Grünraum stärken | Bildung von Raumkanten |
| | Gestaltung eines grünen Erschließungsringes um das Zentrum z.B. als Allee (symbolhafte Darstellung) | Grünräume bzw. Begrünung |
| | Teil des Erschließungsringes im Bereich des historischen Kerns zusätzliche Funktion als Brückenschlag zw. Ost und West-Teil des Ortskerns | |

eine interessante Abfolge, attraktive Plätze und Räume sorgen für einen angenehmen Wohlgefühlcharakter und laden zum Verweilen ein.

- **Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer verbessern!**

Für die Stärkung der Aufenthaltsqualität sowie für eine Verbesserung der Bedingungen für Fußgänger, Radfahrer und Anwohner sollen die Hauptstraßen verkehrsberuhigt und die Barrierefreiheit in der gesamten Innenstadt verbessert werden. Der Umstieg vom Auto auf das Rad soll gefördert werden, sodass insbesondere für kurze Wege das Auto stehen gelassen werden kann. Ein wichtiger Aspekt in Zeiten des Klimawandels und steigender Energiepreise ist der Umstieg auf den ÖPNV, bzw. Möglichkeiten für E-Mobilität und Sharing-Angebote zu schaffen. Die Innenstadtfunktionen können stärker miteinander verknüpft werden, um die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer zu erhöhen.

- **Wohnen in der Stadt fördern!**

Bestehende innenstädtische Potenzialflächen sollen für verschiedene Wohntypologien nachgenutzt und ggf. behutsam nachverdichtet werden. Dies ermöglicht kurze Wege zu den Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, was insbesondere für ältere Menschen an Bedeutung zunimmt. Darüber hinaus wird somit ein eigenes Auto weniger notwendig und unversiegelte Flächen im Außenbereich bleiben erhalten. Hier wird die Chance genutzt, klei-

nere Wohneinheiten für Singles und Paare, aber auch alternative Wohnformen, wie beispielsweise Mehrgenerationen-Wohnen zu integrieren, um auf eine steigende Nachfrage nach kleinem, barrierefreiem Wohnraum gerecht zu werden.

- **Historisches Stadtbild bewahren!**









Alle baulichen Veränderungen sind im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu planen, um den historischen Charakter Sulingens zu bewahren. Raumkanten formen Straßen und Plätze, giebel- und traufständige Fassaden mit entsprechenden Öffnungen, Türen und Fenstern und ortstypischen Materialien bilden die Kulisse für das öffentliche Leben. Die bauliche Entwicklung geht daher sensibel auf den Bestand ein, um sich an die bestehenden Maßstäbe anzupassen.

- **Klimaanpassung integrieren!**

Grünstrukturen haben eine wichtige Bedeutung, nicht nur als Gestaltungselement, sondern auch funktional in Bezug auf Klimaveränderungen. Gebäude und Freiflächen sind klimaangepasst und -effizient zu gestalten. Hitzeauswirkungen und Starkregenereignisse sind in jeder Maßnahme mitzudenken. Verkehr ist zu reduzieren und alternative Mobilität anzustoßen.



Abb. 67 | Rahmenplan, ohne Maßstab

	öffentliche Grünfläche		Gebäude - Bestand
	private Fläche		Gebäude - Rahmenplanung
	Gestaltung öffentlicher Räume		Baum - Bestand
	Gewässerfläche		Baum - Rahmenplanung

4.2 Rahmenplan Sulingen Zentrum

Der Rahmenplan setzt die im Leitbild gesetzten Ziele räumlich um und zeigt in den einzelnen Teilbereichen Gestaltungsbeispiele als Rahmen für künftige Entwicklungen.

Hierfür können mehrere Handlungsräume in der Innenstadt definiert werden:

- Lange Straße und Neuer Markt
- Soziokulturelles Zentrum „KultZ“ und Klimaquartier
- Suletal
- Innenstadt Ost / Bahnhofstraße
- Wohnen in der Südstraße

- **Lange Straße und Neuer Markt**

Der Rahmenplan formuliert für die Lange Straße im Innenstadtbereich insbesondere das Ziel, eine Verkehrsberuhigung zu erreichen und die bestehenden Versorgungsfunktionen zu stärken. Einhergehend damit soll die Aufenthaltsqualität und die Klimaresilienz gesteigert werden.

Im Rahmen der Beteiligung wurde in der Bürgerschaft kontrovers diskutiert, in welcher Form eine Verkehrsberuhigung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Langen Straße erfolgen kann. So gab es seitens der Bürger Vorschläge, die Lange Straße für den Autoverkehr zu sperren und als Fußgängerzone zu entwickeln. Als Argumente wurden angeführt, dass durch die Autofreiheit die Aufenthaltsqualität erhöht wird, eine höhere Verkehrssicherheit insbesondere für spielende Kinder, aber auch Radfahrer und Fußgänger erzielt wird sowie die höhere Qualität des Sitzens im Bereich der Außengastronomien. In der Dis-

kussion wurde als Nachteil angeführt, dass die mit der Sperrung einhergehende Verminderung der Erreichbarkeit wirtschaftliche Einbußen für die Händlerschaft bedeuten sowie die Erreichbarkeit der Innenstadtfunktionen durch mobilitätseingeschränkte Personen nicht mehr gewährleistet sei.

Verkehrsversuch Einbahnstraßenregelung im zentralen Bereich der Langen Straße

(Maßnahme O 01)

Als Abwägungsergebnis wird daher empfohlen, im Rahmen eines zeitlich befristeten Verkehrsversuchs im Abschnitt Einmündung Hohe Straße bis Einmündung Obere Straße eine Einbahnstraßenregelung in West-Ost-Richtung auf der Langen Straße durchzuführen. Für Radfahrer wäre die Straße weiterhin in beiden Richtungen befahrbar. Als Zeitfenster werden rund 4-5 Monate von Mai bis September vorgeschlagen, da insbesondere in den Sommermonaten das Rad mehr genutzt wird und das Leben im Außenraum eine höhere Bedeutung hat als in den kühleren Monaten. Während des Versuchs ist das Verkehrsverhalten und -aufkommen in den betroffenen Straßen zu untersuchen, um festzustellen, wie und wo sich Änderungen und ggf. Konfliktpotenziale ergeben. Durch Befragungen von Kunden, Gewerbetreibenden und Anwohnern ist im Nachgang zu ermitteln, inwieweit sich Vor- oder Nachteile ergeben haben.

Ein Verkehrsversuch ist ein zeitlich befristetes Instrument zur Untersuchung und Erprobung von Maßnahmen im Straßenraum. Dieser Ansatz ist in der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO § 45) rechtlich verankert und kann von



Abb. 68 | Ausschnitt Verkehrsversuch Einbahnstraße Lange Straße, ohne Maßstab



Abb. 69 | Rahmenplan Begrünung Lange Straße, ohne Maßstab

Straßenverkehrsbehörden veranlasst werden. Verkehrsversuche bieten die Möglichkeit, Maßnahmen vor ihrer dauerhaften Umsetzung lokal zu erproben und zu evaluieren. Der Versuchszeitraum sollte ausreichend bemessen werden, um die Wirkungen einer Maßnahme entsprechend prüfen zu können.

Die Form der Öffentlichkeitsarbeit spielt dabei eine wichtige Rolle. Gespräche im Vorfeld, Informationen und Pressearbeit zu Beginn und eine Beteiligung der betroffenen Akteuren (Anwohner, Gewerbetreibende) sowie der Bürgerschaft im Rahmen der Auswertung (z.B. durch Befragung) ist von hoher Bedeutung.

Die Maßnahme des Verkehrsversuchs wurde in der Beteiligung kontrovers in der Bürgerschaft diskutiert. Insgesamt zeichnete sich jedoch ein tendenziell zustimmendes Meinungsbild ab. Durch das Instrument eines zeitlich befristeten Verkehrsversuchs besteht die Möglichkeit die Maßnahme zu testen und durch Evaluation zu begleiten. Somit belegen im Endeffekt Untersuchungsergebnisse, ob die Maßnahme den gewünschten Erfolg zeigt oder nicht. Befürwortern und Gegnern wird die Gelegenheit gegeben, die Auswirkungen zu bewerten. Nach einer objektiven Auswertung wird abschließend für oder gegen eine endgültige Einführung entschieden.

Baumpflanzungen und Entsiegelung Lange Straße (Maßnahme M 07)

Um die Aufenthaltsqualität in der Langen Straße zu erhöhen, sollen die bestehenden Baumpflanzungen ergänzt werden. Ziel ist es, einen

durchgängigen „Alleecharakter“ zu erhalten. Neben den gestalterischen Aspekten erzielt die Verschattung und Verdunstungskühlung der Bäume einen erhöhten thermischen Komfort für Fußgänger, was besonders in den Sommermonaten der Aufenthaltsqualität in dieser vielfrequentierten Straße zuträglich ist.

Im Zuge der Maßnahme sollen auch die Baumscheiben der vorhandenen Bäume deutlich vergrößert werden. Abschnittsweise kann die Entsiegelung in Form einer wassergebundenen Decke hergestellt werden, auf der auch Stadtmobiliar aufgestellt werden können. Je nach Platzverhältnissen können die Baumscheiben auch als großzügig bepflanzte Fläche hergestellt werden. Die bereits geplanten Fahrradständer und Bänke aus dem Projekt Tapetenwechsel können mit der Umgestaltung der Baumscheiben kombiniert werden, so dass sich ein geordnetes Multifunktionsband mit Bäumen, Stellplätzen, Bänken und Fahrradständern zwischen Fahrbahn und Gehweg einfügt.

Von einer vollständigen Erneuerung der Oberflächen wird - abweichend von den Maßnahmeninhalten des ISEK 2020 - abgesehen, da die 1995 eingebrachten Pflasterflächen in einem noch recht guten Zustand sind und ein Austausch als nicht nachhaltig betrachtet wird. Eine Neugestaltung ist in rund 10 bis 15 Jahren erneut zu bewerten.

Gestaltung Neuer Markt (Maßnahme M 08)

Dem Neuen Markt kommt aufgrund seiner Lage in der Mitte der Langen Straße eine

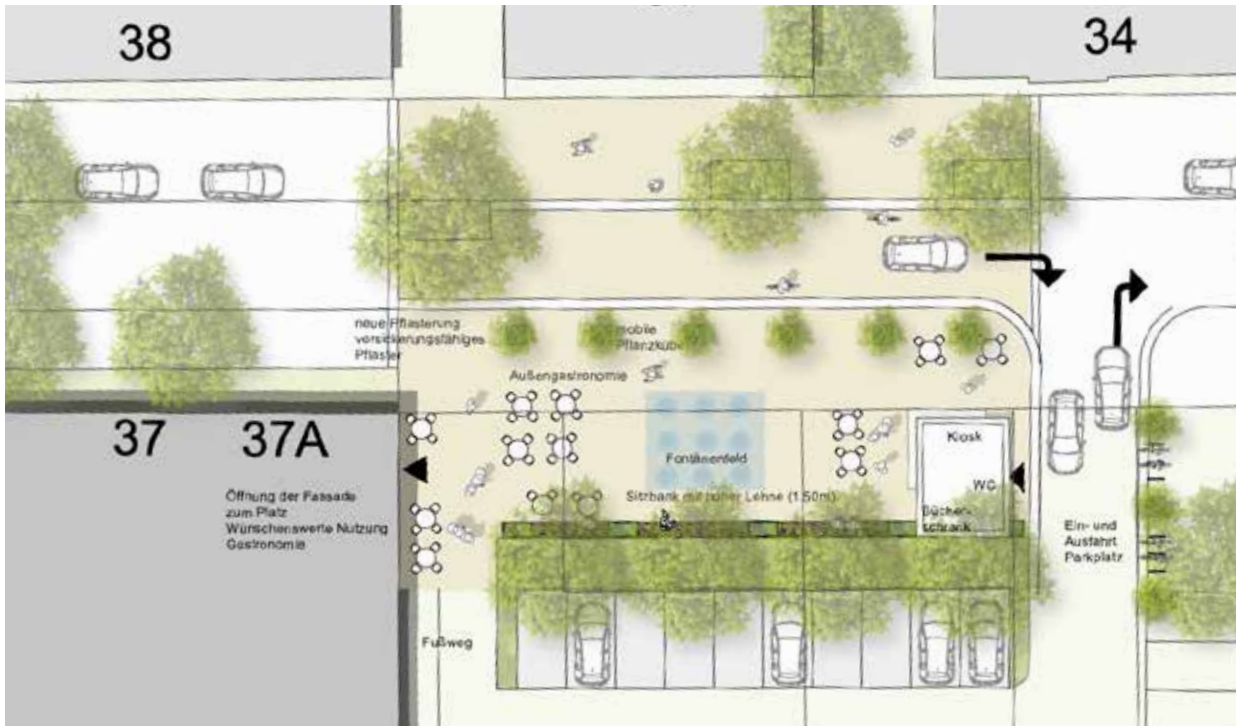


Abb. 71 | Rahmenplan, Ausschnitt Neuer Markt, ohne Maßstab



Abb. 70 | Rahmenplan, Ausschnitt Kampplatz, M 1:1000

besondere Bedeutung zu. Um die beschriebenen Defizite im Bereich des Platzes zu beheben, enthält der Rahmenplan folgende Maßnahmen:

- Bündelung der Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes am östlichen Platzrand (Aufhebung der Zerschneidung durch Fahrtrassen)
- Einheitliche Oberflächengestaltung auch über die Fahrbahn hinaus, um die Bedeutung des Platzes im Verlauf der Straße hervorzuheben
- Abgrenzung zum südlichen Parkplatz:
- ... durch einen rund 3m breiten Grünstreifen mit Bäumen als Schattenspender und
- ... durch die Ergänzung einer „Langen Bank“ mit überhoher Lehne zur weiteren Abgrenzung zum Parkplatz. Die Bank kann z.B. durch Pflanztröge und integrierte Abfallbehälter gegliedert werden.
- Einfügung einer öffentliche Toilette (siehe M 09) als östlicher Abschluss der Bankmöbel. Gestalterische Anpassung an die Materialien der Bank. Wünschenswert wäre die Kombination der Toilette z.B. mit einem Kiosk/Imbiss. Beide Funktionen könnten in einem kompakten Kubus untergebracht werden.
- Fahrradständer entlang der östlichen Fahrbahn, mobile Pflanztröge mit Bäumen als Abgrenzung zur nördlichen Fahrbahn
- Erhöhung der Attraktivität durch ein Wasserspiel aus kleineren, abschaltbaren Fontänen und mobilen Sitzmöbeln auf der Platzfläche (Kühlung durch Wasser, Spiel-

möglichkeit, keine Einschränkung der Nutzung im Veranstaltungsfall)

- Belebung des Platzes durch die Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung im demnächst leerstehenden Gebäude Nr. 37; Öffnung der Fassade zum Platz und Bestuhlung durch Außengastronomie

Öffentliche Toilette und „Nette Toilette“ (Maßnahme M 09 und O 02)

Aus der Bürgerschaft kam der Hinweis, dass in der Innenstadt eine öffentliche Toilette fehlt. Als kurzfristig umsetzbare Maßnahme wird das Programm „Nette Toilette“ vorgeschlagen, welches in vielen Kommunen bereits praktiziert wird. Dabei stellen die Gewerbetreibenden ihre Toiletten den Kunden zur Verfügung. Ein entsprechendes Schild im Schaufenster signalisiert, dass ein Laden an dem Programm teilnimmt. Sollte dies nicht ausreichen, kann im Bereich des Neuen Markts (s. M 08) oder am ZOB eine öffentliche Toilette installiert werden.

Gestaltung Kampplatz (Maßnahme M 10)

Im Bürgerforum wurde die Idee vorgebracht, den südlichen Bereich der Kampstraße autofrei zu gestalten. Hierfür müsste die Kampstraße als Sackgasse deklariert werden und ab der Zufahrt zum Parkplatz des Amtsgerichts für den PKW-Verkehr gesperrt werden. Der nun gewonnene Raum kann für Sitzmöbel, ggf. Spielelemente und vor allem für die außergastronomische Bestuhlung genutzt werden.

Auch diese Maßnahme könnte im Rahmen eines Verkehrsversuchs in den Sommermonaten durchgeführt und im Nachgang auf



Abb. 72 | Rahmenplan, Ausschnitt KultZ - Stufe 1, ohne Maßstab



Abb. 73 | Rahmenplan, Ausschnitt KultZ - Stufe 2, ohne Maßstab

Vor- und Nachteile hin analysiert werden. Die Impulsgeber der Maßnahme, die ansässigen Bewohner und Gewerbetreibende sowie das Amtsgericht sind bei der Vorbereitung und Durchführung eng einzubinden.

- **Entwicklung „Ehem. Grundschule“**

Soziokulturelles Zentrum „KultZ“

(Maßnahmen V 04, M 15)

Bereits im ISEK wurde die Einrichtung eines soziokulturellen Zentrums (KultZ) für Kultur und gesellschaftlichem Leben am Standort der ehemaligen Grundschule als Maßnahme formuliert. Hier sollen eine Vielzahl von Einrichtungen, Vereinen und Institutionen, die heute im Stadtgebiet verstreut sind, eine neue Heimat finden. Hierzu gehören das Kinder- und Jugendzentrum JoZZ, die städtische Bücherei (bereits heute in den Räumlichkeiten), die Volkshochschule VHS, das Familiengesundheitszentrum FGZ und der Heimatverein samt Museum. Ergänzt werden kann das Nutzungsangebot zusätzlich durch frei vermietete Büro- und Praxis-Räume.

Die Umsetzung kann in zwei Stufen erfolgen:

- Baustufe 1

In der ersten Baustufe erfolgt anstelle der südwestlichen Gebäudeteile an der Schmelingsstraße der Bau des KultZ. Erhalten bleiben in diesem Schritt die Räumlichkeiten, die derzeit von der Bücherei genutzt werden, wodurch alle Einrichtungen auch in der Bauzeit in vollem Umfang weitergeführt werden können. Die ehemalige Turnhalle bleibt ebenfalls vorerst bestehen, sodass diese weiterhin durch Sportvereine genutzt werden kann.

Die heutige Freifläche an den Straßen Amselweg und Vogelsang kann für den Bau von Mehrfamilienhäusern genutzt werden. Für Stellplätze kann der heutige Bereich zwischen Schmelingsstraße und Vogelsang provisorisch erweitert werden.

- Baustufe 2

Sobald die neuen Gebäude durch ihre Nutzer bezogen werden können, können die übrigen Gebäudeteile der ehemaligen Grundschule sowie die Sporthalle durch Neubauten ersetzt werden.

Im nördlichen Bereich kann die Wohnnutzung zum Amselweg fortgeführt werden, so dass hier z.B. ein Wohnhof mit Gemeinschaftsfläche entstehen kann. Vorgeschlagen wird die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in einer Souterraingarage.

Die Stellplätze an der Straße Vogelsang werden ergänzt, so dass ein ausreichendes Angebot für die zahlreichen Nutzer vorgehalten werden kann.

Als letzter Baustein kann ein Gebäude an der Schmelingsstraße ergänzt werden, das entweder für Dienstleistungen und Wohnen oder als Erweiterung für das Gymnasium genutzt werden kann. Sofern ein Mehrzweckraum noch nicht im KultZ untergebracht ist, wäre hierfür auch dieses Gebäude geeignet, um einen Ersatz für die wegfallende Sporthalle zu schaffen.

- Aufwertung ehem. Schulhof

Damit sich die Angebote nicht nur auf den Innenraum des KultZ begrenzen, soll auch das Umfeld als Begegnungsort aufgewertet wer-



Abb. 74 | Rahmenplan Ortsmitte, Klimaquartier mit Kulturachse, ohne Maßstab



Abb. 75 | Nachnutzungspotenzial Klinik

den. Der Baumbestand des ehem. Schulhofs soll erhalten bleiben und in eine neue Gestaltung integriert werden. Durch Entsiegelung, Begrünung und generationsübergreifende Ausstattungselemente soll eine für alle Altersgruppen ein attraktiver Außenraum geschaffen werden. Auch hier sind die Nutzer bei der Gestaltung bzw. aktiv bei Herrichtung einzubinden. Der großzügige Hof ist insbesondere für das JoZZ ein bedeutender Vorteil zum heutigen Standort, wo die Einrichtung nur über geringen attraktiven Außenraum verfügt.

- Vorbereitung: Hochbaulicher Wettbewerb

Um die bestmögliche architektonische Lösung zu erhalten, wird die Durchführung eines Wettbewerbs empfohlen.

Bei den Nutzern des JoZZ ist im Rahmen der Bürgerbeteiligung deutlich geworden, dass noch große Bedenken bestehen, ob die heutige Atmosphäre und Durchführung der Konzerte auf den neuen Standort übertragen werden können. Konkret wurde darauf hingewiesen, dass die im JoZZ stattfindenden Konzerte eigene Räumlichkeiten mit entsprechender technischer Ausrüstung benötigen. Im Rahmen des Wettbewerbs sind daher die künftigen Nutzer und Akteure aller Einrichtungen eng in die Planung einzubeziehen. Bedarf und Anforderungen an das Raumprogramm sind detailliert abzufragen.

Die Einrichtung des KultZ wird als große Chance begriffen, um einen attraktiven gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Ort und Treffpunkt in der Stadtmitte zu schaffen.

Campus Schmelingstraße (Maßnahmen M 02)

Der Vorbereich des KultZ soll als „Kultur-Campus“ durch einheitliche Oberflächen neugestaltet werden. Dabei soll der Bereich die Vorzone des KultZ mit der Vorzone der ehem. Klinik und des Gymnasiums verbinden. Auch die Fahrbahn sollte in die Gestaltung einbezogen werden, um den Autoverkehr größtmöglich zu sensibilisieren. Das kann durch ergänzende „Zebrastreifen“ als Querungshilfe unterstützt werden.

Attraktives Mobiliar, wie z.B. großzügige Bänke und Spielmöglichkeiten ergänzen die Gestaltung und sollen zum Verweilen einladen. Maßnahmen zur Klimaanpassung erfolgen durch Entsiegelung, Vergrößerung von Baumscheiben, Pflanzung neuer Bäume und Begrünung. Ebenfalls besteht die Gelegenheit gestalterische Elemente wie z.B. Verdunstungsfelder zu integrieren.

Begrünung und Entsiegelung Schmelingstraße (Maßnahmen M 01)

Wie im Fall der Langen Straße sollen auch in der heute nur punktuell mit Straßenbäumen versehenen Schmelingstraße Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen als Klimaanpassungsmaßnahmen durchgeführt werden. In der Detailplanung ist zu prüfen, ob Baumpflanzungen auch als verkehrsberuhigende Elemente eingesetzt werden können.

- **Klinik und Klimaquartier**

Regionales Gesundheitszentrum RGZ (Maßnahmen V 03, M 06)

Um den Wegfall der Kliniknutzung aufzufan-

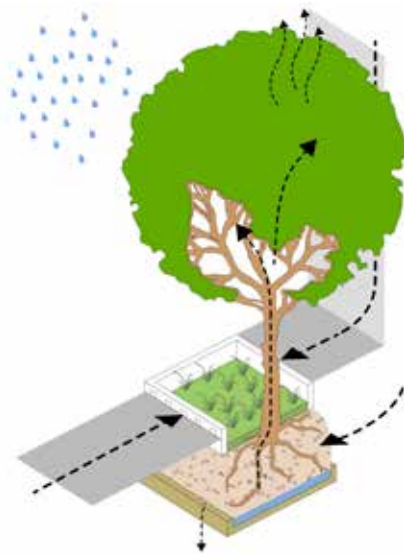


Abb. 76 | Beispiel Baumrigole

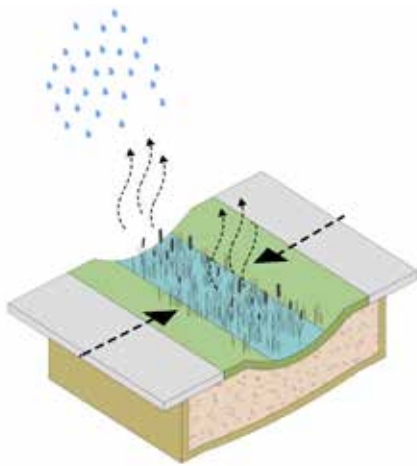


Abb. 77 | Beispiel Regenwasserretentionsmulde



Abb. 78 | Beispiel Retentionsmulde



Abb. 79 | Rahmenplan, Kulturachse, M 1:1000

gen, wird vorgeschlagen, in einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, inwieweit bestehende Teile des Klinikkomplexes durch ein Regionales Gesundheitszentrum (RGZ) nachgenutzt werden können. Geprüft wird dabei der energetische Standard, die erhaltene Bausubstanz, Bauschadstoffe sowie die Nutzbarkeit der Gebäudestruktur im Hinblick auf Folgenutzungen. Der prägnante nordöstliche Altbautrakt der Klinik könnte ggf. erhalten bleiben, und zusammen mit dem KultZ und dem Gymnasium den „Campus KultZ“ bilden.

Parkplatz Schmelingstraße (Maßnahme M 06)

Der Parkplatz an der Schmelingstraße soll um die Fläche des Hubschrauberlandeplatzes ergänzt werden und für das Regionale Gesundheitszentrum genutzt werden. Begrünung und versickerungsfähiges Pflaster sind bei der Herichtung zu berücksichtigen.

Klimaquartier und Ausbau Postweg (Maßnahmen N 01, M 05)

Die freiwerdenden Flächen des Klinikareals können multioptional genutzt werden. Vorgeschlagen wird, einen Teil des Grundstücks für die Erweiterung des Gymnasiums zu nutzen. Das Umfeld erlaubt Gebäudehöhen von 4-geschossigen Gebäuden. Ein „grünes Klassenzimmer“ ergänzt die Nutzungen. Sofern kein Bedarf besteht, kann die Fläche in das Wohnquartier einbezogen oder dem RGZ zugeschlagen werden.

Um dem Ziel der Schaffung von innenstadtnahen Wohnungen Rechnung zu tragen, ist im westlichen Teilbereich die Nachnutzung durch ein „Klimaquartier“ vorgesehen, wel-

ches die Ziele klimaneutrales und wassersensibles Bauen verfolgt. Der Rahmenplan stellt eine Bebauung aus 2 bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern dar. Wohnangebote, die in dieser Lagegunst geschaffen werden, dienen dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“ (Wegfall von Autofahrten zur Versorgung der Bewohner).

Der Stellplatzbedarf wird über eine Tiefgarage nachgewiesen. Dadurch können Freiflächen weitgehend unversiegelt gestaltet und einer gemeinschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Ebenfalls ist eine ortsnahe Rückhaltung des Regenwassers geplant. Hierfür wird ein System aus begrünten Flachdächern (in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen), sowie Rückhaltung in flachen Mulden vorgesehen, so dass ggf. auf eine Abführung in die Kanalisation verzichtet werden kann. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser ist anzustreben.

Um das Klimaquartier zu erschließen, ist ein Ausbau des Postwegs als Mischfläche geplant. Die Straße kann zudem dazu genutzt werden, die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Hohen Straße zu erschließen. Die sehr schmalen und langen „Handtuch-Grundstücke“ werden heute hauptsächlich als Garten oder Gewerbehof genutzt. Im Übergang von der Bestandsbebauung zum Klimaquartier sind 2-geschossige Reihen-, Doppel- oder auch Mehrfamilienhäuser denkbar.

Kulturachse (Maßnahmen M 04)

Um das KultZ und das RGZ stärker in der Innenstadt zu verankern und mit der Langen Straßen zu verknüpfen, sieht der Rahmenplan vor, den



Abb. 80 | Rahmenplan, Ausschnitt Renaturierung Sule, ohne Maßstab

„Rudolf-Eickhoff-Weg“ aufzuwerten. Der heute schmale und verwinkelt verlaufende Fußweg, soll als Fuß- und Radwegeverbindung deutlich verbreitert werden. Die begleitenden Freiflächen (heute größtenteils versiegelt) sollen strukturreich begrünt und als innerstädtische Grünanlage mit Sitz- und Spielmöglichkeiten gestaltet werden. Insgesamt bietet die neue „Kulturachse“ eine interessante Abfolge kleiner gestalteter Aufenthaltsbereiche vom „Campus KultZ“ bis zum Neuen Markt, die die vorhandenen Nutzungen des Theaters und des Gymnasiums mit einbindet. Neben Aufenthalts- und Spielflächen können in den unversiegelten Bereichen auch Retentionsmulden angelegt werden.

- **Renaturierung Sule und Verknüpfung mit dem Stadtraum**

Der Naherholungsraum Suletal besteht aus vielen einzelnen Freiflächen und Parkanlagen, die es zusammenzufassen und mit dem Siedlungskörper zu verknüpfen gilt.

Im Mittelpunkt der Maßnahme stehen folgende Themenschwerpunkte:

- Gewässer und Uferzone ökologisch aufwerten
- Stadtgeschichte erlebbar machen
- Naherholungsräume schlüssig verbinden

Aufwertung Sule und Suleniederungen (Maßnahmen M 12)

Die Sule verläuft heute reaktiv geradlinig, Zugänge zum Gewässer sind im Bereich des Sanierungsgebietes nicht vorhanden. Der Rahmenplan sieht vor, das Gewässer zu re-

naturieren. Hierfür sollte das Flussbett meandrierend gestaltet sein und über Ausweitungsflächen im Hochwasserfall verfügen. Das Ufer soll strukturreich begrünt werden und auch Möglichkeiten bieten über naturnahe Zugänge das Gewässer zu erleben.

Fuß- und Radwege entlang der Sule sowie die Anbindungen (Meierdamm unter Beachtung des Denkmalschutzes) und Einrichtung weiterer Wegeanbindungen, um Stadt und Erholungsraum besser zu verbinden, sind zentrale Punkte zur Aufwertung des Grünraums. Hierfür bietet sich der Zugang am heutigen Grundstück Galtener Str. 10 über den Parkplatz an. Für eine Querverbindung zum Mühlenpark wäre eine Brücke erforderlich.

Um den Bereich des Rathauses mit der Alten Bürgermeisterei attraktiv zu verbinden, ist ein Fußweg zwischen Rittergut und Privatgrundstücken Nr. 4 bis 10 erforderlich. Im Bereich der ehemaligen Möbelfabrik ist ein Wohnprojekt geplant. Im Rahmen der Veränderungen sollte die Chance genutzt werden, das Wegenetz zu vervollständigen. Der Bereich der Alten Bürgermeisterei mit seinen Grünanlagen kann durch die neuen Verbindungen profitieren, so dass gestaltersiche Aufwertungen mitgedacht werden sollten.

Die Eigentümer des Ritterguts beabsichtigen, den Hof weiter der Öffentlichkeit zu öffnen. Gastronomie an der Sule und ein Wohnprojekt sind geplant, Verknüpfungen des Wegenetzes mit der Alten Bürgermeisterei und des Mühlenparks sind ebenfalls vorstellbar. Nördlich der Langen Straße soll der Mühlenteich wieder hergestellt werden.



Abb. 81 | Rahmenplan, Ausschnitt Rittergut, Sule und Mühlenpark, ohne Maßstab

Mögliche Erweiterungsflächen befinden sich auf dem heutigen Tankstellenstandort westlich des Rittergutes. Das Grundstück beinhaltet eine wichtige Schlüsselposition, um die heute unterbrochenen Wegeverbindung zwischen nördlichen Landschaftsraum und Mühlenpark wieder zusammenzuführen. Durch einen Rückbau der baulichen Strukturen und Einbindung in den Grünraum kann die Sule mit Mühlrad und Mühlenteich an zentraler Stelle im Stadt- raum erlebbar gemacht und der Fußweg durchgängig an der Sule geführt werden. Ein Mühlenplatz als Auftakt in den Park mit einem Kiosk / Café im ehemaligen Tankstellenge- bäude sowie Verweilmöglichkeiten z.B. durch eine Liegewiese und einen Boule-Platz bieten einen attraktiven Eingang und zentralen Ver- knüpfungspunkt. Der heutige Eingang in den Mühlenpark könnte dagegen baulich, z.B. für ein Hotel genutzt werden, um die touristische Bedeutung des Bereichs zu betonen.

Sulinger Orientierungsstele (Maßnahmen V 05, M 14)

Als wichtiges Element der Orientierung wird



Abb. 82 | Historischer Mühlenteich

die Konzeption einer Sulinger Orientierungs- stele aufgenommen. Die Stele soll einen hohen Wiedererkennungswert besitzen, qua- litätvoll und zurückhaltend in der Gestaltung sein und alle erforderlichen Informationen und Hinweise für Fußgänger und Radfahrer bündeln.

Die Steelen sollen an den wesentlichen Punk- ten in der Innenstadt aufgestellt werden, so dass ein einheitliches System Orientierung bietet. Das Element kann auch dazu genutzt werden um Informationen über die Geschich- te der Orte mit Texten und Bildern zu präsen- tieren. Die vorhandenen in die Jahre gekom- menen Tafeln könnten ersetzt werden.

Begrünung Lange Straße West / Kirchenkreu- zung (Maßnahmen M 11)

Zur Verbesserung der Verknüpfung der bei- den Landschaftsteile ist im Bereich der Mühle eine Querungshilfe vorzusehen, die Fußgän- gern erleichtert die Lange Straße zu über- winden und das Unfallrisiko minimiert. Des Weiteren dienen Entsiegelungs- und Begrü- nungsmaßnahmen dazu die Barrierewirkung



Abb. 83 | Beispiel Orientierungs- / Infosteel



Abb. 84 | Rahmenplan Stufe 2 Nachverdichtungspotenziale in rot , ohne Maßstab

zu mindern.

Konzept zur Umgestaltung Galtener Str. Nord/ Kreuzung Lange Straße (Maßnahmen V 01)

Aus den Bürgerforen kam die Anregung, dass die Verkehrssituation an der Kirchenkreuzung durch das hohe Verkehrsaufkommen einer Anpassung bedarf. Auch wurde die Einmündungssituation für Radfahrer bemängelt, die auf die Fahrradstraße der Langen Straße einbiegen wollen. Zur Umgestaltung der Kreuzungssituation wird die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens erforderlich, welches prüft, ob die Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer durch Neuordnung der Fahrspuren, Ampelschaltung oder Ausweisung von Sicherheitsstreifen für Radfahrer erhöht werden kann.

Das Gutachten soll ebenfalls prüfen, ob die zulässige Höchstgeschwindigkeit im historisch bedeutsamen Bereich auf Tempo 30 reduziert werden kann, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Begrünung Galtener Straße/ Am Rathaus (Maßnahmen M 13)

Als historische Ortsdurchfahrt werden an die Galtener Straße / Lindenstraße besondere gestalterische Ansprüche gestellt. Der Rahmenplan sieht für den Bereich ergänzende Baumpflanzungen mit großzügigen Baumscheiben vor. Die klimatisch wichtigen Pflanzungen sind im historisch bedeutsamen Bereich zurückhaltend auszuführen, um Blickachsen und Fassaden nicht zu verstellen.

Erweiterung Rathaus (Maßnahmen M 16)

Mit dem möglichen Umzug des Jugendzen-

trums JoZZ in die Räumlichkeiten des KultZ entsteht am Altstandort eine Erweiterungsoption des Rathauses. Die Verwaltung benötigt dringend weitere Räumlichkeiten, so dass sich das benachbarte Gebäude hierfür sehr gut eignet. Das Gebäude ist für die Umnutzung baulich und energetisch anzupassen, Fassaden gestalterisch aufzuwerten.

• **Stärkung Wohnen in der Innenstadt**

Der Rahmenplan definiert einige Potenzialstandorte in der Innenstadt, die sich für eine Nachverdichtung eignen. Nach dem Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ kann durch die Innenentwicklung eine weitere Inanspruchnahme vom Naturraum verringert werden, bestehende Infrastrukturen effizienter genutzt werden und Versorgungsfunktionen der Innenstadt fußläufig erreicht werden. Durch den vermehrten Bau von Mehrfamilienhäusern kann ein vielfältiges Wohnangebot für alle Generationen, geförderter Wohnungsbau, gemeinschaftliche Wohnformen und Service-wohnen geschaffen werden.

Im Rahmenplan werden solche Flächen als Potenzialbereiche für Nachverdichtung vorgeschlagen, die zudem dazu beitragen würden, das Stadtbild durch eine bauliche Nutzung zu verbessern. Dabei werden auch Flächen im privatem Eigentum betrachtet, die derzeit nicht zur Verfügung stehen. Der Rahmenplan soll dazu genutzt werden, um Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen und hierdurch ggf. Impulse auszulösen.

Untersuchung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt (Maßnahmen V 02)



Abb. 85 | Rahmenplan, Ausschnitt Nachverdichtung Georgstraße / Bahnhofstraße, ohne Maßstab



Abb. 86 | Rahmenplan, Ausschnitt Nachverdichtung Südstraße / Obere Straße, ohne Maßstab

Die verschiedenen Standorte wurden im Rahmen der Bürgerbeteiligungen kontrovers diskutiert. Das zusätzliche Wohnangebote in der Innenstadt wünschenswert sind, wurde im Allgemeinen befürwortet. Bedenken bestanden zumeist bei den Potenzialflächen, die heute als Parkplätze genutzt werden mit dem Hinweis, dass diese benötigt werden, um die Erreichbarkeit sicherzustellen.

Es wurde daher eine vorbereitende Maßnahme ergänzt, die eine Erhebung des ruhenden Verkehrs zur Aufgabe hat. Die Auslastung der vorhandenen öffentlichen und weiteren Kundenparkplätze soll geprüft werden, um herauszufinden, ob das derzeitige Angebot gerade ausreicht oder ob ggf. Überkapazitäten vorhanden sind. Falls letzteres der Fall ist, könnten die ungenutzten Parkplätze für eine Nachverdichtung genutzt werden.

Südstr. / Obere Str. (Maßnahmen N 02)

Die bereits heute überwiegend wohnbaulich genutzte Südstraße weist entlang der nördlichen Straßenseite fehlende oder unvollständige Raumkanten auf, einige der Grundstücke sind heute baulich untergenutzt. Ein geplantes Bauprojekt soll gegenüber der Hausnummer 21 realisiert werden. In Ergänzung sieht der Rahmenplan vor, das Betriebsgelände der Telekom sowie den angrenzenden Parkplatz an der Kreuzung für Mehrfamilienhäuser zu nutzen.

Durch eine Neuordnung der Stellplatzflächen und einer neuen Zuwegung zur Stellplatzanlage des E-Center können entfallene Stellplät-

ze ausgeglichen werden, gleichzeitig wird die Verkehrssituation an der Oberen Straße entzerrt.

Ebenfalls an der Kreuzung befindet sich ein Einzelhandelsmarkt. Die Nutzung befindet sich hier abseits der Langen Straße, so dass perspektivisch eine Umnutzung für Wohnen vorgeschlagen wird. Zusammen mit der baulichen Entwicklung auf dem Telekom-Gelände besteht so die Chance, den südlichen Eingang in die Innenstadt städtebaulich aufzuwerten.

Bahnhofstr. / Georgstr. (Maßnahmen N 03)

Im Bereich der Georgstraße / Bahnhofstraße können durch eine Neuordnung der Stellplatzanlage und Verkleinerung des Karl-Giesekings-Platzes zwei Wohn- und Geschäftshäuser entwickelt werden. Die Bahnhofstraße, heute städtebaulich ungeordnet, kann hierdurch aufgewertet werden. Der unmaßstäbliche Vorplatz wird behutsam verkleinert, sodass eine neue Stellplatzanlage die entfallenen Stellplätze ersetzen kann.

Bismarckstr. / Bahnhofstr. (Maßnahmen N 04)

Nach gleichem Prinzip formuliert der Rahmenplan Vorschläge für eine Nachverdichtung am Nahversorgungsstandort an der Bismarckstraße. Das offensichtliche Überangebot an Stellplätzen wird leicht reduziert, so dass an der Bismarckstraße eine bauliche Verdichtung erfolgen kann. Ein gemischt genutztes Gebäude mit Wohnungen in den Obergeschossen ergänzt die fehlende Raumkante. Das



Abb. 87 | Rahmenplan, Ausschnitt Nachverdichtung Bahnhofstraße, M 1:2000

zusätzliche Einzelhandelsangebot stärkt den Fachmarktbereich. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird eine Eingrünung der Stellplatzanlage vorgeschlagen. Die neuen Stellplätze des Drogeriemarktes sollten sich in das vorhandene Parkplatzsystem gestalterisch eingliedern und begrünt werden. Ein eindeutiger Fuß- und Radweg verbindet die Bismarckstraße mit dem nördlich angrenzenden Neubaugebiet.

kleine Wohnstiche ebenfalls einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

Am Wolfsbaum / Bahnhofstr. (Maßnahmen N 05)

Mit dem Standort des Gewerbebetriebs zwischen Bahnhofstraße und der Straße Am Wolfsbaum verfügt die Innenstadt über eine große Potenzialfläche, die den Lückenschluss zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten vollziehen kann. Dieses Wohnquartier wird über die nördliche Bahnhofstraße für den PKW-Verkehr erschlossen, und bindet mit einer Fuß- und Radwegverbindung an die Straße Am Wolfsbaum an. Entsprechend der umgebenden kleinteiligen Bebauung wird ein gemischtes Angebot an Mehr- und Einfamilienhäusern angeboten, um einen maßstäblichen Übergang zu formulieren. Der Stellplatznachweis wird über eine Gemeinschaftsstellplatzanlage nachgewiesen, die sich zentral in der Ringschließung befindet. Die tiefen Gartengrundstücke entlang der Bismarckstraße grenzen an das Wohnquartier und können über

4.3 Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmenplan

Die Bedeutung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen ist in den vergangenen Jahren durch lange Trocken- und Hitzeperioden sowie Starkregenereignisse für Innenstadt- und Ortskernbereiche immer deutlicher geworden. Die Umsetzung des Rahmenplans soll dazu genutzt werden, die Innenstadt von Sulingen in erhöhtem Maße an den Klimawandel anzupassen und aktiven Klimaschutz zu betreiben.

In verdichteten Zentren sind vor allem Maßnahmen mit dem Ziel Kühlung und Verdunstung zu stärken von Bedeutung, da sich hochgradig versiegelte Bereiche besonders stark aufheizen. Aber auch vermehrt auftretende Starkregenereignisse („urbane Sturzflut“) stellen die Kommunen vor große Herausforderungen. In solchen Fällen kann die Kanalisation, die darauf ausgelegt ist, das Niederschlagswasser schnell abzuleiten, das anfallende Regenwasser nicht mehr aufneh-

men und der Stadtraum wird -vor allem in topografisch ungünstigen Lagen- überflutet.

Der Rahmenplan sieht daher verschiedene Maßnahmen für die Sulinger Innenstadt vor, um auf die Auswirkungen des Klimawandels zu reagieren.

Im Bereich der gesamten Innenstadt sind, wie bereits beschrieben, öffentliche und z.T. auch private Flächen hochgradig versiegelt. Somit besteht hier die Gefahr von Überhitzung und auch von Überflutung im Fall einer urbanen Sturzflut.

Als eine wichtige Maßnahme zum Schutz vor Überhitzung und Überflutung sind Baumpflanzungen in großzügigen, entsiegelten und als Mulde angelegten Baumscheiben vorzunehmen. Auch Baumrigolen bieten gute Optionen zur Versorgung von Stadtbäumen. Des Weiteren sind insbesondere klimaresistente Baumarten einzusetzen. Für bestehen-

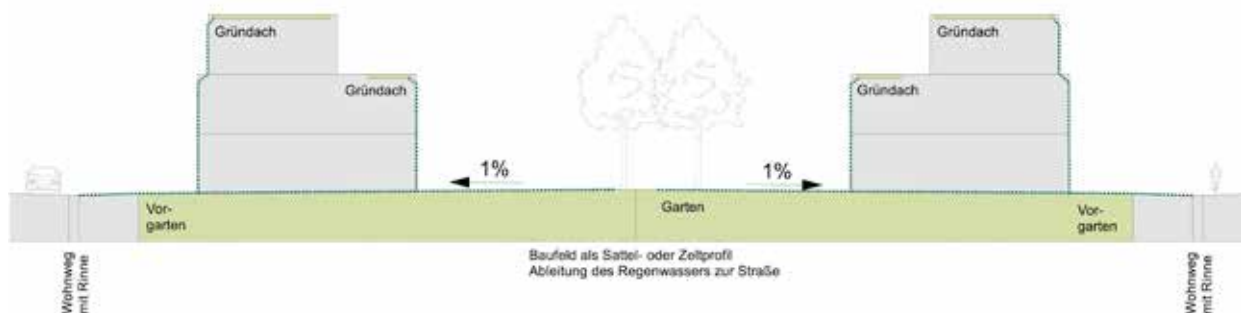


Abb. 88 | Systemschnitt Entwässerung Klimaquartier

de Bäume ist eine Vergrößerung der Baumscheiben wichtig. So können z.B. im Rahmen der Gestaltungsanpassungen in der Langen Straße bessere Bedingungen für die Bäume berücksichtigt werden, neue Pflasterflächen so nivelliert werden, dass das Regenwasser in eine als Mulde geformte entsiegelte Baumscheibe geführt wird, die dem Traufkronenbereich der Bestandsbäume entspricht. Regenwasser kann hierdurch in gewissen Maße zurückgehalten, die Verdunstung gefördert und das Blätterdach als kühlender Schattenspender fungieren.

Neben der Ausformung der Baumscheiben als flache Mulde, kann der Retentionseffekt durch versickerungsfähiges Pflaster Mulden-Rigolen in den Grünstreifen und Begrünung unterstützt werden.

Im privaten Bereich und auch für öffentliche Gebäude sind Dach- und Fassadenbegrünung (Stichwort Retention und Kühlung) zu fördern. Ebenso sollte die Entsiegelung auch von privaten Bereichen in den Fokus genommen werden.

Eine weitere Maßnahme zum Klimaschutz ist die Nachverdichtung der Siedlungsbereiche (z.B. Südstraße, Bahnhofstraße) statt einer weiteren Versiegelung der Außenbereiche. Kurze Wege und der hierdurch mögliche Verzicht auf den Pkw fördert die Reduzierung des CO²-Ausstoßes. Wichtig bei Maßnahmen zur Nachverdichtung ist die Gestaltung von grünen Innenhöfen, Fassaden und Dächern, um die Effekte der Aufheizung zu mildern und die Retention des Regenwassers zu fördern.

Im Rahmen jeder Neubau- und Sanierungsmaßnahme sind die Faktoren für Energieeffizienz sowie nachhaltiges und ressourcensparendes Bauen mit entsprechenden Materialien zu berücksichtigen.

Nicht zuletzt ist die Stärkung des Fahrradverkehrs, des ÖPNV und der E-Mobilität eine wichtige Maßnahme für den Klimaschutz. Attraktivere Radwege (Verkehrsberuhigung der Hauptstraßen), Abstell- und Lademöglichkeiten (Mobilstation) fördern die Nutzung der klimafreundlichen Mobilität auch in dörflichen Gemeinden, Klein- und Mittelstädten. Hierbei sollten auch Sharing Modelle für Pkw und (Lasten-)Fahrräder geprüft werden, welches einen Verzicht auf das private Auto erleichtert.

Die Liste der Klimaschutz- und Klimaanpassungen ist in den folgenden Jahren an weitere Erkenntnisse anzupassen, weiterzuentwickeln und als Grundvoraussetzung für jede einzelne Maßnahme einzufordern, so dass kleinere und auch größere Schritte hin zu einer klimaresilienten Innenstadt erfolgen können.



Abb. 89 | Beispiel PV-Anlage mit Dachbegrünung

4.4 Maßnahmenübersicht

Vorbereitende Maßnahmen:

V 01 - Konzept zur Umgestaltung Kreuzung Galtener Straße / Lange Straße

- Erarbeitung eines verkehrstechnischen Gutachtens, zur Prüfung durch welche Maßnahmen die Sicherheit für Fußgänger erhöht werden kann.
- Prüfung einer Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h für den Bereich westliche Lange Straße (Mühlenplatz) und Galtener Straße (Rathaus)

V 02 - Verkehrsgutachten: Untersuchung des ruhenden Verkehrs in der Innenstadt

- Erhebung und Analyse des ruhenden Verkehrs im Zentrum Sulingen:
- Ermittlung der Anzahl der Stellplätze in den Parkplatzanlagen (öffentlich und Einzelhandel)
- Erhebung der Auslastung der Parkplätze an zwei unterschiedlichen Wochentagen
- Ermittlung Kurz- und Langzeitparker.

V 03 – Machbarkeitsstudie Nachnutzung Klinik

- Erhalt von Gebäudeteilen der heutigen Klinik und Nutzung durch ein Regionales Gesundheitszentrum (RGZ)
- Machbarkeitsstudie zur Prüfung, welche Gebäudeteile sinnvoll erhalten bleiben können.

V 04 – Wettbewerb KultZ (ehem. Grundschule)

- Auslobung eines hochbaulichen Wettbewerbs für die Konzeption eines soziokulturellen Zentrums
- Bündelung von öffentlichen Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule (KultZ)

V 05 – Konzept für eine Sulinger Orientierungs- und Infosteele

- Erarbeitung eines (gestalterischen) Konzepts mit den Bürgerinnen und Bürgern für die Ausschilderung wichtiger öffentlicher Einrichtungen sowie erhaltener historischer Gebäude oder Stadtansichten

Organisatorisches und Maßnahmen der Verkehrsordnung

O1 - Verkehrsversuch Einbahnstraßenregelung Abschnitte Lange Straße Hohe Straße und Obere Straße

- Einbahnstraßenregelung in West-Ost Richtung zwischen der Einmündung Hohe Straße und der Einmündung Obere Straße als temporärer Verkehrsversuch.

O2 - „Nette Toilette“

- Einführung des Programms „Nette Toilette“: Bereitstellung von Toiletten durch Gewerbetreibende

O3 - Autofreier Bereich südliche Kampstraße

- Autofreie Gestaltung Kampstraße Süd als Verkehrsversuch, Sackgasse ab Parkplatz Amtsgericht

Bauliche Maßnahmen:

M 01 – Begrünung Schmelingstraße

- Ergänzung des Baumbestands in der Schmelingstraße
- Erweiterung der bestehenden Baumscheiben durch Entsiegelung

M 02 – Umgestaltung Campus-Abschnitt Schmelingstraße

- Gestaltung der Schmelingstraße als einheitliche Platzfläche (z.B. durch farbigen Asphalt oder Pflasterung) zwischen dem KultZ und dem Regionalen Gesundheitszentrum
- Ergänzung von Sitzmöglichkeiten und Grünflächen

M 03 – Herstellung Parkplatz Schmelingstraße

- Erweiterung des bestehenden Parkplatz an der Schmelingstraße
- Gestalterische Aufwertung durch Eingrünung, Baum- und Heckenpflanzungen

M 04 – Gestaltung Kulturachse (Lange Straße - Schmelingstraße)

- Neugestaltung des Rudolf-Eickhoff-Weg als zentrale Verbindung zwischen dem soziokulturellen Zentrum und Neuen Markt als „Kulturachse“
- Gestaltung öffentlicher Grünflächen und Aufenthaltsbereiche

M 05 – Erschließung Klimaquartier (Postweg)

- Erschließung des „Klimaquartiers“ durch Ertüchtigung des Postwegs als Wohnstraße im Mischprinzip

M 06 – Gestaltung Vorzone Regionales Gesundheitszentrum (RGZ)

- Gestaltung einer einheitlichen Platzfläche zur Verbindung des RGZ mit dem „Campus KultZ“
- Ergänzung von Sitzmöbeln, Spielmöglichkeiten, Fahrradständern, Bäumen und Grünflächen
- Förderung der Regenwasserretention durch entsiegelte Flächen

M 07 – Begrünung Lange Straße

- Ergänzung von Bäumen entlang des Abschnitts Galtener Straße bis zum Kreisverkehr /Bahnhofstraße
- Entsiegelung und Neugestaltung der vorhandenen Baumscheiben (z.B. wassergebundene Decke)

M 08 – Umgestaltung Neuer Markt

- Neugestaltung der Platzfläche des Neuen Marktes
- Bündelung der Zu- und Abfahrt über die östliche Zufahrt möglich.
- Gestaltung einer einheitlichen Oberfläche auch über die Fahrbahn hinaus (Sensibilisierung der motorisierten Verkehrsteilnehmer durch besondere Gestaltung)
- Einfügung einer schattenspendenden Baumreihe und einer durchgängigen Sitzbank mit hoher Lehne, um Distanz zum Parkplatz zu schaffen
- Ergänzung eines abschaltbaren Fontänenfeldes (Kühlung, Spiel)
- Mobile Pflanzkübel zur Fahrbahn
- Fahrradständer, Sitz- und Spielmöbel (z.T. im Veranstaltungsfall versetzbar)

M 09 – Einrichtung einer Öffentlichen Toilette

- Einrichtung einer öffentlichen Toilette am Neuen Markt
- ggf. Kombination der Toiletten mit einem Kiosk / Imbiss in einem qualitativ gestaltetem Pavillion

M 10 – Gestaltung Möblierung Kampplatz

- Gestaltung des Bereichs Kampstraße Süd durch Sitzbänke und Fahrradbügel
- Sperrung auf Höhe der Zufahrt Parkplatz Amtsgericht

M 11 – Begrünung Lange Straße West / Kirchenkreuzung

- Begrünung Lange Straße und Schaffung einer Querungshilfe auf Höhe des Mühlenplatzes

M 12 – Renaturierung Sule / Zugänge ins Suletal

- Renaturierung der Sule, Aufwertung der ökologischen Funktion und der Uferzone
- Neugestaltung Mühlenpark und eines „Mühlenplatz“
- Schaffung neuer Gastronomienutzung z.B. im Tankstellen-Shop, um den Bereich zu beleben
- Wiederbelebung des Mühlenteichs auf der nördlichen Seite der Langen Straße

- Einfügung einer barrierefreien Spur am Meierdamm im Sinne des Denkmalschutzes
- Ergänzung von neuen Verbindungen von der Alten Bürgermeisterei und vom Rathaus

M 13 – Umgestaltung Galtener Straße Süd / Am Rathaus

- Begrünung Galtener Straße durch ergänzende Baumpflanzungen

M 14 – Sulinger Orientierungs- und Infosteelen

- Umsetzung Konzept Infosteelen als Wegweiser und Hinweisschilder in der Stadt (siehe V 04)

M 15 - Soziokulturelles Zentrum (KultZ)

- Umsetzung des Konzepts soziokulturelles Zentrum (KultZ) (siehe V 03)

1. Baustufe:

- Neubau der südwestlichen Gebäudekörper und Erhalt der Sporthalle sowie der östlichen Gebäudeteile zur Zwischennutzung
- Im nördlichen Bereich Errichtung von Wohngebäuden (Amselweg)

2. Baustufe:

- Bezug der neuen Gebäude und Abriss der alten Gebäudeteile
- Bauliche Ergänzung z.B. für einen Mehrzweckraum für sportliche Angebote, Veranstaltungen oder als Erweiterung für das Gymnasium
- Ergänzung des Wohnhofs im nördlichen Bereich.
- Herstellung von Parkplatz und Fahrradabstellmöglichkeiten

M 16 – Erweiterung Rathaus

- Umnutzung des JoZZ-Gebäudes an der Galtener Straße für eine Erweiterung des Rathauses

Private Maßnahmen:

Im Rahmenplanbereich werden mehrere Bereiche für die Entwicklung von Wohn- oder gemischten Bauflächen vorgeschlagen, um verschiedene Ziele zu verfolgen:

- Stadt der kurzen Wege
- Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen
- Verzicht auf das Auto für kurze Wege, hierdurch Einsparung an CO₂
- Schutz und Verringerung der Versiegelung von Flächen im Außenbereich, durch Schaffung von Wohnraum im Innenbereich
- Angebot von Wohnraum in bestimmten Segmenten wie z.B. geförderter Wohnungsbau, hochwertige Miet- und Eigentumswohnungen, barrierefreie Wohnungen für Jung und Alt, betreutes Wohnen
- Stadtreparatur: Schließung von Raumkanten, „Lückenfüllung“ in Straßenzügen

Hierfür sind folgende Flächen analysiert worden:

N 01 - Klimaquartier

Teilfläche des ehem. Klinikums für die Entwicklung eines Klimaquartiers (energetisch autark, klimaneutral, wassersensibel, Nutzung und Retention des Regenwassers); Erschließung über den ausgebauten Postweg

Möglichkeit für Nachverdichtung auf der westlichen Seite des Postweges, falls Interesse der Eigentümer besteht

N 02 - Südstraße / Obere Straße

Ergänzung bzw. Nachnutzung von Flächen entlang der Südstraße für Wohngebäude

N 03 - Bahnhofstraße / Georgstraße

Städtebauliche Neuordnung der heutigen Situation aus Stellplatzflächen, untergenutzten Grundstücken sowie Verkleinerung des Volksbank Vorplatzes

N 04 - Bismarckstraße / Bahnhofstraße

Neuordnung der Parkplatzflächen zugunsten Ergänzung von gemischt genutzten Gebäuden (immer in Kombination mit Wohnen in den Obergeschossen, Nutzung von Dachgärten) im Bereich Aldi / geplanter Rossmann zur Stärkung der Fachmärkte im Bereich.

N 05 - Am Wolfsbaum / Bahnhofstraße

Entwicklung eines Wohnquartiers im Bereich des heutigen Betriebes Masterrind, erschlossen von der Bahnhofstraße aus; Chance für den Lückenschluss zwischen dem nördlichen Neubaugebiet und dem Zentrum; Fußwegeverbindungen zur Straße Am Wolfsbaum und zur umgebenden Wohnbebauung. Angebote im Bereich Mehr- und Einfamilienhäuser

5. UMSETZUNGSSTRATEGIE



Abb. 90 | Handlungsbedarf Meierdamm



Abb. 91 | Handlungsbedarf ehem. Grundschule

5.1 Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan

Für die Rahmenplanung wurde eine grobe Kostenschätzung (siehe Anlage) aufgestellt, die als Weiterführung und Konkretisierung der Kostenschätzungen des ISEK / VU 2020 verstanden wird.

Die dargestellten und formulierten Maßnahmen des Rahmenplans wurden mit den derzeit üblichen Einheitspreisen der vorgeschlagenen Materialien, wie z.B. Klinker- oder Betonsteinpflaster für die Platzflächen im Bereich des Neuen Marktes, angenommen. Die der Kostenschätzung zugrunde gelegten Flächenanteile sind der Massenermittlung zu entnehmen, die anhand der zur Verfügung stehenden Daten aufgestellt wurde. Ebenfalls berücksichtigt wurden die anfallenden Kosten für Planungsleistungen der Objektplanung, welche mit pauschal 25% der Netto-Baukosten angenommen wurde, sowie ein pauschaler Anteil von 20% der Netto-Baukosten für Unvorhergesehenes und Kostensteigerungen im Laufe der Jahre. Abschließend wurden die für die Städtebauförderung relevanten Bruttowerte ermittelt und gerundet.

Somit liegt mit der Rahmenplan-Kostenschätzung eine grobe Aufstellung der möglichen Kosten vor, die jedoch nicht der Schätzung einer Objektplanung entspricht und in den folgenden Planungsschritten vertieft werden muss.

Die Konkretisierung der Maßnahmen hat zur Folge, dass die Schätzung mit rund 27 Mio. Euro höher ausfällt als die des ISEKs (7,5 Mio. Euro). Dies hat folgende wesentliche Gründe:

- Konkretisierung der Maßnahmeninhalte

Beispiel 1:

Kosten Wettbewerb Soziokulturelles Zentrum „KultZ“: Das ISEK 2020 ging von einer pauschalen Summe von 60.000 € für Nachnutzungskonzepte/ städtebauliche Wettbewerbe für die Bereiche Grundschule und Klinik aus. In den nun kalkulierten Summen ist ein hochbaulicher Wettbewerb für das KultZ und eine Machbarkeitsstudie für die Nachnutzung von Teilen der Klinik als Regionales Gesundheitszentrum enthalten. Die Kosten des Wettbewerbs, insbesondere die Berechnung der Preisgelder für die teilnehmenden Teams, orientieren sich an den geschätzten Baukosten des Neubaus.

Beispiel 2:

Kosten Freilegung von Grundstücken: Das ISEK 2020 ging von einer pauschalen Summe von 200.000 € für Freilegungen aus. Im Rahmenplan wurden nun die konkreten derzeit absehbaren Grundstücke definiert und die Abrisskosten anhand des vorhandenen Bauvolumens mit Einheitspreis kalkuliert. Berücksichtigt wurden der Abriss der Grundschule und Teilbereiche der Klinik sowie der privaten Gebäude Tankstelle Lange Straße (Verbindung Grünräume/Mühlenplatz), Kampstraße 5-7 (schlechter Gebäudezustand), Lange Straße 69c (Wirtschaftsgebäude Rittergut), Lange Straße 37 - 37a (ehem. Rossmann) und Galtener Straße 6-10, so dass eine Kostensteigerung von rund 2 Mio. Euro entsteht.

- Neue Maßnahmeninhalte

Beispiel 1:

Kosten Neubau Soziokulturelles Zentrum „KultZ“: Im ISEK 2020 wurde der Bedarf des Neubaus bereits analysiert, eine Kostenschätzung jedoch noch nicht durchgeführt. Der Rahmenplan stellt nun ein grobes Konzept für eine städtebauliche Lösung der Umnutzung des ehemaligen Grundschulgrundstücks vor. Der Rahmenplan geht aufgrund der Flächenbedarfsermittlung der künftigen Einrichtungen davon aus, dass nicht das gesamte Grundstück für das KultZ benötigt werde. Das nördliche Teilstück kann demnach für eine Wohnbebauung veräußert werden und zur Refinanzierung eingebracht werden. Die Baukostenschätzung für das KultZ basiert auf den genannten Flächenbedarfen der Einrichtungen, die ungefähr mit den dargestellten Baukörpern (zusätzliche Flächen für Büros und Praxen sind ebenfalls vorhanden) korrespondiert. Der Flächenbedarf von rund 2.000 qm Fläche wurde mit einem aktuellen Einheitspreis von 3.500 € netto für Neubaukosten von Gemeinbedarfseinrichtungen nach BKI (Baukostenindex) ermittelt. Hinzu kommen Planungskosten und Kosten für Unvorhergesehenes (siehe oben), so dass eine Summe von rund 13 Mio. Euro kalkuliert wird.

Beispiel 2:

Kosten Erweiterung Rathaus: Sofern die Kinder- und Jugendeinrichtung JoZZ in das KultZ verlagert wird, steht in Nachbarschaft des Rathauses eine Immobilie leer, die für eine

Erweiterung des Rathauses dienen kann. Als Kostenschätzung wird die Sanierung der vorhandenen Bruttogeschossfläche angenommen (4 Mio. Euro). Die Maßnahme war im ISEK 2020 nicht vorgesehen.

Beide Maßnahmen machen zusammen mit den erhöhten Kosten im Punkt Freilegung von Grundstücken den Großteil der insgesamt rund 20 Mio. Kostenerhöhung aus.

Kosteneinsparungen

Ein weiterer Aspekt der Kostenschätzung sind hingegen auch Kosteneinsparungen insbesondere im Punkt Herstellung und Änderungen von Erschließungsanlagen. Das ISEK 2020 ging von einer umfassenden Neugestaltung der Langen Straße sowie weiterer Erschließungsstraßen aus und legte in der Kostenschätzung die Erneuerung der gesamten Oberflächen zugrunde. Der Rahmenplan kommt in der Konkretisierung zu dem Ergebnis, dass eine Erneuerung der 1995 vorgenommenen Sanierung der Oberflächen, die in großen Teilen in ihrem Zustand in Ordnung sind, nicht nachhaltig wäre. Eine Erneuerung der Oberflächen, die in der Gestaltung sicher optimierbar wäre, wird erst in rund 10 bis 20 Jahren gesehen. Die Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Straßenzüge wurde auf Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen begrenzt. Die Einsparungen belaufen

sich insgesamt auf rund 2,6 Mio. Euro.

Zeitplanung

Aus heutiger Sicht ist die zeitliche Einordnung der einzelnen Maßnahmen nur grob und im Wesentlichen im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit möglich. So sind tendenziell alle Maßnahmen, die auf Flächen im öffentlichen Eigentum liegen, kurz- bis mittelfristig umsetzbar. Maßnahmen hingegen, die in Abhängigkeit von privaten Investitionen und Mitwirkungsbereitschaft sind, können nur schwer eingeschätzt werden.

Kurzfristiger Natur sind alle vorbereitenden Maßnahmen, die als Grundlage für weitere Schritte in der Umsetzung voraussetzend sind. Gutachten, Konzepte und insbesondere die Vorbereitung für den Wettbewerb des KultZ sollten zeitnah in Angriff genommen werden, da auch Planungsprozesse oft viel Zeit in Anspruch nehmen.

Aber auch einige bauliche Maßnahmen können kurzfristig realisiert werden, wie z.B. die Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen in den Straßenräumen. Im Fall der Langen Straße sollten diese Maßnahmen in enger Abstimmung mit den Möblierungsmaßnahmen des Projektes Tapetenwechsel erfolgen, um Synergieeffekte bestmöglich zu nutzen.

Die beiden verkehrsordnerischen Maßnahmen der Verkehrsversuche sind ohne größeren Aufwand umsetzbar, sofern es

eine grundsätzliche Bereitschaft in der Bevölkerung gibt, die Versuche mitzutragen. Wichtig hierbei ist die Erhebung von Daten vor oder nach sowie während des Versuchs, um eine Auswertungsgrundlage zu erhalten. Ebenfalls von Bedeutung ist die Öffentlichkeitsarbeit (Information, Beschilderung) im Rahmen des Versuchs.

Sicher ist, dass für die gesamte Umsetzung der Sanierungsmaßnahme ein größerer Zeitraum veranschlagt werden muss, da es sich um vielschichtige Maßnahmen handelt. So wird die Realisierung des KultZ wahrscheinlich den größten Zeitraum benötigen, da die Aspekte Kauf der Liegenschaft, Freilegung, Planung und Organisation bis hin zur Bauphase zum Teil langwierige Prozesse sind, die mit hohem Abstimmungsaufwand verbunden sind.

Eine strukturierte, gezielte und vor allem kontinuierliche Vorgehensweise in der Umsetzungsphase, die rund 10 bis 15 Jahre in Anspruch nehmen wird, ist von besonderer Bedeutung.

5.2 Städtebauförderung

Die Finanzierung des Maßnahmenbündels ist maßgeblich durch Mittel der Städtebauförderung möglich. Im Jahr 2021 wurde für das Sanierungsgebiet „Zentrum Sulingen“ eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach den §§ 136 bis 164 BauGB eingeleitet. Die Stadt Sulingen wurde mit dem Gebiet in das Städtebauförderungsprogramm - Programmkomponente „Lebendige Zentren“



Abb. 92 | Gemütlichkeit Lange Straße



Abb. 93 | Garten der Alten Bürgermeisterei

aufgenommen.

Mithilfe des Programms wird die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur umfangreichen Sicherung und Erhaltung von Innenstädten gefördert.

Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen für das Fördergebiet dargestellt sind.

Verfahrensdurchführung

Für das Sanierungsgebiet erfolgt die Durchführung auf der Grundlage einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff BauGB. Im gesamten Sanierungsgebiet kommt das besondere Städtebaurecht nach § 136 ff BauGB zur Anwendung. Die Beauftragung eines Sanierungsträgers erfolgte noch nicht.

5.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Die weitere Information und Einbindung der Bürgerschaft in den Stadterneuerungsprozess ist von besonderer Wichtigkeit für das Gelingen der Maßnahme. Die Stadt Sulingen sollte auch zukünftig eine umfassende Bürgerbeteiligung sicherstellen. Insbesondere ist darauf hinzuwirken, dass bei der Durchführung der angedachten Einzelmaßnahmen eine ausreichende Beteiligung der jeweils konkret Betroffenen, aber auch der Bürgerschaft insgesamt gewährleistet ist. Neben der Berichterstattung in den örtlichen Tages-

zeitungen und auf der Homepage der Stadt sollten daher auch weiterhin Informationsveranstaltungen bzw. Workshops zu konkreten Themen von der Stadt Sulingen angeboten werden.

Das angewendete digitale Format hat erfolgreich eine breitere Öffentlichkeit angesprochen, so dass überlegt werden sollte, ob dieses Instrument auch künftig zur Anwendung kommen sollte.

Während der Umsetzungsphase ist in regelmäßigen Abständen eine Evaluierung des Stadterneuerungsprozesses vorzunehmen. Dabei sind die einzelnen Zielsetzungen des Prozesses zu überprüfen und der Stand der Umsetzung der einzelnen Projekte zu klären.

Es gehört auch dazu, die Bedeutung und Relevanz der einzelnen noch ausstehenden Maßnahmen kritisch zu hinterfragen, um ggf. die Gesamtstrategie anpassen zu können. In die Bewertung der Ergebnisse der Evaluierung sind die politischen Gremien der Stadt mit einzubeziehen. Die Öffentlichkeit sollte über die Ergebnisse der Erfolgskontrolle informiert werden. Falls erforderlich, ist der Rahmenplan den veränderten Rahmenbedingungen oder Zielvorstellungen anzupassen.

5.4 Evaluierung

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms sind zur Erfüllung der Evaluierungs- und Berichtspflicht nach Artikel 104b Grundgesetz Monitoringdaten in den elektronisch vom Bund bereitgestellten Formblättern zu erfassen und weiterzuleiten.



6. Schlussbemerkung

Mit der Erarbeitung des Rahmenplans für das Zentrum Sulingen wurden die Ergebnisse der Planungen der letzten Jahre weiter konkretisiert und die aktuellen Qualitäten und Potenziale, aber auch die Defizite und Problemschwerpunkte in den Fokus genommen. Es wurde festgestellt, dass die vorhandenen Strukturen und die bedeutsame Geschichte der Stadtbereiche ein starkes Rückgrat für künftige Entwicklungen bilden.

Sulingen ist bis heute ein funktionierendes Mittelzentrum mit Kernfunktionen für die Bürger und touristischer Anziehungskraft. Für die Zukunft ist es wichtig, Funktionen und Qualitäten zu erhalten und insbesondere zu stärken. Die analysierten Defizite sind Zeichen eines beginnenden Funktionsverlustes. Folgeerscheinungen sind Imageprobleme, und eine zunehmende Vernachlässigung der öffentlichen Räume und der Bausubstanz.

Daher ist es wichtig, kurzfristig erste impulsgebende Schritte der Sanierung umzusetzen.

Mit dem Rahmenplan und seinem Maßnahmenkonzept ist ein umfassendes Programm auf den Weg gebracht worden, welches integrierte Lösungsansätze aufzeigt. Der Maßnahmenkatalog zeigt die Aufgabenliste für die kommenden Jahre und sollte Schritt für Schritt abgearbeitet werden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist jeweils vor dem Hintergrund finanzieller Möglichkeiten zu prüfen.

Der begonnene Kommunikationsprozess muss dabei weitergeführt und verstetigt werden. Hierbei ist die Einbeziehung der be-

troffenen Akteure und letztlich aller Bürger wichtig, um die Identifikation mit den Maßnahmen frühzeitig sicherzustellen. Die Beteiligung im Prozess der Rahmenplanung hat gezeigt, dass ein Konsens in vielen Fällen gefunden werden kann, so dass schließlich die Planung von der interessierten Bürgerschaft mitgetragen und bestätigt wird.

Die Innenstadt Sulingens befindet in einem umfassenden Stadterneuerungsprozess. Dieser Prozess muss konsequent und kontinuierlich sowie nicht zuletzt mutig von allen Beteiligten vorangetrieben werden, um am Ende ein nachhaltiges und qualitätsvolles Ergebnis zu erzielen!

WoltersPartner Stadtplaner GmbH
im März 2023

QUELLEN | IMPRESSUM

Abbildungsverzeichnis

Bei den nicht aufgeführten Abbildungen handelt es sich um eigene Fotos und Darstellungen.

Abb. 12 | Sulingen vor 1719, Stadt Sulingen 2012: Sulingen Geschichte und Personen

Abb. 13 | Wiederaufbauplan von 1719, Stadt Sulingen 2012: Sulingen Geschichte und Personen

Abb. 14 | Sulingen um 1771, Stadt Sulingen 2012: Sulingen Geschichte und Personen

Abb. 15 | Preußische Landesaufnahme 1899, Stadt Sulingen 2012: Sulingen Geschichte und Personen

Abb. 16 | Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen

Abb. 17 | Übersicht Bebauungspläne im Sanierungsgebiet, GeoWeb Landkreis Diepholz, ohne Maßstab

Abb. 18 | Verortung Maßnahmenpunkte im Untersuchungsgebiet ISEK / VU, infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Celle

Abb. 19 | Maßnahmenkatalog aus dem ISEK, infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Celle

Abb. 20 | Beispiel Maßnahmensteckbrief „Lange Straße“ im ISEK, infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Celle

Abb. 21 | Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich Sulingen, Dr. Lademann & Partner, Hamburg

Abb. 22 | Geschäftslagen der Innenstadt, Dr. Lademann & Partner, Hamburg

Abb. 23 | Konzept Umgestaltung Froschbrunnenplatz, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden

Abb. 24 | Konzeptvorschläge Straßenmobiliar, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden

Abb. 82 | Historischer Mühlenteich, Stadt Sulingen

Abb. 90 | Beispiel PV-Anlage mit Dachbegrünung (Stadt Münster: Klimaanpassung in Münster: Abgerufen von <https://www.stadt-muenster.de/klima/klimaanpassung/gruen-dach> (zuletzt zugegriffen am 24.08.2022))

Quellenverzeichnis

- 1 Stadt Sulingen 2021: Städtebauliche Sanierung Zentrum - Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und vorbereitende Untersuchungen (VU), infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Celle
- 2 Verkehrsbetriebe Diepholz Süd (VDS) GmbH & Co. KG: Liniennetzpläne. Abgerufen von: <https://www.vds-buslinien.de> (zuletzt zugegriffen am 21.02.2023)
- 3 Stadt Sulingen 2020: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Sulingen, Einzelhandelsentwicklungskonzept 2020, Dr. Lademann & Partner, Hamburg
- 4 Stadt Sulingen 2020: Gestaltungsfibel für den Tapentenwechsel der Langen Straße in Sulingen, Konzept für die gestalterische Aufwertung des Freiraums, Sulingen, 2020.
- 5 Stadt Sulingen 2012: Sulingen Geschichte und Personen, Sulingen, 2012.
- 6 Planung Stiftung Rittergut, Architekt Harm Haslob, Bremen

Anhang

Maßnahmenkonzept mit Zeit-, Kosten- und Finanzierungsplan

Impressum

Auftraggeber

Stadt Sulingen

Der Bürgermeister

Galtener Straße 12

27232 Sulingen

Telefon: 04271 / 88-0

stadt@sulingen.de

www.sulingen.de

Bearbeitung

WoltersPartner

Stadtplaner GmbH

Michael Ahn

Carsten Lang

Sonja Pack-Hast

Bearbeitung:

Sonja Pack-Hast

Jan Schmidt

Daruper Straße 15

48653 Coesfeld

Telefon 02541 9408 - 0

stadtplaner@wolterspartner.de

www.wolterspartner.de

Coesfeld im März 2023