



Stadt Sulingen

Städtebauliche Sanierung Zentrum

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
und vorbereitende Untersuchungen (VU)**

Entwurf



Auftraggeber:	Stadt Sulingen Galtener Straße 12 27232 Sulingen
Strategiegruppe	Verwaltung Dirk Rauschkolb (Bürgermeister) Andreas Nordlob (FB III Bauen, Ordnung und Verkehr) Wiebke Blohm (TL'in Planung) Politik: Ausschuss für Bau, Ordnung und Verkehr der Stadt Sulingen <u>Ratsmitglieder</u> Sebastian Bönsch (CDU) Walter Legler (Bürger erreichen) Rita Mohrmann (CDU) Anja Mundt (SPD) Uwe Overhoff (FWS) Guido Wagner (GRÜNE) Elisabeth Wamhoff (SPD) <u>Einzelmandatsträgerin</u> Dörthe Knake (FDP) Sonstige <u>Initiative Sulingen e. V.</u> Philipp Leymann (Vorstand) <u>Senioren- und Behindertenbeirat</u> Wilhelm Böhm
Sanierungsträger:	DSK - Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Ko. KG. Schillerstraße 29 30159 Hannover Dipl. - Ök. Uwe Lögering
Auftragnehmer/ Planungsbüro: Bearbeitung:	infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH Südwall 32 29221 Celle Tel. 05141 / 99169-30 Dr.-Ing. Simone Strohmeier Prof. Dr.-Ing. Rainer Hobigk Dipl.-Ing. Lara Lockhart (Fotos: Eigene Aufnahmen)
Stand:	30.05.2020

Inhalt

Vorbemerkungen und Aufgabenstellung	1
A. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	2
Rahmenbedingungen	3
1. Thematische Bestandsanalyse	5
1.1 Planungsrechtliche Verhältnisse.....	5
1.1.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung	5
1.1.2 Planungen der Stadt	9
1.2 Nutzer- und Sozialstruktur.....	14
1.2.1 Bevölkerungsstruktur	15
1.2.2 Arbeitsmarkt	15
1.2.3 Kaufkraft und Nachfragevolumina	16
1.3 Nutzungs- und Infrastruktur	16
1.3.1 Versorgungsangebote/Infrastruktur	16
1.3.2 Freizeit, Kultur und Tourismus	17
1.3.3 Landwirtschaft.....	18
1.3.4 Wohnen	18
1.3.5 Leerstand und Bodenwert.....	18
1.4 Verkehrsanbindung	19
1.5 Freiraum- und grüne Infrastruktur	20
1.6 Bau- und Gestaltstruktur, Stadtimage.....	21
2. Stärken-/Schwächen-Profil Stadt Sulingen	22
2.1 Stärken.....	22
2.2 Schwächen/Missstände.....	22
3. Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien	23
3.1 Leitbild	23
3.2 Ziele	24
3.2.1 Ziele Bevölkerungsstruktur.....	24
3.2.2 Ziele Nutzungsstruktur	24

3.2.3	Ziele Verkehrsstruktur	25
3.2.4	Ziele Freiraum- und grüne Infrastruktur.....	25
3.2.5	Ziele Klimaschutz und Klimawandel	26
3.2.6	Ziele Gestaltstruktur/Image	26
3.3	Zielkonzept und Handlungsansatz.....	27
4.	Handlungsräume und Handlungsfelder	29
5.	Maßnahmen des Klimaschutzes und/oder zur Anpassung an den Klimawandel.....	29
6.	Städtebauliche Projekte und Maßnahmen	31
7.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	49
B.	Vorbereitende Untersuchung	50
1.	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	51
2.	Darstellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge.....	52
2.1	Zonierung des Untersuchungsgebietes	52
2.2	Bevölkerungsstruktur	55
2.3	Nutzungs- und Infrastruktur.....	55
2.3.1	Versorgungseinrichtungen	55
2.3.2	Wohnen.....	57
2.4	Verkehrs- und Erschließungsstruktur	57
2.4.1	Individualverkehr/Erschließung.....	57
2.4.2	ÖPNV	58
2.4.3	Ruhender Verkehr	58
2.4.4	Radwege	58
2.4.5	Fußwege	59
2.5	Freiraum- und grüne Infrastruktur	59
2.5.1	Parkanlagen, öffentliche Grünflächen.....	59
2.5.2	Straßenraum- und Platzbepflanzungen.....	60
2.5.3	Private Gärten	60
2.5.4	Platzräume.....	60
2.5.5	Oberflächengestaltung	60

2.6	Bau- und Gestaltstruktur	61
2.6.1	Raumstruktur.....	61
2.6.2	Gebäudestruktur	62
2.6.3	Stadtbild und -image	63
2.7	Zusammenfassung städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet	63
3.	Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung.....	67
4.	Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung.....	70
4.1	Allgemeine Ziele	70
4.2	Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung.....	71
5.	Durchführbarkeit und Verfahren.....	72
5.1	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	72
5.2	Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht.....	73
5.3	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	73
5.4	Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger	73
5.5	Kosten, Zeiten, Finanzierbarkeit.....	74
6.	Ermittlung nachteiliger Auswirkungen	74
7.	Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle	75

Vorbemerkungen und Aufgabenstellung

Die Stadt Sulingen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und besteht neben der Kernstadt zudem aus 5 Ortschaften mit insgesamt 12.842 Einwohnern (2018).

Sulingen ist über die Bundesstraße B 214 mit den Städten Diepholz und Nienburg/W sowie durch die Bundesstraße B 61 mit Bremen und Minden angebunden.

Als regional bedeutsame Ziele im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Diepholz 2016 ist Sulingen als Standort mit den Schwerpunktaufgaben ‚Wohn- und Arbeitsstätten‘ sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe ‚Erholung‘ ausgewiesen.

Der innerstädtische Zentrumsbereich der Stadt Sulingen konzentriert sich im Wesentlichen beidseitig der ca. 1,2 km weitgehend geradlinig verlaufenden Lange Straße mit vielfältiger Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung, Gaststätten- und Verbrauchermärkten, zwei Platzsituationen mit Marktfunktion sowie mehreren Verwaltungseinrichtungen wie dem Amt für regionale Landentwicklung, dem LGLN, dem Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, dem Amtsgericht oder dem Arbeitsamt.

Die östlich von Nord nach Süd trassierte Bahnstrecke ist für den Personenverkehr nicht mehr in Betrieb. Ein zentraler Busbahnhof bildet den Endpunkt der Hauptgeschäftsstraße mit einer entsprechenden Magnetfunktion.

Im Schnittpunkt mit der von Nord nach Süd verlaufenden Landesstraße L 202 befindet sich die für das Ortsbild markante, neugotische Backsteinkirche St Nicolai mit umgebenden historischen Gebäuden wie dem Bürgerhaus, der ‚Alten Bürgermeisterei‘, dem ehemaliger Ratskeller und zwei Wassermühlen.

Südlich davon konzentrieren sich die Verwaltungs- und sozio-kulturellen Einrichtungen des Rathauses, eines Jugendzentrums und verschiedener Ämter.

Parallel dazu verläuft die Flussniederung der Sule mit weitläufigen Wasser-, Wald und Wiesenflächen. Die unmittelbare Nähe zu den naturräumlich geprägten Landschaftsbereichen verleiht dem Ort eine besondere Wohnqualität.

Ein zweites sozio-kulturelles Zentrum mit einem großen Klinikkomplex, einem Gymnasium, Theater und Turnhalle sowie eine inzwischen aufgegebenen Grundschule mit weiterer Turnhalle und Bücherei befinden sich mittig zwischen dem Bereich der Hauptgeschäftsstraße und der nördlichen, von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern geprägten Wohnbebauung.

Das zentrale ‚Rückgrat‘ der Lange Straße weist mit seinen einmündenden Wohnstraßen eine abwechslungsreiche, vielgestaltige Raum- und Baustruktur mit z. T. hochwertiger Architektur der Jahrhundertwende auf und beinhaltet eine dichte Folge von Flanierzonen, Platzbildungen, Aufenthaltsbereichen, durchgrüntem Freiraum, Vegetations- und Ausstattungselementen, Außenrestauration und Wasserobjekten.

Anders verhält es sich mit der parallel zur Lange Straße verlaufenden Schmeling- oder Südstraße sowie dem Schwafördener Weg, die z. T. ohne Radwege, begleitende Stellplätze und Begrünung oder monotone Asphalt-Fahrspuren nicht der Charakteristik des Ortes entsprechen.

Als offensichtlicher städtebaulicher Missstand ist zudem ein sanierungsbedürftiger Gebäudebestand festzustellen, der zeitgemäßen Ansprüchen an funktionale und gestalterische Belange oder auch Energieeinsparung und Barrierefreiheit nicht genügt. Hierzu zählen auch Leerstände von Einzelhandelsnutzungen, ungeordnete rückwärtige Freibereiche, versiegelte Hofflächen und der Aufzehr historischer Bausubstanz.

Wenngleich das Zentrum von Besuchern und Bewohnern als durchaus positiv eingeschätzt und entsprechend frequentiert wird, zeigen sich doch deutliche Mängel, die Anlass geben, den Bereich einer zeitgemäßen und zukunftssträchtigen Entwicklung zuzuführen.

Insgesamt weisen die Stadtrandbereiche funktionale und gestalterische Mängel auf. Hierzu gehört auch sanierungsbedürftiger Wohnraum (insbesondere genossenschaftlicher Geschosswohnungsbauten).

Eine Sanierung ‚Sulingen-Nord‘ wurde 2018 abgeschlossen. Die Sanierung des Stadtkerns erfolgte im Zeitraum von 1995 bis 2005/2008. Schwerpunkte bestanden vor allem in der Verkehrsberuhigung und Neugestaltung des zentralen Bereiches der Hauptgeschäftsstraße sowie der angrenzende Wohn- und Anliegerstraßen. Trotz der bisher erfolgreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind im Untersuchungsbereich augenscheinliche Mängel festzustellen.

Während vereinzelte Wohnbereichsstraßen und auch Teile der Hauptgeschäftsstraße durch ihre Pflasterung und Begrünung durchaus positive Funktions- und Gestaltmerkmale aufweisen, bedürfen insbesondere die östlichen und westlichen Abschnitte der Lange Straße sowie die angrenzenden Wohnquartiere mit ihrer nicht mehr zeitgemäßen Raum- und Baustruktur einer nachhaltigen Verbesserung und Anpassung an zeitgemäße Standards, Barrierefreiheit und energetische Modernisierung.

Ein in seiner sowohl baulichen als auch funktionalen Dimension besonders problematischer Schwerpunkt der innerstädtischen Entwicklung besteht in der geplanten Auffassung der Klinik mit ihrem großvolumigen Gebäudebestand, ihrer aufwendigen Ausstattung und raumgreifenden Außenanlagen.

Ebenso sind die sozio-kulturellen Schwerpunkte im Bereich der Schulen, des Rathauses und der Bildungs- und Freizeiteinrichtungen einer deutlichen Aufwertung und besseren Verknüpfung zuzuführen. So bedarf z. B. die z. Zt. leerstehende Grundschule eines neuen Nutzungskonzeptes.

Weiterhin ist die Attraktivierung von Platzsituationen wie der Neue Markt- und Platz am Froschbrunnen oder der Rückbau verkehrstechnisch geprägter Kreuzungsbereiche und Hauptverkehrsstraßen erforderlich.

Um der aktuellen Zielsetzung des Klimaschutzes und Klimawandels zu entsprechen, wird generell in den Zentrums- und Wohnbereichen eine verstärkte Durchgrünung und Entsiegelung sowie eine verbesserte Vernetzung, Ausgestaltung und Nutzungsqualität der Grünverbindungen zwischen der Sule-Niederung und den angrenzenden Landschaftsräumen angestrebt.

Im Ergebnis wird deutlich, dass die Funktionen des Mittelzentrums nur durch nachhaltige Investitionen im Stadtzentrum gesichert werden können. Dies wird ohne finanzielle Förderungen nicht ausreichend umsetzbar sein. Da die Stadt eine Finanzierung aus eigenen Mitteln nicht zu leisten imstande ist, kann nur so die historische Bausubstanz erhalten, die Raumstruktur nachhaltig verbessert und das Gebiet zu einem lebenswerten Wohn- und Geschäftszentrum mit attraktiver Gestalt-, Aufenthalts- und Versorgungsqualität weiterentwickelt werden.

Um die noch weiterhin bestehenden Mängel zu beheben und den Zentrumsbereich für die Bewohner und Kunden wieder attraktiv zu machen, soll eine Förderung aus Sanierungsmitteln beantragt werden. Die Stadt strebt daher die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ an.

Als Grundlage für die Aufnahme in das Förderprogramm soll nachfolgend ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet und vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt werden. In Teil A sind auch Maßnahmen des Klimaschutzes und/ oder zur Anpassung an den Klimawandel enthalten.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept umfasst räumliche und sachliche Aspekte, welche für die Versorgungsfunktion der Stadt sowie für die Attraktivierung als Wohn- und Arbeitsort relevant sind. Es werden Ziele definiert und Maßnahmen aufgezeigt, die zu einer entsprechenden Entwicklung erforderlich sind.

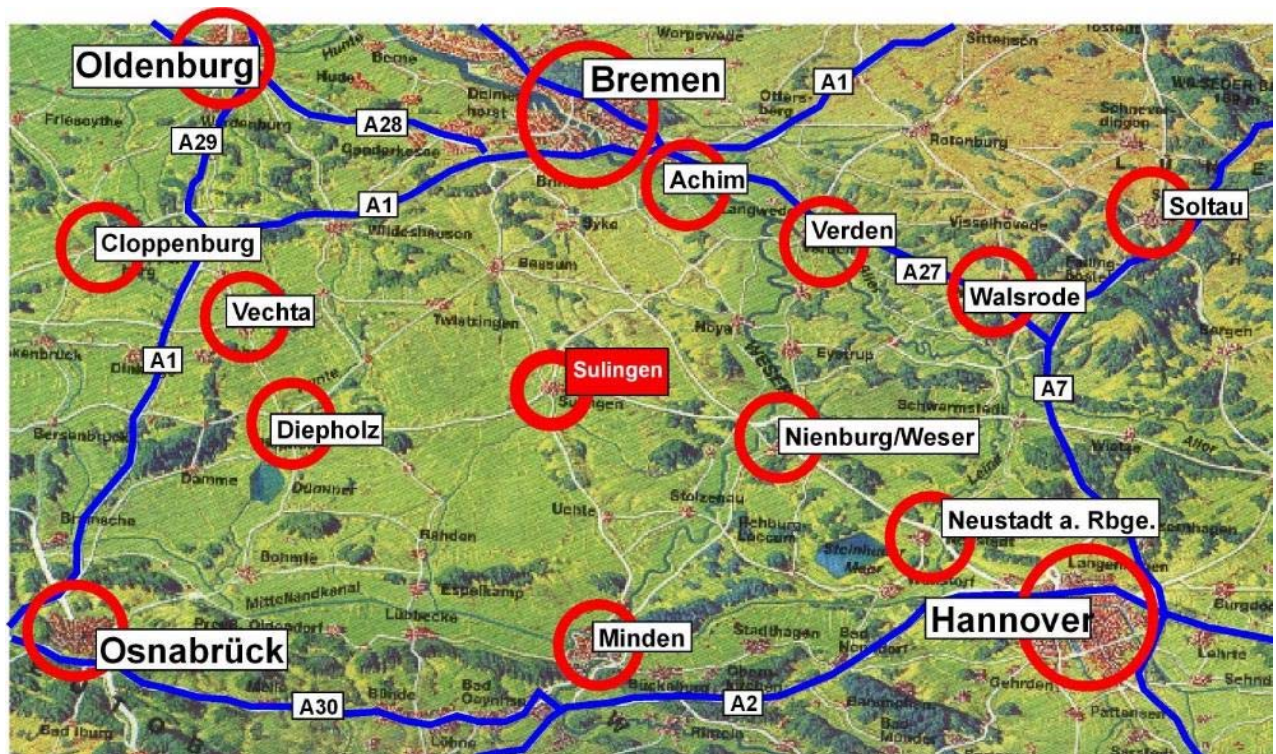
Die vorbereitende Untersuchung hat gem. § 141 BauGB das Ziel, die Notwendigkeit einer Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung zu beurteilen.

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und die vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden in Zusammenarbeit mit der Strategieguppe, die sich aus Vertretern der Verwaltung, der Politik und Interessenvertretern zusammensetzt, erstellt.

A. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Rahmenbedingungen

Die Stadt Sulingen bildet einen hervorragenden Schwerpunkt für die Wohnfunktion zwischen den Oberzentren Bremen und Hannover. Neben der Wohn- und Arbeitsfunktion ist das Mittelzentrum wichtiges Versorgungs- und Dienstleistungszentrum, darüber hinaus aber auch überregional bedeutsamer Anziehungspunkt für Freizeit- und Erholungsfunktionen. Die landschaftliche reizvolle Lage am Flusslauf der Sule prägen ebenso das naturräumliche Ambiente wie die noch weitgehend vorhandene historische Bau- und Raumstruktur.



Die Stadt Sulingen umfasst neben der Kernstadt mit den meisten Einwohnern (9.273 EW¹) die fünf weiteren Ortsteile Klein Lessen (565 EW), Groß Lessen (637 EW), Rathlosen (536 EW), Nordsulingen (1.336 EW) und Lindern (545 EW). Um die Stadt als Wohn- und Arbeitsort nachhaltig zu entwickeln, werden im Folgenden eine Bestandsanalyse erstellt, Ziele zur Entwicklung definiert und Maßnahmen aufgezeigt.

Da es sich bei den meisten Ortsteilen der Stadt um dörflich geprägte Bereiche bzw. um Ortsteile mit landwirtschaftlichen Betriebsstellen und Wohnfunktion handelt, die für die Versorgung der Bevölkerung nur eine untergeordnete Rolle spielen, liegt der Schwerpunkt der Betrachtung auf der Kernstadt und deren Zentrumsbereich.

¹ Wikipedia, abgerufen am 21.05.2019



Quelle: Auszug aus dem WebAtlas NI (abgerufen am 12.02.2020)

1. Thematische Bestandsanalyse

1.1 Planungsrechtliche Verhältnisse

1.1.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

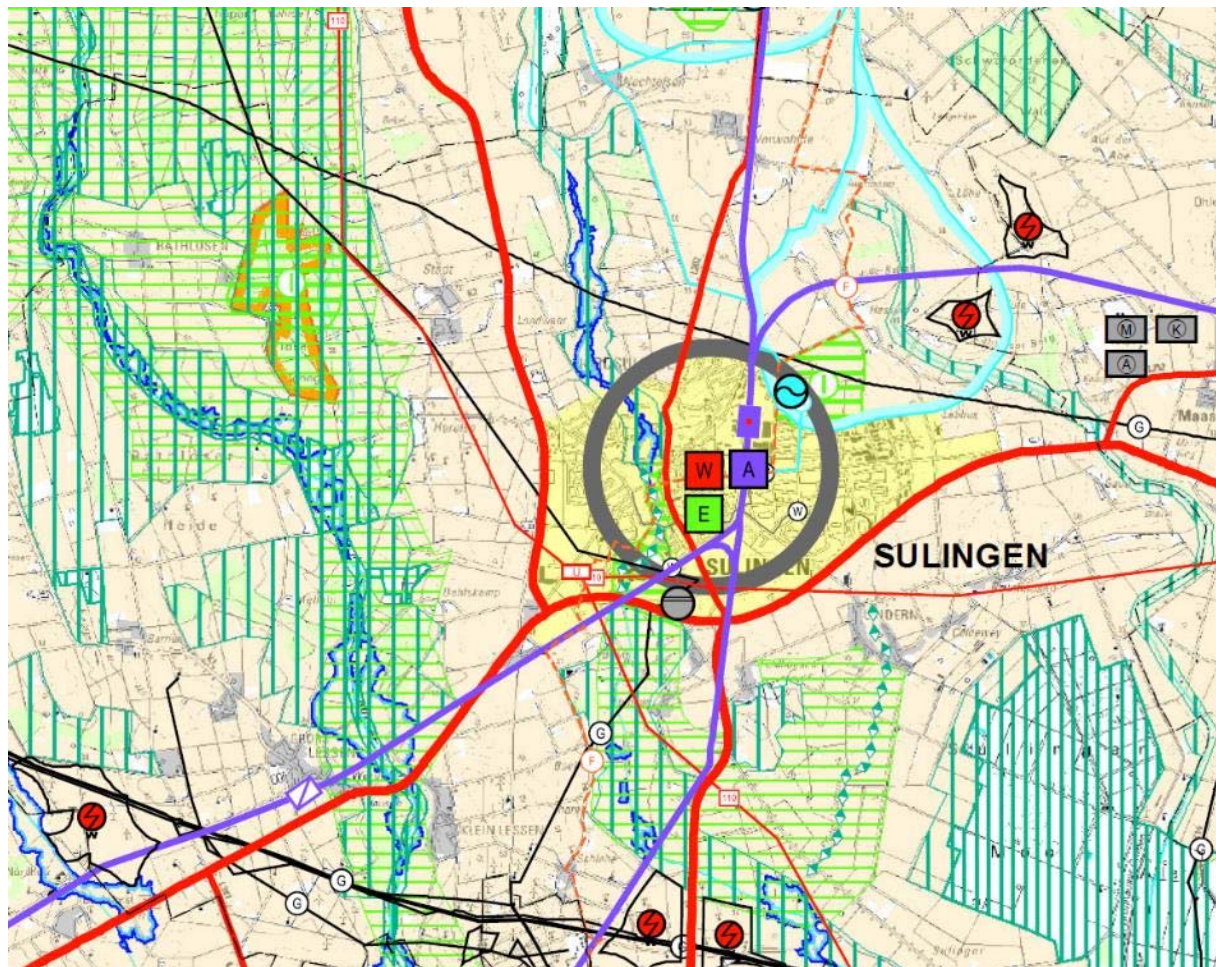
Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Sulingen als Mittelzentrum festgelegt. Die Bundesstraße B 214 ist als Hauptverkehrsstraße 2-spurig dargestellt. Von Norden, Westen und Süden führen „sonstige Eisenbahnstrecken“ nach Sulingen. Östlich der Ortschaft Rathlosen befindet sich ein kleines Vorranggebiet „Biotopverbund“, welches zudem als Vorranggebiet „Natura 2000“ festgelegt ist. Außerdem sind die Flüsse „Sule“ (verläuft durch Sulingen) und „Kleine Aue“ (westlich von Sulingen) als linienförmiger Biotopverbund ausgewiesen.

Das LROP bildet die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (RROP, s. unten). Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Für die Stadt Sulingen sind die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Diepholz 2016 zu berücksichtigen.



Auszug aus dem RROP 2016 LK Diepholz

Für die Stadt Sulingen werden folgende regional bedeutsame Ziele dargestellt:

- Mittelzentrum,
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung „Wohnstätten“,
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung „Arbeitsstätten“,
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“,
- „Vorranggebiet Bahnhof mit Verknüpfungsfunktion für ÖPNV“,
- „Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke“ (von Nord nach Süd),
- „Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“ (westlich: B 61 und südlich: B 214),
- „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“ (von Nord nach Süd; L 202),
- „Vorranggebiet regionalbedeutsamer Wanderweg – Fahrrad“,
- am südlichen Ortsrand ein „Vorranggebiet zentrale Kläranlage“,
- „Vorranggebiet Hauptabwasserleitung“,
- am nördlichen Ortsrand ein „Vorranggebiet Wasserwerk“, angrenzend an ein „Vorranggebiet Trinkwassergewinnung“,
- entlang der „Sule“ ein „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ sowie ein „Vorranggebiet Hochwasserschutz“,
- Im Nord-Osten angrenzend und entlang der Sule „Vorranggebiet Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“,
- Von West nach Ost „Vorranggebiet Rohrfernleitung – Gas“ und „Vorranggebiet Leitungstrasse“,
- Nordwestlicher Ortsrand „Vorranggebiet Umspannwerk“,
- Südlich an den Ort angrenzend „Vorbehaltsgebiet Erholung“ teilweise überlagert mit „Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft“ und „Vorranggebiet Hochwasserschutz“

ILEK Sulinger Land

Das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) Sulinger Land wurde vom 2008 für die Samtgemeinde Kirchdorf, Samtgemeinde Schwaförden, Samtgemeinde Siedenburg und Stadt Sulingen aufgestellt.

„Das ILEK Sulinger Land soll als Instrument zur langfristigen Weiterentwicklung, Verbesserung und Sicherung der ökonomischen, sozialen, ökologischen und kulturellen Lebensgrundlagen des ländlichen Raumes eingesetzt werden und dient der Vorbereitung eines nachfolgenden Regionalmanagements (ReM). Dafür ist eine integrative Betrachtung der unterschiedlichen Funktions- und Strukturbereiche notwendig, insbesondere im Bereich Landwirtschaft, Wirtschaft und Gewerbe, demografische Entwicklung, Wohnen und Versorgung, Infrastruktur, Tourismus und Erholung, Umwelt und Landschaft sowie Kultur.

Für die Region ist die Erhaltung einer tragfähigen Wirtschaftsgrundlage durch die Förderung regionaler Wertschöpfungsketten und Netzwerke von besonderer Bedeutung. Das ILEK soll eine regionspezifische Entwicklungsstrategie festlegen und ein Umsetzungsprogramm für die im Planungsprozess herausgearbeiteten Projekte darstellen und begründen.

Schwerpunkte des ILEK bilden

- *die Erarbeitung von gemeinsamen Entwicklungszielen und eines regionalen Leitbildes für die relevanten Handlungsfelder des Raumes, um eine Verständigung über eine Entwicklungsstrategie als gemeinsame Handlungsperspektive für das Sulinger Land zu erreichen*

- sowie das Herausarbeiten umsetzungsfähiger Projekte, die dann im Rahmen eines anschließenden Regionalmanagements weiter betreut werden können.

Das Regionalmanagement (ReM) umfasst neben der ILEK Region Sulinger Land zwei weitere Regionen: das ILEK Mitte Niedersachsen und das ILEK Nienburg-Süd.

Mit dem ReM sollen die Potentiale der drei unterschiedlich geprägten ILEK Regionen zu einem vernetzten Raum Mitte Niedersachsen zusammenwachsen. Es werden gemeinsame, interkommunale Konzepte erarbeitet und durchgeführt.²

Denkmalschutz

Die Denkmäler in Sulingen konzentrieren sich auf die Kernstadt Sulingen. Vereinzelt sind in den Ortsteilen bzw. im Umfeld Baudenkmäler, vor allem im Bereich um Klein Lessen zu finden. Hierbei handelt es sich überwiegend um Wohn-, Wohnwirtschafts- und/oder Fachwerkhäuser.

In der Kernstadt Sulingen konzentrieren sich die Baudenkmäler im zentralen Kreuzungsbereich der „Lange Straße“ mit der „Lindenstr./Galtener Str.“ Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 22 Baudenkmäler.



Baudenkmäler in Sulingen, Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung

² Quelle: <https://www.sulingen.de/portal/seiten/ilek-rem-5000053-21790.html>, Abruf: 24.02.2020

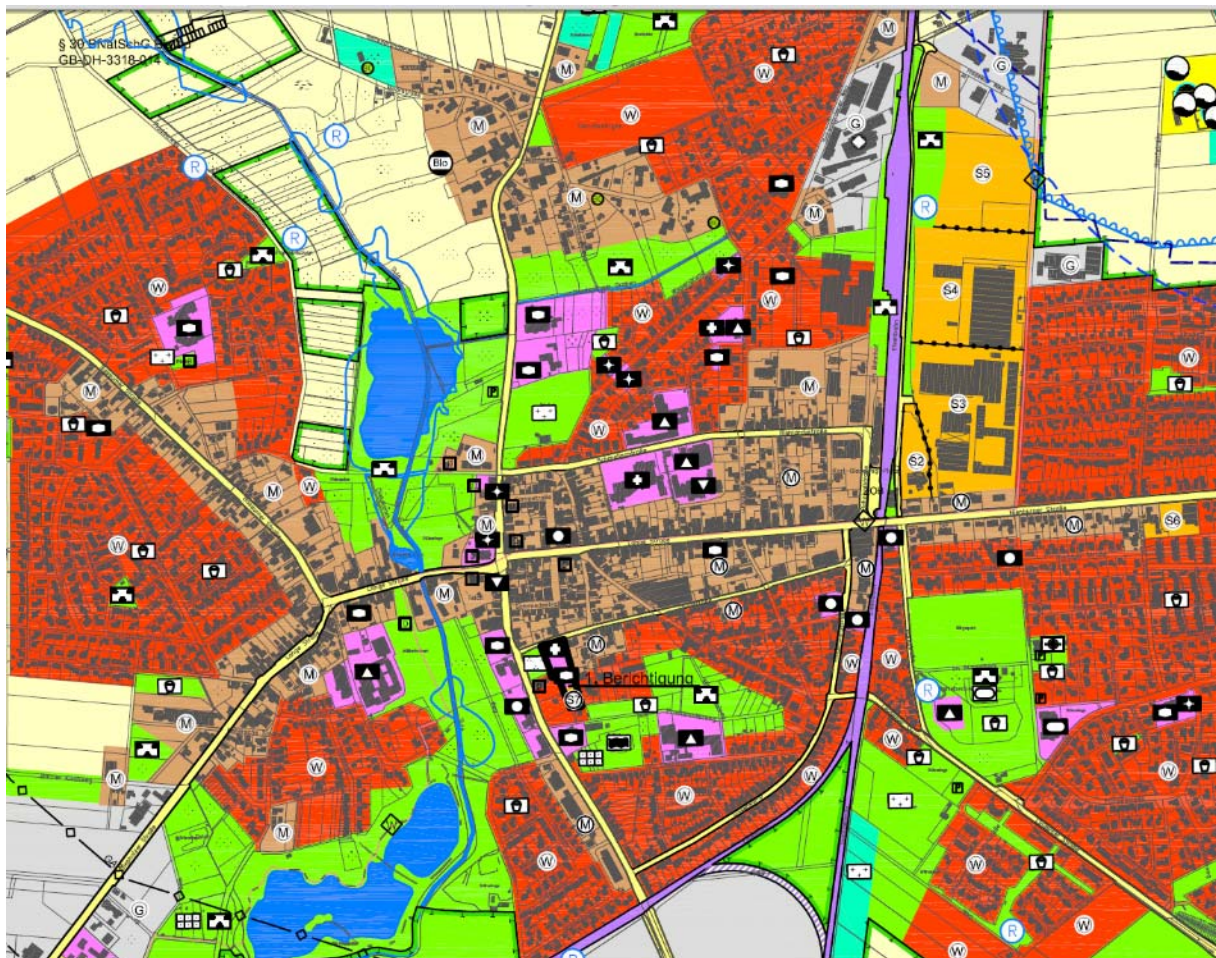
	Straße	Bezeichnung	Beschreibung
1	Lindenstraße 2A		ehem. Wassermühle
2	Lindenstraße 2A		ehem. Fachwerkwohnhaus
3	Lindenstraße 4	Ev.-luth. Kirchengemeinde Sulingen	
4	Lindenstraße 9	Sulinger Kreiszeitung	ehem. Tabakskontor
5	Lange Straße 62	Capocaccia	ehem. Ratskeller
6	Lange Straße 60	Rats-Apotheke	Apotheke
7	Lange Straße 56	Amtsgericht Sulingen	Amtsgericht
8	Lange Straße 53	Das Geschenk	ehem. Wohn- und Geschäftshaus
9	Lange Straße 51	Haarstudio Hübsch	ehem. Wohn- und Geschäftshaus
10	Lange Straße		Kriegerehrenmal
11	Lange Straße 64	St.-Nicolai-Kirche	
12	Lange Straße		ehem. Wassermühle
13	Lange Straße 69	Rittergut Lünig	ehem. Wohnhaus
14	Lange Straße 67	Bürgerhaus/Del Sul	ehem. Superintendentur (Bürgerhaus)
15	Lange Straße 65	Alte Bürgermeisterei/Standesamt/STEG	Ackerbürgerhaus, ehem. Windelsche Haus
16	Lange Straße 69		Wohnwirtschaftsgebäude
17	Bürgerhausgarten		ehem. Fachwerkbackhaus
18	Mühlenhofpark		Kriegerehrenmal
19	Galtener Straße 13	Diakonie Freistatt	Wohnhaus
20	Lange Straße 10		ehem. Wohn- und Geschäftshaus
21			Jüdischer Friedhof
22	Windmühlenweg		Windmühle

Denkmäler im Untersuchungsgebiet, Quelle: Interaktive Karte des Landkreis Diepholz (abgerufen 25.02.2020)

1.1.2 Planungen der Stadt

Flächennutzungsplan der Stadt Sulingen

Der Flächennutzungsplan der Stadt kam 2015 zur Rechtskraft. Der Zentrumsbereich der Stadt Sulingen entlang der Lange Straße ist größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. In den angrenzenden Siedlungsbereichen sind Wohngebiete ausgewiesen. Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Berufsbildungszentrum, Klinik Sulingen, verschiedene Schulen) sind in den Flächennutzungsplan übernommen. Die Bereiche um den Stadt- und den Nordsee sind als Grünflächen festgelegt.



Unmaßstäblicher Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

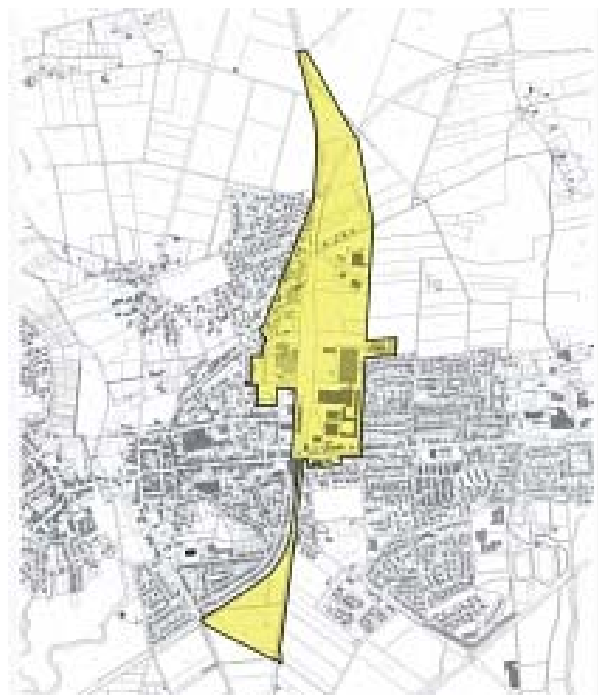
Für die Stadt Sulingen mit ihren OT wurden für einen Großteil der Siedlungsbereiche Bebauungspläne aufgestellt. Die Bebauungspläne konzentrieren sich am Stadtrand (Neubaubereiche) in zusammenhängender Lage. Im Zentrum der Stadt befinden sich vereinzelte, eher isolierte Bebauungspläne.



Flächen für die Bebauungspläne in Sulingen vorliegen (Quelle: LK Diepholz https://gis.diepholz.de/MapSolution/apps/app/client/geoweb_fuer_bauleitplanung)

ISEK Sulingen 2007

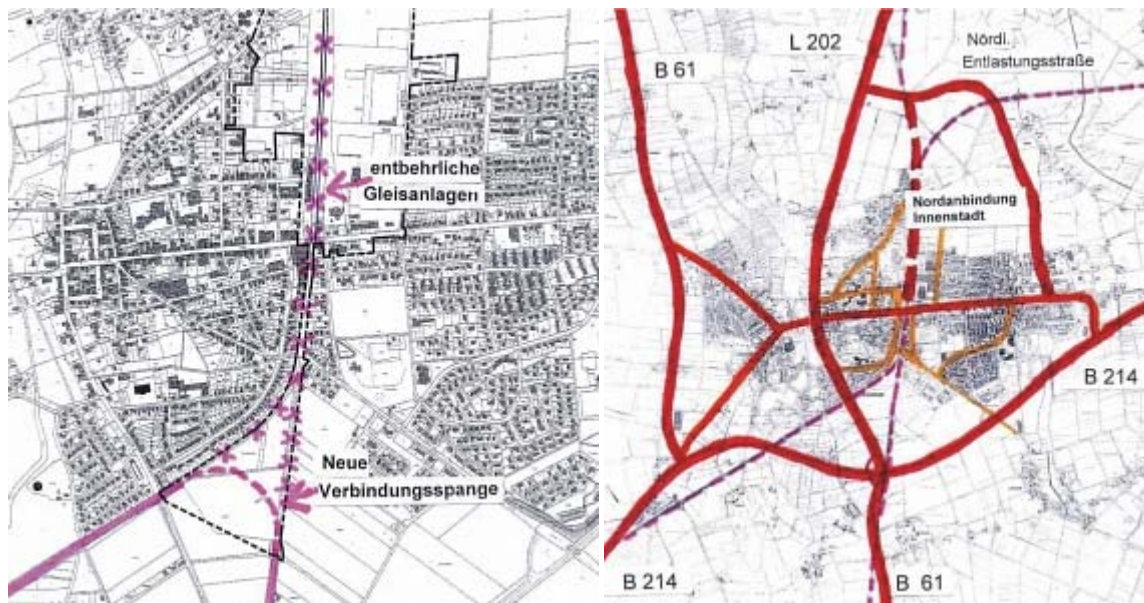
„Im Herbst 2007 wurde für die Stadt Sulingen ein sog. ISEK (Integriertes Städtisches Entwicklungs-/Wachstumskonzept) erstellt. Ziel dieses ISEK ist es, das zeitgleich laufende und in den Abgrenzungen sich überlagernde Sanierungsgebiet zu erweitern. Der Fortschritt des Sanierungsprozesses soll durch die Inanspruchnahme von Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in der Förderperiode 2007 bis 2013 unterstützt werden, da die absehbaren Sanierungsfördermittel des Bundes und des Landes nicht ausreichen, um die zur Zielerreichung realisierbaren Maßnahmen umzusetzen.“



Eine Voraussetzung für die Beantragung der Fördermittel ist das Vorliegen eines Integrierten städtischen Entwicklungs-/Wachstumskonzepts (ISEK), in dem dargestellt wird, mit welchen Maßnahmen im vorgesehenen Fördergebiet positive und nachhaltige Impulse für die Entwicklung der Wirtschaft und der Beschäftigung im Fördergebiet, der Gesamtstadt und der Region erreicht werden.

Die Abgrenzung des Sulinger ISEK Gebietes ist in dieser Karte verzeichnet. Es umfasst auf ca. 81 ha, neben dem Sanierungsgebiet u.a. auch den nördlich und südlich die Bahntrassen, den Informa-Platz und weite Grünflächen.

Verschiedenste Maßnahmen und Entwicklungspotentiale wurden im Rahmen des ISEK für die Stadt Sulingen aufgezeigt. Hierbei handelt es sich in erster Linie um verkehrstechnische Maßnahmen wie den Rückbau der Bahnanlagen oder den Ausbau von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen.



Aber auch Maßnahmen zur Flächenentwicklung wurden im ISEK untergebracht. So sind neben Betriebsverlagerung der umliegenden Gewerbebetriebe auch Standortentwicklungen einiger Betriebe vorgesehen. Durch freierwerdende Flächen im Bereich des Sulinger Bahnhofes kann der Geschäftsbereich Stadtkern um einen weiteren Magneten bereichert werden. Nördlich der geplanten Stadtkernerweiterung ist ein Wohngebiet angedacht, welches mit unmittelbarer Innenstadt Nähe und gleichzeitiger Nähe zum Stadtgrün einen besonderen Reiz auf Bauwilligen ausüben kann.



Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit hat im Mai 2008 der Stadt Sulingen einen Bewilligungsbescheid erteilt. Hier ist für die Stadt Sulingen ein maximaler Förderbetrag von 700.000€ angegeben, den die Stadt Sulingen aus eigenen Mittel oder mit Hilfe der Sanierungsmittel kofinanzieren muss. Die Mittel aus dem sog. EFRE (Europäischer Fond für Regionale Entwicklung) sind eng geknüpft an das ISEK und werden nur für Maßnahmen gewährt, welche in dem ISEK bereits beschrieben sind.⁴³

Sanierung Sulingen-Nord

„Die Stadt Sulingen führt in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Sulingen-Nord ein Sanierungsverfahren nach den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs durch.

Wegen der Komplexität der Probleme des Gebiets wurde für das Gebiet zur Sicherung einer einheitlichen und planvollen Durchführung der Sanierungsmaßnahme ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet. Der städtebauliche Rahmenplan ist Bestandteil der gesetzlich geforderten städtebaulichen Planung für ein Sanierungsgebiet (§ 140 BauGB).



Der städtebauliche Rahmenplan baut auf den Analyseergebnissen und den Zielsetzungen der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2003 auf und konkretisiert diese inhaltlich und räumlich; der städtebauliche Rahmenplan zeigt grundstücksscharf die angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet auf. Die in den vorbereitenden Untersuchungen formulierten Analyseergebnisse und Sanierungsziele werden wegen ihrer bestehenden Aktualität diesem städtebaulichen Rahmenplan zugrunde gelegt.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein Instrument der informellen Planung; im Gegensatz zum Bebauungsplan erlangt er keine Rechtskraft. Wird er als Selbstbindung der Gemeinde beschlossen, ist er jedoch eine wesentliche Beurteilungsgrundlage zur Überprüfung von Einzelvorhaben im Sanierungsgebiet in Hinblick auf deren Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und damit auf deren Genehmigungsfähigkeit gemäß § 144 BauGB. Wegen seiner anschaulichen Darstellung ist er eine verständliche Gesprächsgrundlage zwischen Planern Verwaltung, Politikern und Bürgern.

Die frühzeitige Erarbeitung der Planung stellt sicher, dass bereits zu Beginn der Sanierung alle Entscheidungen im Einvernehmen mit den Sanierungszielen stehen. Der städtebauliche Rahmenplan verbleibt dabei ein flexibles und fortschreibungsfähiges Instrument, das eine Anpassung der Planungsvorstellungen an sich weiterentwickelnde Durchführungsbedingungen zulässt. Er ist damit eine Vorstufe für Bebauungspläne und Einzelentwürfe.⁴⁴

Sanierung Sulingen-Stadtkern

„Die Stadt Sulingen hat frühzeitig verstärkte Anstrengungen unternommen, um die nachlassende Funktionsfähigkeit im Stadtzentrum zu korrigieren. Durch die landesplanerischen Zielsetzungen hat die Stadt Sulingen die

³ Quelle: <https://www.sulingen.de/portal/seiten/isek-5000052-21790.html>, Abruf: 24.02.2020

⁴ Quelle: <https://www.sulingen.de/portal/seiten/sanierung-sulingen-nord-5000051-21790.html>, Abruf: 24.02.2020

Funktion eines Mittelzentrums wahrzunehmen, hierzu zählt auch die Bereitstellung von Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfes der Bevölkerung in sozialer, kulturellen und wirtschaftlicher Hinsicht sowie zur Deckung mit Gütern des gehobenen Bedarfs sowohl für den Nahbereich als auch für den des Umlandes.

Planungsansätze der Stadt Sulingen zeigten, dass wesentliche städtebauliche Probleme durch den Verkehr inmitten des Stadtzentrums hervorgerufen wurden. Dieses Problem ließ sich mit den "üblichen" städtebaulichen Maßnahmen (Bauleitplänen) nicht beheben, so dass die Schaffung eines Sanierungsgebietes angestrebt wurde.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) dienen der Aufhebung städtebaulicher Missstände und der nachhaltigen Weiterentwicklung einer Stadt oder eines Stadtteiles. Im Regelfall wird für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ein Zeitfenster von 15 – 20 Jahren veranschlagt. Die Stadt Sulingen wurde zum Jahr 1986 in das Städtebauförderprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Das Gebiet umfasste ca. 77,5ha und breitete sich über die Lange Straße aus. Anfangspunkt im Westen war in Höhe der Bellerschen Straße, Endpunkt im Osten die Bahnlinie. 1992 wurde das Sanierungsgebiet um die Bereiche nördlich der Schmeling- / Bismarckstraße und dem Bereich am Bahnhof erweitert.

Ziele der Stadtkern-Sanierung waren:

- *Neuordnung des Verkehrs zwischen Bahnlinie und Kirchenkreuzung*
- *Zusammenführung der Parkplatzsituation*
- *Entwicklung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten*
- *Beseitigung von Nutzungskonflikten*
- *Verbesserung der gestalterischen Qualität*
- *Gestaltung der öffentlichen Räume*
- *Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden*

Die hierfür zu erbringenden finanziellen Aufwendungen können durch Städtebauförderungsmittel auf die Bundesrepublik Deutschland, das Land Niedersachsen und die Stadt Sulingen aufgeteilt werden.

Die Sanierung hatte ein Gesamtvolumen von etwa 14.500.000 € von denen 4.300.000 € durch die Stadt Sulingen und 7.400.000 € durch Fördermittel des Landes und des Bundes erbracht wurden. Die restlichen 2.800.000 € wurden durch Ausgleichsbeträge, Grundstücksverkäufe und Überschüssen aufbracht.

Die Sanierung bedarf einer Sanierungssatzung, damit die Entwicklungsziele im Sanierungsgebiet für die Zeit der Sanierung gefestigt sind. Diese Sanierungssatzung wurde im Jahre 2005 aufgehoben und die Sanierung Sulingen-Stadtkern wurden mit der Aufhebung abgeschlossen.⁵

Einzelhandelsentwicklungskonzept (EHEK) der Stadt Sulingen

In 2009 wurde von Stadt + Handel, Dortmund, ein Einzelhandelskonzept erstellt, welches am 19.03.2009 vom Rat der Stadt Sulingen beschlossen wurde. In ihm wird ein zentraler Versorgungsbereich in Sulingen festgelegt. Es werden verschiedene Maßnahmen zur Belebung des Einzelhandels vorgestellt. Insgesamt kommt das EHK zu dem Schluss, dass Sulingen über eine sehr gute Ausgangslage verfügt und mit Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen positive Entwicklungsperspektiven bestehen.

2013 hat der Rat der Stadt die Teilfortschreibung zum Einzelhandelsentwicklungskonzept beschlossen. Diese wurde notwendig, da sich Änderungen und neue Entwicklungen und Herausforderungen ergeben haben. Die Überprüfung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes erfolgte, um das Konzept den aktuellen Herausforderungen und Trends im Bereich des Einzelhandels- und der Zentrenentwicklung anzupassen.

⁵ Quelle: <https://www.sulingen.de/portal/seiten/sanierung-sulingen-stadtkern-5000050-21790.html>, Abruf: 24.02.2020

Derzeit erfolgt eine erneute Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes unter Begleitung durch das Büro Dr. Lademann und Partner. Die Fortschreibung ist noch im Verfahren und nicht abgeschlossen.

Lichtkonzept „Light the City“

Es gibt ein vom Stadtrat beschlossenes Konzept für die Optimierung der Beleuchtung in Sulingen. Eine Förderung im Rahmen des Landesprogramms „Zukunftsräume Niedersachsen“ ist bewilligt. Die Umsetzung der Optimierung der Beleuchtung unter Klimaschutzaspekten an der Langen Straße soll ab Sommer 2020 erfolgen. Das Lichtkonzept führt neben einer deutlichen Reduzierung des CO²-Ausstoß mittels eines Telemanagementsystems auch zu einem optimal ausgeleuchteten und damit barrierefreien Straßenraum. Durch ein Herabsenken der Grundbeleuchtungsstärke werden das Anziehen nachtaktiver Insekten sowie die Lichtemissionen für die Anlieger deutlich reduziert.

Flurbereinigung

„Für die Stadt Sulingen wurden, im Laufe der Jahre einige Flurbereinigungsverfahren durchgeführt.

Für die Stadt Sulingen waren es folgende:

- *Sulingen West*
- *Sulingen Ost*
- *Sulingen Süd*
- *Sulingen Nord (in der Umsetzung)*

Die Flurbereinigungsverfahren sollen durch die Optimierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen die Wirtschaftlichkeit der vorwiegend landwirtschaftlichen Produktion erhöhen und verbessern. Aber auch andere Gründe lassen ein Flurbereinigungsverfahren entstehen, so hatte das Flurbereinigungsverfahren Sulingen Süd den Bau der Ortsumgehung zum Anlass.

Federführend für die Planung, Organisation und Umsetzung der Flurbereinigungsverfahren ist die GLL Sulingen.“⁶

Aktuell läuft das Flurbereinigungsverfahren Sulinger Moor. Es ist Teil des Flurbereinigungsprogramm 2018 bis 2022, in dem 24 Verfahren mit einer Gesamtgröße von etwa 32.000 Hektar eingeleitet werden.

Das Sulinger Verfahrensgebiet zwischen dem Verbindungsweg der Siedlung Lindern und dem Sulinger Bruchdamm, südlich des Bruchdammes bis zum Postdamm umfasst insgesamt eine Fläche von 900 Hektar. Ziel ist nicht nur die Optimierung des Wegenetzes im Sulinger Süden, sondern insbesondere die Wiedervernässung des Sulinger Moores.⁷

1.2 Nutzer- und Sozialstruktur

Die Bevölkerungsstruktur kann insgesamt als ausgewogen bezeichnet werden. Das Verhältnis zwischen Jüngeren und Älteren hält sich in etwa die Waage, der Großteil der Einwohner befindet sich im mittleren, erwerbsfähigen Alter. Mit 5.684 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen könnten rechnerisch 78 % der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter (21 bis 64 J.) beschäftigt werden. Im LK Diepholz sind es ca. 55 %. Dabei spielt der

⁶ Quelle: <https://www.sulingen.de/portal/seiten/flurbereinigung-5000054-21790.html>, Abruf: 24.02.2020

⁷ Quelle: <https://www.sulingen.de/portal/seiten/flurbereinigungsverfahren-sulinger-moor-900000079-21790.html>, Abruf: 24.02.2020

Dienstleistungsbereich eine besondere Rolle (ca. 43 %, LK Diepholz 37 %). Die Gewerbesteuereinnahmen betragen in Sulingen 2018 ca. 621 €/EW und liegen damit um ca. 37 % höher als im Landesvergleich. Dagegen liegt die Einkommensteuer um ca. 14 % unter dem Landesdurchschnitt.

1.2.1 Bevölkerungsstruktur

- In der Stadt Sulingen abnehmende Bevölkerung (von 12.793 EW in 2008 auf 12.842 EW in 2018 = - 4 % in 10 J.)⁸
- Die Bevölkerungsprognose für Sulingen geht von einer Abnahme der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um 1,8 % aus⁹.
- In der Stadt Sulingen gibt es im Vergleich zum Landkreis weniger jüngere Personen unter 20 J.

Alter	Sulingen 2018 ⁸ (12.842 EW)		LK Diepholz 2018 ⁸ (216.866 EW)		Nds. 2018 ⁸ (7.982.448 EW)	
0 – 20	20 %	2.518 EW	19 %	19 %	19 %	19 %
21 – 64	57 %	7.333 EW	59 %	59 %	59 %	59 %
65 +	23 %	2.991 EW	22 %	22 %	22 %	22 %

*Altersgruppen in Sulingen, LK Diepholz und Land Niedersachsen
(Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen, Abfrage 05/2019)*

- In der Stadt Sulingen ist ein geringer Anteil ausländischer Einwohner zu verzeichnen (ca. 11 %)¹⁰
- Sulingen verzeichnet seit über 5 Jahren mehr Zu- als Wegzüge je Jahr, jedoch mehr Todesfälle als Geburten, was der Altersstruktur zuzurechnen ist.¹¹

1.2.2 Arbeitsmarkt

- Hauptwirtschaftszweig ist der Dienstleistungssektor
- Zudem produzierendes, z. T. überregional bedeutsames Gewerbe (z.B. Schuhproduzent Lloyd als größter Arbeitgeber mit rund 550 Mitarbeitern).
- 5.684 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Stadt Sulingen (Stand 30.06.2018), Zunahme in den letzten 5 Jahren um 5 %, damit aber weniger starke Zunahme als im LK Diepholz mit 12 % und im Land Niedersachsen mit 11 % (Landesamt f. Statistik Niedersachsen, Abfrage 30.01.2020).
- Beschäftigte im Dienstleistungsbereich: 2.461 Beschäftigte = 43,3 % (LK Diepholz 37,4 %, Nds. 46,5 %), in Handel, Gastgewerbe und Verkehr 1.507 Beschäftigte = 26,5 % (LK Diepholz 28,7 %, Nds. 22,6 %), in produzierenden Gewerbe 1.688 Beschäftigte = 29,7 % (LK Diepholz 31,6 %, Nds. 29,5 %) und in der Land- und Forstwirtschaft 28 Beschäftigte = 0,5 % (LK Diepholz 2,3 %, Nds. 1,4 %)¹¹
- Die Arbeitslosenquote in Sulingen liegt bei 4,2 %¹² ebenso wie die des LK Diepholz (4,2 %) und weist damit eine etwas geringere Quote auf als der Durchschnitt von Nds. (5,3 %), (Stand 01/2020 Bundesagentur für Arbeit)

⁸ © Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2020.

⁹ <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/sulingen+bevoelkerungsstruktur+bevoelkerung-1+2012-2030+balkendiagramm>, Abgerufen am 28.05.2019

¹⁰ Stadt Sulingen, 02/2020

¹¹ Landesamt für Statistik Niedersachsen, Abfrage 05/2019

¹² Stadt Sulingen, Februar 2020

- Deutlich mehr Ein- als Auspendler: 3.323 Ein-, 2.569 Auspendler. 2.361 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte arbeiten und wohnen in Sulingen. (Stand 30.06.2018)¹³. Dies zeigt, dass Sulingen als Arbeitsstandort eine besondere Rolle für das regionale Umfeld spielt.

1.2.3 Kaufkraft und Nachfragevolumina

- Bruttoinlandsprodukt LK Diepholz geringer als im Bundesvergleich: 31.321 €/EW in 2017, das sind 21 % weniger als im Bundesvergleich.¹⁴
- Bruttowertschöpfung LK Diepholz im Jahr 2017 war im produzierenden Gewerbe mit 93 % sowie im Dienstleistungsbereich mit 88 % etwas geringer zum Bundesvergleich.¹⁴
- Gewerbesteureinnahmen in 2018 mit ca. 621 €/EW in Sulingen um ca. 37 % höher als im Landesvergleich, dagegen liegt der Gemeindeanteil an Einkommensteuer mit ca. 378 €/EW in Sulingen 14 % unter dem Landesdurchschnitt.¹⁴

1.3 Nutzungs- und Infrastruktur

Während die Ortsteile der Stadt Sulingen überwiegend durch Wohnen geprägt sind, hat die Kernstadt als Mittelzentrum die Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote für den periodischen/ täglichen und mittelfristigen Bedarf vorzuhalten. In den Ortsteilen gibt es keine Nahversorgungszentren. Die Kernstadt verfügt über ein großes Angebot an Einzelhandelsgeschäften sowie größere Verbrauchermärkte und öffentliche Einrichtungen. Damit wird die Versorgung der Stadt und der umliegenden Ortschaften gedeckt. Allerdings zeichnet sich ab, dass der kleinteilige Geschäftsbesatz nicht den heutigen und zukünftigen Anforderungen entspricht und somit von Leerstand und Funktionsverlust bedroht ist.

1.3.1 Versorgungsangebote/Infrastruktur

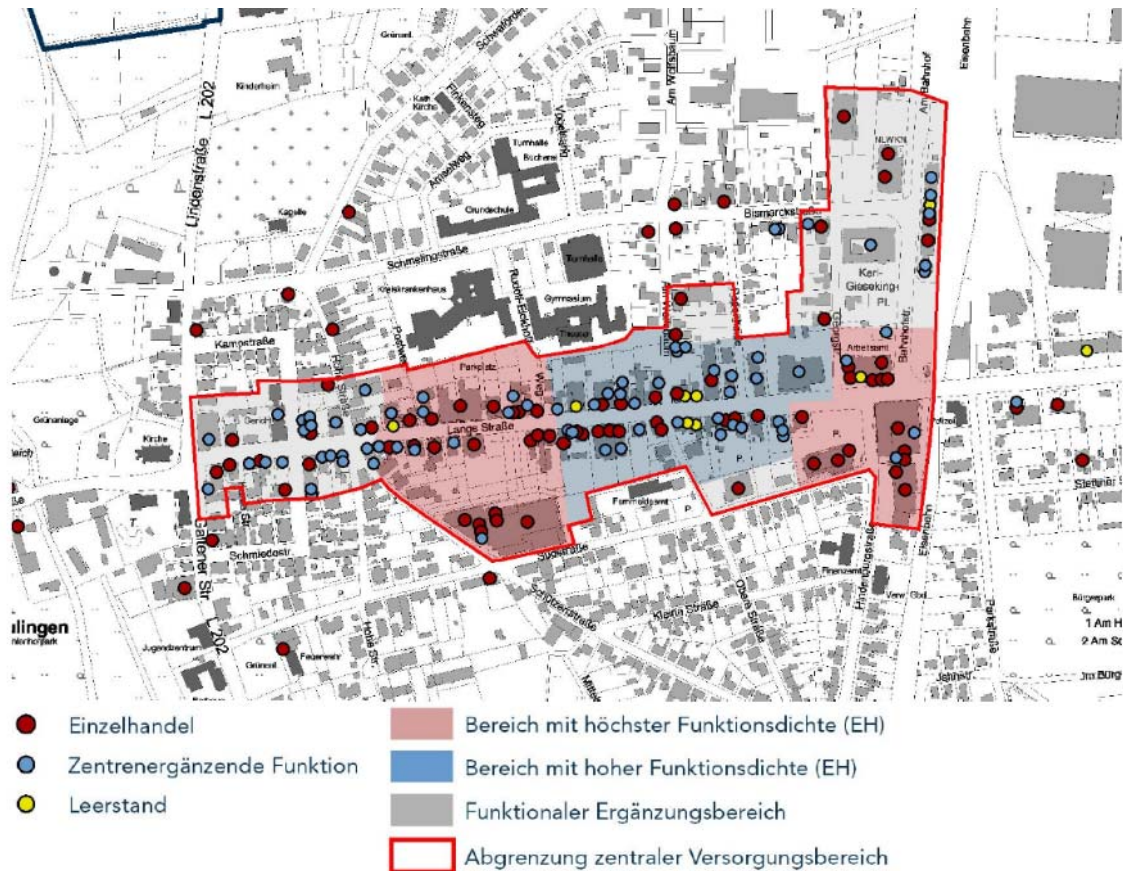
- Öffentliche Einrichtungen: Stadtverwaltung, Finanzamt, Amtsgericht, Agentur für Arbeit, Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Amt für regionale Landentwicklung Leine-Weser, LGLN, Landwirtschaftskammer, Grundschulen, Förderschule, Gymnasium, Oberschule, Berufsbildungszentrum, Kitas, Sporthallen mit Sport- und Freizeitanlagen, Stadtbücherei, Jugendzentrum, Polizei, Freiwillige Feuerwehr, DRK-Rettungswache, Kirchen, Friedhöfe
- Einzelhandel/ Versorgungseinrichtungen: 136 Einzelhandelsbetriebe¹⁵ davon befinden sich die meisten im Zentralen Versorgungsbereich von Sulingen, ein kleiner Anteil befindet sich im übrigen Stadtgebiet.
- Gewerbegebiete West (markant Lloyd Shoes), Gewerbegebiete Ost (markant Firmensitz Leymann Baustoffhandel, DI davit international- Hische GmbH, Comte Galvanotechnik GmbH & Co. KG) und Mühlenkamps Feld (markant Fricke Landmaschinenhandel, Raven Landmaschinenhandel, Firmengruppe Gerdes & Landwehr)
- Medizinische Versorgung: 1 Krankenhaus, ca. 5 Allgemeinärzte, 7 Zahnärzte, einige Fachärzte, 1 Tierarzt, div. physiotherapeutische Einrichtungen, 4 Apotheken, 1 Sozialstation, 4 Einrichtungen für Senioren (Pflegeheime, Betreutes Wohnen, Seniorenheime), Hospiz, Palliativstützpunkt
- Weitere Einrichtungen wie Kirchenkreisamt, Delme Werkstatt für behinderte Menschen, Bethel im Norden

¹³ Landesamt für Statistik Niedersachsen, Abfrage 01/2020

¹⁴ <https://www.komsis.de/dh-si/de/profile/SI-40603>, 30.01.2020

¹⁵ Lt. Einzelhandelsentwicklungskonzept Fortschreibung 2013, Stadt + Land

- Angebot an verschiedenartiger Gastronomie
- Hotellerie: 1 Hotel, mehrere Gasthäuser, Wohnmobilstellplatz (direkt am Stadtsee)



Quelle: Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Sulingen, Stadt + Land Nov. 2013

1.3.2 Freizeit, Kultur und Tourismus

- Gute Ausstattung an Freizeit-/Kulturangeboten:
 - Stadttheater
 - Jugendzentrum JOZZ
 - Kino
 - Hallen- und Freibad
 - Stadtpark mit Stadtsee
 - Nordsee
 - Park der Generationen
 - Sportanlagen
 - viele Vereine
 - Veranstaltungsort des Reload-Festivals mit ca. 10.000 Besuchern

1.3.3 Landwirtschaft

- Die Ortsteile sowie die äußeren Stadtteile von Sulingen sind landwirtschaftlich geprägt. Ebenso wie im Landkreis Diepholz sind hier landwirtschaftliche Betriebe sowohl im Haupt- als auch im Nebenerwerb vorhanden.¹⁶

1.3.4 Wohnen

- Attraktiver Wohnstandort mit Neu- und Altbaubestand, unmittelbar naturräumlichem Bezug und kurzen Entfernungen zum Zentrumsbereich mit guter innerstädtischer, regionaler und überregionaler Anbindung für den Individual- und öffentlichen Verkehr.
- Aktive Wohnbaulandentwicklung insbesondere für junge Familien und Seniorenwohnen: In den letzten 20 J.: 32 ha Wohnbaufläche, ca. 5,3 ha Bauerwartungsland, Baugrundstücke laut Interessentenliste mehrfach überzeichnet, Bauwünschen kann nicht entsprochen werden.
- Im Flächennutzungsplan ist wenig entwicklungsfähige Reservewohnbaufläche dargestellt, die vorhandenen dargestellten Wohnbauflächen sind mittlerweile bauleitplanerisch gesichert und bereits bebaut. Eine verstärkte Wohnbaulandentwicklung ist geplant.

1.3.5 Leerstand und Bodenwert

- Vereinzelte Leerstände im Innenstadtbereich und in den Ortsteilen. Hierbei handelt es sich um ca. 8 sehr kleinteilige Gewerbefläche, die nicht dem heutigen Standard entsprechen, z.B. Einfachverglasung, unzureichende Belichtung, nicht zeitgemäße sanitäre Einrichtungen.
- Der durchschnittliche Angebotspreis für Häuser zum Kauf lag Ende 2019 in Sulingen bei 1.684,94 €/m². Er ist seit 2016 um insgesamt 35 % gestiegen.¹⁷
- Die Kreiszeitung berichtet am 22.02.2019: „*Inbesondere in Sulingen steige das Preisniveau im Stadtgebiet. Im Mittelzentrum liegt das Richtwertniveau aktuell im Schnitt bei 51 Euro. In den Sulinger Ortsteilen bleibt das Niveau hingegen stabil.*“¹⁸

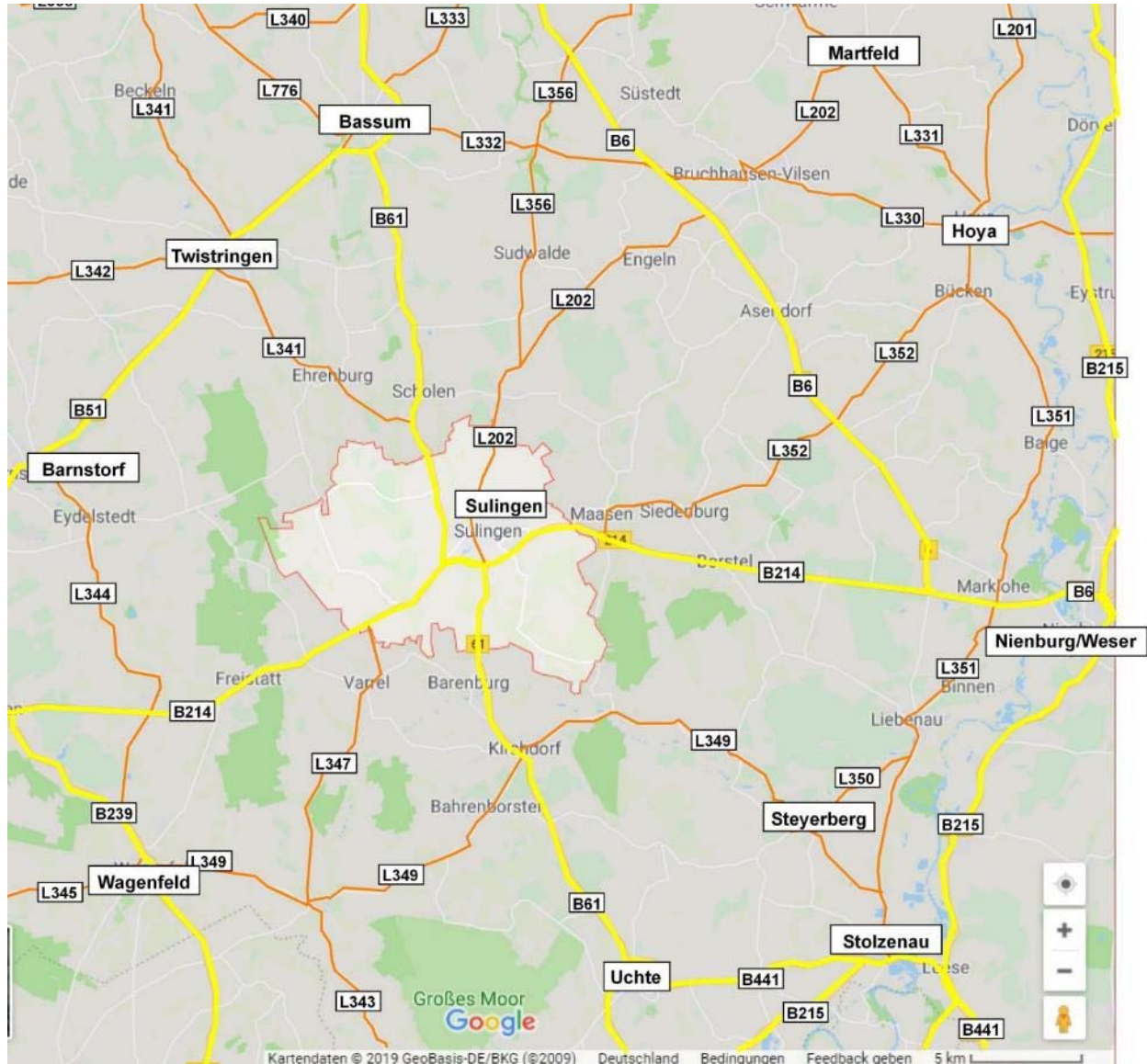
¹⁶ Aussage des Außenstellenbeauftragten der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Außenstelle Sulingen, Tel. 09.03.2020.

¹⁷ https://atlas.immobilienscout24.de/orte/deutschland/niedersachsen/diepholz-kreis/sulingen?marketing-Focus=HOUSE_BUY&cmp_creative=immobilienatlas_button_HOUSE_BUY&cmp_name=residential_atlas&cmp_position=residential_expose&cmp_id=10-04320#/preisentwicklung

¹⁸ Quelle: <https://www.kreiszeitung.de/lokales/diepholz/sulingen-ort50128/ausschuss-legt-sich-fest-11790461.html>

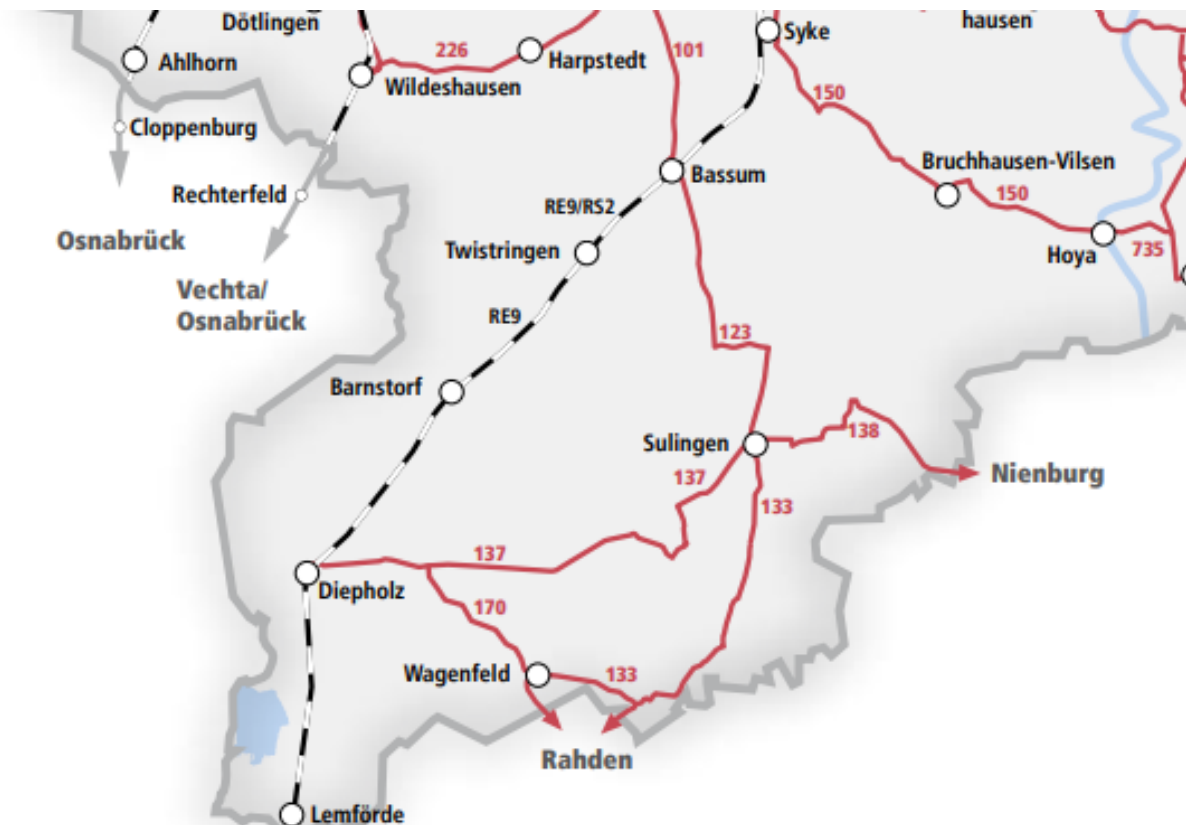
1.4 Verkehrsanbindung

Sulingen befindet sich direkt an den beiden Bundesstraßen B 61 und B 214. Hierdurch ist die Stadt an die Oberzentren Bremen (1 Std.), Hannover (1 Std. 10 Min.) und Osnabrück (1 Std. 15 Min.) angebunden. Die Bundesstraßen führen außerdem zu den Autobahnen BAB 1 in Richtung Hamburg – Saarbrücken, BAB 2 in Richtung Dortmund-Berlin sowie BAB 7 in Richtung Dänische Grenze – Füssen.



Kartengrundlage: @google maps, 13.06.2019

Sulingen hat keine Anbindung an das aktive Schienennetz. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Bassum, Diepholz und Nienburg/Weser. Sie sind mit den Landesbuslinien 123, 137 und 138 erreichbar (Bassum, Diepholz und Nienburg/Weser jeweils 0,5 Std.).



Ausschnitt aus: VBN-Übersichtskarte 2019 © Verkehrsverbunds Bremen/Niedersachsen GmbH

Insgesamt ist Sulingen mit 4 Regionalbuslinien an das Netz des Verkehrsverbunds Bremen/Niedersachsen GmbH angebunden und innerörtlich auch über diese 4 Linien erschlossen.

Ein zusammenhängendes Radwegenetz besteht nicht. Wenngleich der Ziel- und Quellverkehr ländlich geprägter Gemeinden in besonderer Weise vom Individualverkehr abhängig ist, besteht nicht zuletzt vor dem Hintergrund ökologischer Belange die Notwendigkeit, den Radverkehr für z. B. Schüler, Freizeit, Sport, Erholung oder zentrale Versorgung zu stärken. Diese trifft insbesondere für die Raumprofile von Haupt- und relativ breiten Verkehrsstraßen sowie für die Erschließung der naturräumlichen Areale zu.

Wanderwege sind im Wesentlichen im naturräumlichen Umfeld vorhanden. Sie sind von der Wohnbebauung unmittelbar erreichbar.

1.5 Freiraum- und grüne Infrastruktur

Die Freiraumstruktur des Gemeindegebietes ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die Ortschaften sind in diesem Bereich räumlich voneinander getrennt und zeichnen sich durch dörfliche Strukturen aus. Die privaten Grundstücke sind mit Freiflächen aufgelockert, die als Hausgärten oder Hofflächen kleinteilig gestaltet sind.

Die Besiedelung der Kernstadt Sulingens erstreckt sich beidseitig von Süd nach Nord entlang der mäandernden Flussniederung der Sule mit ihren großflächigen Seenplatten. Die unmittelbare Nähe zum Zentrum ist durch die randliche Bebauung jedoch kaum erlebbar und lässt eine Wahrnehmung dieser innerörtlichen Besonderheit vermissen. Das Gelände im Siedlungsraum weist nur geringfügige Höhenunterschiede auf.

Darüber hinaus besteht nur eine größere Grünanlage in Verbindung mit den Schul- und Sporteinrichtungen im Süden am Promenadenweg sowie vereinzelte kleinere Parkflächen wie z. B. gegenüber dem Rathaus.

Die Flussniederung ist für die Freizeit-, Erholungs- und Aufenthaltsqualität ein ebenso wesentliches Element der Siedlungsstruktur wie die kleineren Grün-, Spiel- und Parkflächen in unmittelbarer Nähe zu den Wohnquartieren.

Neben seiner historischen Bedeutung für die Siedlungsentwicklung mit Mühlennutzung sind gerade unter veränderten klimatischen Bedingungen entsprechende Retentionsflächen und Maßnahmen gegen Hochwasser einzubeziehen.

Weiterhin ergänzt die mit altem Baumbestand ausgebildete Allee der Hauptgeschäftsstraße das funktional, ästhetisch und ökologisch wertvolle Umfeld der Innenstadt.

Quartiers- oder zentrumsbezogene Platzsituationen sind eher selten oder erfüllen wie der ‚Neue Markt‘ und der Platz am Froschbrunnen an der Lange Straße kaum die Funktion wichtiger Treffpunkte und Magnete mit Erlebnis-, Aufenthalts- und Gestaltqualität

1.6 Bau- und Gestaltstruktur, Stadtimage

Der Bekanntheitsgrad Sulingens ist maßgeblich durch die hervorragende Lage als Wohnstandort und das Versorgungsangebot sowie sein von historischer Bausubstanz und Architektur gekennzeichnetes Ambiente mit innerstädtischer Durchgrünung gekennzeichnet.

Die Qualität der Siedlungs- und Baustruktur zeigt sich insbesondere in der historischen Entwicklung des Stadtzentrums entlang der Lange Straße und parallel zur Sule-Niederung entlang der Landesstraße. Während im Zentrumsbereich der Kernstadt eine geschlossene, eher kleinteilige und heterogene Baustruktur charakteristisch ist, sind die Wohngebäude in den anschließenden Siedlungsbereichen meist mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Geschossbauformen von Genossenschaften ausgebildet. Außerhalb des Zentrums verfügen die kleineren Ortsteile über eigene mehr dörflich geprägte Bau- und Gestaltstrukturen mit geringeren Geschosshöhen und kleinteiliger Bebauung.

Im Stadtzentrum sind Einrichtungen wie die Schulen mit Turnhallen, die Klinik oder Verwaltungsgebäude wie das Rathaus oder das Amt für regionale Landesentwicklung entsprechend ihrer Nutzung größer dimensioniert. Der relativ hohe Altbaubestand mit seiner überaus attraktiven und vielgestaltigen Formensprache kompensiert die Gestaltwirkung weniger anspruchsvoller Gebäude seit 1945.

Das Stadtimage wird im Wesentlichen geprägt durch das Orts- und Landschaftsbild, zugleich aber auch durch besondere Aktivitäten und Angebote. Die Stadtgestalt ist ein Wirtschaftsfaktor. Sowohl die Bürger als auch Außenstehende verleihen oder erwarten von einem Ort positive Vorstellungsbilder mit signifikanter und unverwechselbarer Aussagekraft.

Um sich mit einem Ort zu identifizieren, bedarf es eine auf die menschliche Wahrnehmung und Maßstäblichkeit abgestimmter Alleinstellungs- und Erkennungsmerkmale.

Das Image Sulingens ist durch seinen Ruf als Wohn- und Arbeitsstandort im Grünen geprägt.

Für das Eigenimage spielen weitere Aktivitäten wie Vereinsleben, ehrenamtliche Tätigkeiten oder der Kulturbetrieb eine wichtige Rolle. Dies ist in Sulingen gut ausgeprägt.

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird es in absehbarer Zeit darauf ankommen, alle Bevölkerungsschichten in das soziale Gefüge einzubeziehen. Hier sind unbedingt Angebote zu schaffen, die nicht nur von Älteren und Erholungssuchenden nachgefragt werden, sondern den Bedürfnissen von Familien, Kindern und Jugendlichen nachkommen. Hier wäre ein gewisser Imagewandel angesagt, bei dem Aktivitäten im Bereich des ‚Edutainments‘ sowie moderne Nutzungsformen wie Smart-Häuser, Nachbarschafts- und Mehrgenerationenwohnen, Ausbildungseinrichtungen oder kulturelle Veranstaltungen ein vielschichtiges Publikum ansprechen.

2. Stärken-/Schwächen-Profil Stadt Sulingen

2.1 Stärken

- Wohnort/Mittelzentrum mit entsprechendem Infrastrukturangebot (z. B. Klinik, Grund- und berufsbildende Schule, Gymnasium, Oberschule, Jugendzentrum, Theater...)
- Hoher Wohn- und Erholungswert für Jung und Alt
- Beliebter Wohnstandort mit hohem Freizeitwert auch für ältere Personen und junge Familien
- Entwicklung zu jüngerer Einwohner- und Besucherstruktur
- Arbeitsplätze im Bereich der Gewerbegebiete West (markant Lloyd Shoes), Gewerbegebiete Ost (markant Firmensitz Leymann Baustoffhandel, DI davit International –Hische GmbH, Comte Galvanotechnik GmbH & Co. KG) und Mühlenkamps Feld (markant Fricke Landmaschinenhandel, Raven Landmaschinenhandel, Firmengruppe Gerdes & Landwehr)
- Gutes Versorgungs- und Infrastrukturangebot
- Gute Ausstattung mit Kindergärten und Schulen
- Gutes Angebot für Senioren (aktiver Senioren- und Behindertenbeirat)
- Vielfältiges Angebot an Freizeitaktivitäten (z. B. Theater, Programm des Kulturvereins, Kino, Hallenbad, Freizeitbad, überregionaler Festivalstandort...)
- Attraktives Angebot an Außengastronomie
- Enge Verflechtung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeitaktivität
- Großes Sport- und Vereinsangebot
- Reges Vereinsleben mit ehrenamtlichen Aktivitäten
- Gute verkehrliche Anbindung über Landesstraße L 202 und Bundesstraßen B 214 / B 61
- Funktionale und gestalterische Verkehrsberuhigung in Wohnbereichen
- Unmittelbare Naturnähe, gute Erreichbarkeit für Spaziergänger
- Stadtbild mit historischer Bausubstanz und abwechslungsreichen Raumfolgen
- Zentrumsnahe naturräumlicher Einbettung
- Kleinteiligkeit und Überschaubarkeit
- Quartiere mit eigener Charakteristik
- Entwicklungsfähiges Positiv-Image als kleinstädtischer Wohnstandort

2.2 Schwächen/Misstände

- Abwanderung jüngerer Bevölkerung
- Fehlendes Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebot (kein Studienstandort, weite Entfernung zu den Studienstandorten in den Oberzentren Bremen, Hannover und Osnabrück, wenig Duales Studienangebot)
- Unzureichendes Angebot an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Treffpunkt für alle Bevölkerungsgruppen), unzureichendes Unterhaltungs- und Gastronomieangebot für Jüngere
- Funktionale und gestalterische Mängel der zentralen Einkaufszone (z. B. Beleuchtung)
- Fehlende Zentrumsmitte mit Schwerpunkt-Verknüpfungen (z. B. Marktplatz)
- Unzureichende überregionale Verkehrsanbindung, zwar Landesbuslinien aber kein Bahnanschluss
- Hohe Immissionen und Konflikte durch Ortsdurchfahrt Landesstraße L 202
- Kein zusammenhängendes Fahrradwegesystem
- Lückenhafte oder fehlende Durchgrünung von Straßenräumen

- Verkehrstechnisch geprägte Fahrbahn- und Kreuzungsbereiche
- Monotone Versiegelung von Hof- und Vorbereichen
- Funktionsmängel und mindere Gestaltqualität der Bebauung aus den 60-er und 70-er Jahren
- Sanierungsbedarf in Hinblick auf energetische Einsparung und Barrierefreiheit
- Substanzaufzehr kostengünstigen Wohnraums
- Fehlende Vernetzung der Flussniederung mit der Siedlungsstruktur
- Fehlende Konzepte für die Nachnutzung von Grundschule und des Klinikums
- Unzureichendes Wohnungsangebot für verschiedene Wohnansprüche

3. Leitbild, Ziele, Handlungsleitlinien

3.1 Leitbild

Übergeordnetes Ziel

Die Potenziale für eine nachhaltige Stadtentwicklung begründen sich im Wesentlichen auf die Profilierung des Ortes in seiner Funktion als ‚Wohnstandort im Grünen‘, seinen versorgungs- und freizeitorientierten Angeboten, der guten verkehrlichen Anbindung, seinen historischen Gebäuden sowie der naturräumlich reizvollen Lage.

Das Zentrum ist sowohl für die gesamtstädtische als auch für die regionale Entwicklung ausgesprochen wichtig.

- Übergeordnetes Ziel ist die Stärkung Sulingens in seiner Wohn- und Versorgungsfunktion sowie Freizeit- und Kulturqualität mit dem Leitbild des ‚Wohnstandort im Grünen‘.

Hierzu zählen

- Verbesserung der Wohnqualität durch differenzierte Angebote an Wohnformen, signifikante Gestaltverbesserung, energetischen Ausbau, Barrierefreiheit und Durchgrünung und Vernetzung der Freibereiche
- Stärkung der Erlebnisvielfalt und Identifikation mit dem Zentrum als Ort des öffentlichen Gesellschaftslebens (Zentrum von Versorgung, Arbeit, Kultur, Freizeit, Kommunikation und Wohnen bei kleinteiliger Funktionsmischung)
- Belebung des Einzelhandels
- Verstärkung des touristischen Potenzials (Schaffung weiterer Angebote wie Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel, Freizeit, Kultur)
- Verbesserung und Attraktivierung der Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität
- Vernetzung und Erlebbarmachung der Grün- und Freiräume (Suleniederung) mit dem Zentrum
- Erhalt und Stärkung von grüner Infrastruktur und Klimaschutz und Maßnahmen bezüglich des Klimawandels

Aus diesen Potentialen lassen sich folgende 6 thematische Ziele definieren.

3.2 Ziele

3.2.1 Ziele Bevölkerungsstruktur

- Attraktivierung der Innenstadt für alle Altersgruppen (Barrierefreiheit, Erlebniswert), Verknüpfung wechselseitiger Interessenlagen sowohl von Bürgern als auch von Besuchern

Ziele:

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

3.2.2 Ziele Nutzungsstruktur

- Nachhaltige Sicherung und Stärkung der zentralen Funktionen (Versorgungsangebot, gesellschaftliches und kulturelles Leben, Wohnnutzung) für Bürger und Besucher

Ziele:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erhalt der maßstäblichen Nutzungsstruktur und Angebotsvielfalt
- Sanierung und Um-/Nachnutzung leerstehender und erhaltenswerter Gebäude
- Förderung bedarfsgerechten, zeitgemäßen und energetischen Wohnraums
- Sicherung Zukunft orientierter Arbeitsplätze
- Verbesserung der Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsbedingungen
- Konzentration zentraler Funktionen (Versorgung, kommunikative Treffpunkte)
- Erhalt der Versorgungsfunktion durch Stärkung differenzierter Einzelhandels- und Magnetfunktionen
- Stärkung und Entwicklung von Gesundheits-, Freizeit-, Kultur- und Bildungswesen
- Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität
- Schaffung differenzierter Kommunikationsangebote
- Erweiterung der Angebotsvielfalt für Familien mit Kindern, Jugendliche und Senioren
- Verstärktes Angebot und Aufwertung von Außenrestauration/ Gastronomie
- Erweiterung der Sortimente des täglichen und gehobenen Bedarfs (Branchenmix)
- Attraktivierung der Innenstadt über Veranstaltungen, Märkte und Aktionen
- Erhalt und Verbesserung der innerstädtischen Wohnsituation
- Umnutzung, ggf. Abriss abgängiger und leerstehender Gebäude
- Barrierefreie Ausgestaltung baulicher Anlagen

3.2.3 Ziele Verkehrsstruktur

- Erweiterung verkehrsberuhigender Maßnahmen
- Rückbau, Fahrspurminimierung verkehrstechnischer Anlagen

Ziele:

- Fußläufige Verknüpfung der Hauptgeschäftszone mit sozio-kulturellen Schwerpunktbereichen
- Ggf. (passive) Lärmschutzmaßnahmen zur Landesstraße
- Rückbau von Bushaltebuchten zu Haltestellen mit Hochborden/Buskaps
- Vervollständigung des Radverkehrssystems
- Verbesserung der Kapazität und Erreichbarkeit von Stellplätzen
- Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich mit zeitlich begrenzter und nutzerbezogener Befahrbarkeit für Anlieger, Behinderte und Anlieferung
- Gleichrangigkeit von Fahr-, Fuß- und Radverkehr in verkehrsberuhigten Bereichen (Mischungsprinzip)
- Verbesserung der Mobilität, Beseitigung von Verkehrskonflikten
- Flexibles und ausreichendes Angebot des ÖPNV erhalten
- Verkehrsberuhigung an Haupt- und Wohnstraßen
- Verdeutlichung der Straßenhierarchien
- Reduzierung der Konfliktpotenziale durch z. B. Mischungsprinzip, Fahrspurminimierung und Ausweitung der Gehwegbereiche mit verbesserter Aufenthaltsqualität
- Entwicklung eines Radverkehrsnetzes gem. Radwegkonzept
- Verbesserte Gestaltung von Stellplätzen
- Erhalt und Schaffung bedarfsgerechter Parkplätze
- Sicherung der Barrierefreiheit/Mobilität

3.2.4 Ziele Freiraum- und grüne Infrastruktur

- Erhalt und Stärkung des Profils der Stadt als Wohnort im Grünen

Ziele:

- 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
- Durchgrünung mit Hausbäumen und Blumenrabatten, Rankgewächsen und Spalieren an Fassaden und Mauern
- Initiierung von Pflanzaktionen
- Sicht- und Erlebbarmachung von Wasserelementen als charakteristisches Stadtbild-Motiv
- Neugestaltung und ggf. Erweiterung des Marktplatzes als zentraler Ort mit Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität

- Gestaltverbesserungen des Platzes am Froschbrunnen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Straßen- und Platzgestaltung
- Verstärkte Durchgrünung an Straßen und Plätzen
- Ausbildung der Lange Straße zum ‚Boulevard‘
- Verbesserung und Vereinheitlichung der Oberflächengestaltung im historischen Kontext
- Verbesserung der innerstädtischen Ausstattung (Kunstobjekte, Leuchten, Bänke, Info-Elemente...)
- Freilegung und Erlebbarmachung der Flussuferzone
- Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Erhöhung der Biodiversität, Rückzugsräume für Fauna/Avifauna
- Schließung von Raumkanten durch Mauern und Hecken
- Raumbildende und abgestimmte Einfriedungs- und Vegetationselemente an privaten Vorgärten
- Förderung privater Pflanzmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken

3.2.5 Ziele Klimaschutz und Klimawandel

- Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte zu Klimaschutz und Klimawandel

Ziele

- Energetische Gebäudesanierung und energetische Verbesserungen im öffentlichen Raum (Beleuchtung)
- Klimafreundliche Mobilität, Förderung klimaneutralen Fahrradverkehrs
- Klimaschonende Baustoffe
- Verbesserung des Kleinklimas (z. B. Durchgrünung, Pflanzmaßnahmen, Fassaden-/Dachbegrünung, Entsiegelung)
- Anpflanzung resistenter, artenreicher Vegetationselemente
- Schutz vor Extremereignissen (z. B. Hochwasser, Starkregen, Dürre, Sturm)

3.2.6 Ziele Gestaltstruktur/Image

- Stärkung des Images der Stadt als moderner/zeitgemäßer Wohnort mit historischem Ambiente
- Entwicklung des Stadt-Profiles als Ort des besonderen Wohnens, der Kultur, Freizeit und Erholung

Ziele:

- Erhalt der kleinteiligen und maßstäblichen Raum- und Baustruktur
- Entwicklung einer zentralen Achse mit modernen, zeitgemäßen und eleganten Boulevard-Charakter
- Durchgängige und einheitliche Neugestaltung der Fahrbahnen, Stellplätze, Gehwege und Vorbereiche in hellen, sandfarbenen Betonsteinplatten und/oder Pflaster mit Natursteinvorsatz
- Großzügig und einheitlich gestaltete Straßenraum- und Platzflächen anstelle kleinteiliger Formen- und Materialvielfalt
- Reduktion, Vereinheitlichung und Abstimmung von Straßenraumelementen wie z. B. Pflasterung, Vitrienen, Einbauten, Werbeträger, Skulpturen, Spielgeräten, Sitzgelegenheit, Materialien, Einfriedungen, Wetterschutzanlagen, Bestuhlung und Sonnenschutz von Außengastronomie...

- Ersatz der Straßenleuchten durch atmosphärische, auf den Passanten bezogene Beleuchtung in Laterneform mit niedriger Lichtpunkthöhe und zeitgemäßer Energieeinsparung, Erstellung eines Lichtkonzeptes inkl. Weihnachtsbeleuchtung
- Erhalt und Sanierung charakteristischer und Ortsbild prägender Gebäude (-ensembles)
- Förderung von Stadtimage und Identifikation, Einbeziehung des Stadtmarketing
- Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes
- Beseitigung von Verunstaltungen durch minderwertige Materialien und Stilelemente
- Verbesserung der Schaufensterzonen entsprechend der Baustruktur
- Vorgaben zur hochwertigen Gestaltung für Außengastronomie und Warenpräsentation im Straßenraum
- Sanierung und Erhalt Denkmal geschützter und Stadtbild prägender Gebäude
- Lichtgestaltung zur atmosphärischen Verbesserung

3.3 Zielkonzept und Handlungsansatz

Um die Stadt Sulingen in ihrer Funktion als Wohnstandort mit regionaler Versorgung sowie Freizeit- und Kulturqualität zu stärken, ist die Entwicklung des zentralen Bereiches der Stadt von besonderer Bedeutung.

Das Hauptziel besteht darin, den engeren Zentrumsbereich mit seiner Hauptachse entlang der Lange Straße zwischen dem Bahnhof im Osten und jenseits des Sule im Westen aufzuwerten. Dabei sind die Randbereiche der daran angrenzenden Gebiete einzubeziehen. Schwerpunkte der Entwicklung sind dabei eine zeitgemäße Attraktivierung der Hauptgeschäftsstraße zum verkehrsberuhigten ‚Boulevard‘, die Verzahnung der Zentrumsbereiche zwischen Gymnasium, Marktplatz und Barenburger Straße, die Nachnutzung der Grundschule und der Klinik, die Verknüpfung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (hier Bücherei, Jugendzentrum, Einbeziehung des Familien- und Gesundheitszentrum als generationenübergreifende Einrichtungen), die grünräumliche Vernetzung der Sule-Niederung mit der Landschaft und dem Zentrum, die Gebäudesanierung nach zeitgemäßen Standards und eine allgemeine Verkehrsberuhigung.

Im gesamten Geltungsbereich sollen die öffentlichen Verkehrsräume zu Gunsten der Fußgänger und einer auf den menschlichen Maßstab abgestimmten Gestaltung aufgewertet werden. Insgesamt sollen Außenräume mit Aufenthaltsqualitäten entstehen, die den Stadtorganismus wieder als Einheit erlebbar machen.

Die historische Altbausubstanz soll erhalten und bei Bedarf modernisiert werden. Dabei kann es erforderlich sein, durch Entkernung und geordnete Nutzung der rückwärtigen Freibereiche und Vorgärten ein zugleich vielfältiges als auch einheitliches städtebauliches Gesamtbild entstehen zu lassen. Im Einzelfall kann auch ein Rückbau mit entsprechender Nachnutzung sinnvoll sein, um heutigen Ansprüchen gerecht zu werden.

Die maßgebliche Umsetzung des Zielkonzepts besteht in der Betonung des Stadtbildes als Wohnort, der Gestaltung der Straßenräume mit üppiger Durchgrünung, niveaugleicher Pflasterung und attraktiven Ausstattungselementen, die Inszenierung von Wasserelementen sowie die Ausbildung und Belegung des öffentlichen Raums mit Außengastronomie und Aufenthaltsbereichen.

Neben den funktionalen und gestalterischen Aspekten sollen generell und im Einzelfall klimaschutzrelevante Belange berücksichtigt werden.

4. Handlungsräume und Handlungsfelder

Die wesentlichen Handlungsräume der Sanierung bestehen in der funktionalen und gestalterischen Verbesserung der öffentlichen Frei-, Platz- und Straßenräume. Hierzu zählen

- die Stärkung und Entwicklung der kulturellen und konsumtiven Zentrumsfunktionen im Verlauf der Lange Straße zwischen den Schwerpunktfunktionen Bahnhof, Platz am Froschbrunnen, Neuer Markt, sozio-kulturelles Zentrum (Schmelingstraße) und Gemeinbedarfsnutzungen (Galtener Straße)
- die Verbesserung der Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität entlang der Hauptachse und einmündenden Straßenräume in Verbindung mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
- die Nachnutzung der Grundschule und der Klinik
- die Weiterentwicklung und Verknüpfung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- die bessere Wahrnehmung, Erlebbarmachung und Vernetzung der Sule-Fluss- und Seenlandschaft

Ein weiterer, die Sanierung im Ganzen maßgeblich fördernder Schwerpunkt besteht in den Maßnahmen auf privaten Grundstücken und im Bereich der Gebäudesanierung. Hierzu zählen

- der Erhalt und die Instandsetzung Ortsbild prägender Gebäude und Nebenanlagen
- die Anpassung innerörtlicher Bausubstanz an zeitgemäße und energetische Standards und
- die Gestaltung raumwirksamer Vegetationselemente auf privaten Grundstücken

Die wesentlichen Handlungsfelder ergeben sich aus den zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlichen Planungen sowie die Integration der Fachbehörden, Investoren und Bürger. Dabei ist zwischen solchen Maßnahmen zu unterscheiden, die im Wirkungsbereich der Kommune liegen und solchen, bei denen ggf. divergierende Vorstellungen mit örtlichen Belangen in Einklang zu bringen sind (z. B. Straßenbaulastträger).

5. Maßnahmen des Klimaschutzes und/oder zur Anpassung an den Klimawandel

Die Behebung städtebaulicher Missstände bezieht sich nicht nur auf die funktionalen und gestalterischen Aspekte der Sanierung, sondern ganz maßgeblich auch auf generelle, gesamtträumliche und kleinklimatische Verbesserungen.

Vor dem Hintergrund offensichtlich gravierender Veränderungen und Gefahren des Klimawandels sowie des dringenden Handlungsbedarfs ergeben sich besondere Anforderungen und Erwartungen, wie und in welchem Maße Belange des Klimaschutzes beachtet, konzipiert und nachhaltig im öffentlichen und privaten Bereich umzusetzen sind.

Gerade ländliche Gebiete weisen einerseits hervorragende naturbezogene Qualitäten auf, sind aber andererseits von erheblichen Umweltproblemen betroffen (Trockenheit, Starkregen, Bodeneinträge, Waldsterben ...). Dies erfordert sowohl im Landschaftsraum als auch in den Siedlungsbereichen einschneidende und zeitnahe Maßnahmen der Umstrukturierung und Abwägung ökonomischer und ökologischer Aspekte. (z. B. Umforstung von Monokulturen, Retentionsflächen, Vernetzung von Grünverbindungen...)

So sind gerade ländlich geprägte Wohnstandorte darauf angewiesen, dass entsprechende Voraussetzungen der Versorgungs- und Umfeldqualität gegeben sind, um Nutzungskonflikte zu beheben und die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zu sichern.

Darüber hinaus muss sowohl den steigenden Ansprüchen an Freizeit-, Sport- und Erholungsfunktionen ebenso Rechnung getragen werden wie dem allgemein wachsenden Umweltbewusstsein.

Auf den innerstädtischen Bereich Sulingens bezogen bieten die Fluss- und Seenlandschaft mit umgebendem Waldbestand und die quer dazu verlaufende Baumallee der Lange Straße gute Voraussetzungen für die klimatische Ausgangslage. Diese Qualitäten müssen erhalten, darüber hinaus aber maßgeblich erweitert und entwickelt werden.

Grundsätzlich ist eine nachhaltige Durchgrünung der Straßen- und Platzräume, Pflanzmaßnahmen an Gebäudefassaden und -dächern, die artenreiche Gestaltung privater Vorbereiche, die Begrünung von Einfriedungen oder die Vergrößerung von Bauminselfen und Pflanzbeeten vorgesehen. Ebenso sollen bei Neuanpflanzungen Arten mit höheren Resistenzen gegenüber klimatischen Veränderungen verwandt werden. Straßen-, Wege- und Platzflächen sollen soweit möglich entsiegelt und Vorkehrungen zur Entwässerung bei Starkregen getroffen werden. Hierzu sind u. a. Maßnahmen gegen Hochwasser im Einzugsbereich der Sule innerhalb des Stadt- bzw. Sanierungsgebietes und die Sicherung von Gebäudesubstanz bei Extremregen erforderlich. Zudem sollen energetische Verbesserungen an Gebäuden umgesetzt werden (z. B. Wärmedämmung, die Umstellung auf regenerierbare Energien oder Photovoltaik-/Solaranlagen). Daneben sind artenreiche Bepflanzungen, wie Laubbäume und Blühstreifen in Hinblick auf CO²- und Staubbindung oder Insektenvielfalt in den Freiräumen geplant. Der öffentliche Raum soll mit energieeffizienter Beleuchtung ausgestattet werden. Im Zuge eines allgemein wachsenden Umweltbewusstseins soll zudem die Infrastruktur für neue Antriebstechniken des Pkw- und Radverkehrs ausgebaut werden. Geh-/und Radverkehr sowie öffentlicher Nahverkehr werden gefördert.

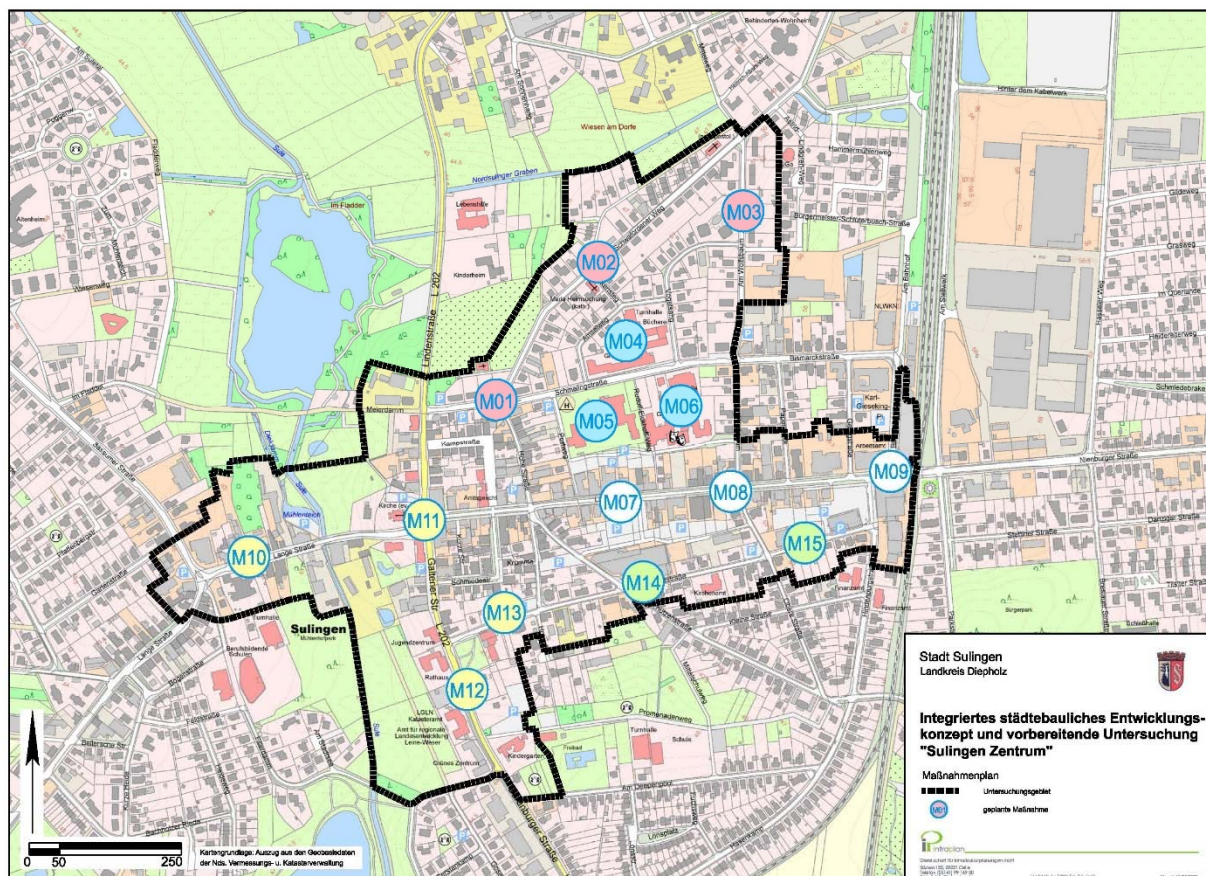
Die geplanten Maßnahmen tragen zum Klimaschutz bei.

6. Städtebauliche Projekte und Maßnahmen

Zur Stärkung des zentralen Stadtkerns von Sulingen und zur Behebung städtebaulicher Missstände sind folgende Maßnahmen geplant (Nr. der Maßnahme zur räumlichen Zuordnung, s. Übersichtsplan unten). Die angegebene Priorität (1= besonders dringend erforderlich, 2= dringend erforderlich, 3= erforderlich) und der geplante Zeitrahmen zur Umsetzung dienen lediglich der vorläufigen Einordnung und können sich im weiteren Planungsverlauf verschieben.

Die (Brutto)-Kosten sind vorerst nur sehr überschlägig ermittelt und dienen ebenfalls lediglich zu einer vorläufigen Orientierung. Konkretere Kosten können erst nach Vorliegen entsprechender Vorentwurfsplanungen auf der Grundlage genauerer Bestandsaufmaße ermittelt werden. Eine ggf. erforderliche Erneuerung bzw. Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht berücksichtigt.

Maßnahmen, die dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, sind kursiv hervorgehoben.



Übersichtsplan Maßnahmen

(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung)

Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
M 01 (Bereich A1) Straßenraumgestaltung Schmelingstraße	560.000 €	2

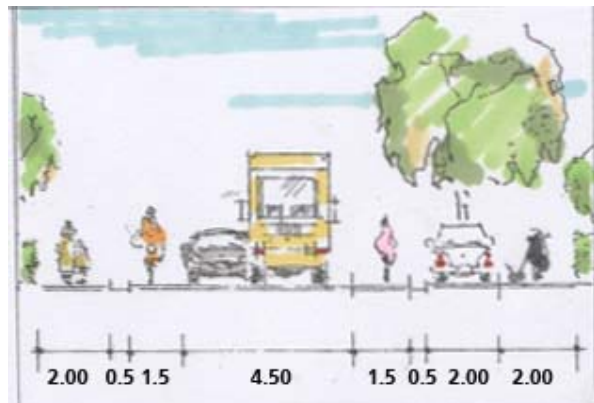
Umgestaltung mit Boulevard-Charakter anstelle geradliniger Hauptverkehrsstraße mit erhöhten Geschwindigkeiten, Neugestaltung der Fahrbahn mit reduzierter *Fahrspurbreite*, *Rückbau der Bushaltebuchten als verkehrsberuhigende Maßnahme* und zur Vergrößerung der Bewegungs- und Wartezonen, Anlage von Buskaps und Bodenindikatoren, *Straßenbegleitende Begrünung mit Hecken und Bäumen*, ggf. Fußwegverbreiterung durch Aufhebung des kombinierten Geh-/Radweges, Ausweisung von beidseitigen Fahrschutzstreifen, atmosphärische Beleuchtung, wechselseitige Längsstellplätze unter Bäumen, Erhalt und Sanierung Ortsbild prägender Bebauung, Revitalisierung von Leerständen, *artenreiche Durchgrünung im Straßenraum und an Gebäuden im Sinne kleinklimatischer Verbesserungen und Biodiversität*

Erhalt des Fahrbahnbelags in Asphalt, Gehweggestaltung mit großformatigen, sandfarbenen Betonplatten und Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz, Fahrspurverschwenkung mit wechselseitiger Baumreihe und Längsstellplätzen, atmosphärische, *energiesparende Straßenbeleuchtung* mit niedriger Lichtpunkthöhe, *Pflanzbeete mit artenreicher Unterpflanzung*, *raumbildende Hecken als private Einfriedungen*, *Rankgewächse*, *Spaliere* und *Hausbäume an privaten Grundstücksgrenzen*

Gehwege, Stellplätze, Bauminself, Gossen, Fahrbahnmarkierung
 ca. 500 m x 7 m = ca. 3.500 qm x 160 €/qm = ca. 560.000 €



Schmelingstraße



Prinzipalskizze

Schnitt M=1:200

M 02 (Bereich A2) Umgestaltung Schwafördener Weg

1.650.000 €

2

Umgestaltung zur Wohnbereichsstraße anstelle geradlinigem Fahrbahnverlauf mit erhöhten Geschwindigkeiten, Neugestaltung der Straßenprofile und Oberflächen, verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit gepflasterter Fahrbahn, Mischungsprinzip ohne Hochborde, wechselseitig Längsstellplätze unter Bäumen, *Durchgrünung mit Hecken und Bäumen*, atmosphärische Beleuchtung, Anpassung der Baustruktur an zeitgemäße Standards, funktionale und gestalterische Verbesserungen, *Energieeinsparung*, Barrierefreiheit

Reduktion der Fahrbahnbreite auf 5,50 m, Rhythmisierung des Raumprofils durch Aufweitungen, Verschwenkungen, Gliederungsbänder und platzartige Überpflasterungen an Einmündungen, Gehweggestaltung mit großformatigen, sandfarbenen Betonplatten und Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz, Längsstellplätze innerhalb der Gehwegzonen (Shared space), atmosphärische, *energiesparende Straßenbeleuchtung* mit niedriger Lichtpunkthöhe, *Pflanzbeeten mit artenreicher Unterpflanzung (Stauden und Zwiebelblumen)*, *kleinklimatische Verbesserungen durch Bepflanzung an Gebäuden*, *reduzierte Versiegelung in Vorgärten*, *raumwirksame Formschnitt-Hecken als durchgängiges Einfriedungsmotiv und artenreiche Vorgartenbepflanzung*

Straßenumbau ca. 575 m x 12,5 m = ca. 7.000 qm x 230 €/qm = ca. 1.610.000 €

Private Bepflanzung, (pauschal) = ca 40.000 €



Schwafördener Weg



Prinzipskizze

Fahrbahnversatz M=1:500

M 03 (Bereich A3) Umgestaltung Straßenraum Am Wolfsbaum	1.150.000 €	3
--	--------------------	----------

Verkehrsberuhigende Neugestaltung zwischen Bismarckstraße und Schwafördener Weg, *Reduktion der Fahrspur*, niveaugleicher Ausbau, Längsstellplätze und, Mischungsprinzip, *Alleecharakter durch beidseitige Baumreihen, artenreiche Durchgrünung (Pflanzbeete, Rankgewächse, Spaliere...)*, Erhalt und Sicherung kostengünstigen Wohnraums, Anpassung der Baustruktur an zeitgemäße Standards, atmosphärische Beleuchtung, Akzentuierung der Eingangssituationen durch *Pergolen und Hecken, Energieeinsparung, Barrierefreiheit*

Tempo 30-Zone oder Wohnbereichsstraße, Gehwegbereiche aus sandfarbenen Betonsteinpflaster und -platten mit Natursteinvorsatz, Pflasterung der Fahrbahn anstelle von Asphalt, Beleuchtung mit niedriger LPH, Schaffung von raumwirksamen Aufenthaltsbereichen mit Bänken als *„Grüne Zimmer“*, ggf. mit Wetterschutz anstelle nicht nutzbarer Bodendecker

ca. 400 lfm x 12,50 = ca. 5.000 qm x 230 €/qm = ca. 1.150.000 €



Straßenraum-Durchgrünung

vorher



Halböffentliche Bereiche

„Grüne Zimmer“

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

M 05 (Bereich B2) Nachnutzungskonzept Klinik	100.000 €	1
---	------------------	----------

Nachnutzung und/oder Umbau der Gebäudestruktur und *Freiräume* bei ggf. geplanter Aufgabe der Kliniknutzung, platzartige Ausbildung des Straßenraums als niveaugleicher Übergang zwischen den Gebäudekomplexen der Klinik und Grundschule,

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 Durchgrünung zur Klimaverbesserung, stellenweise Entsiegelung und Überkronung der Parkplätze*

Machbarkeitsstudie/Wettbewerb zur Umnutzung/Umbau Gebäudekomplex mit Außenanlagen, pauschal = ca. 100.000 €



Gebäudekomplex Klinik

M 04/05 (Bereich B1/B2) Soziokulturelles Zentrum	4.500.000 €	1
---	--------------------	----------

Entwicklung eines Treffpunktes und Veranstaltungsortes für alle Bevölkerungsgruppen (z. B. Jugendzentrum, Bücherei, Familiengesundheitszentrum...). Bündelung verschiedener Standorte von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen an zentraler Stelle, z. B. als Nachnutzung der Grundschule (s. M 04) oder der Klinik (s. M 05), hierdurch Nutzung von Synergieeffekten.

Machbarkeitsstudie/Wettbewerb und bauliche Umsetzung mit Außenanlagen
Kostenansatz pauschal = ca. 4.000.000 €

M 06 (Bereich B3) Umgestaltung am Gymnasium / Theater**880.000 €****1**

Platzartige Überpflasterung zwischen Bücherei und Gymnasium im Bereich Vogelsang, Funktionale und gestalterische Verknüpfung des sozio-kulturellen Zentrums mit der Lange Straße (z. B. Ausbau Wegverbindung verlängerter Rudolf-Eickhoff-Weg in Richtung Marktplatz) Attraktivierung des Aufenthaltsbereiches vor den sozio-kulturellen Einrichtungen

Ausbau der vorhandenen Wegeverbindungen, ggf. Ankauf und Freimachung eines der südlichen Grundstücke zur *Ausbildung eines breiteren Freiraums* zwischen Gymnasium und Hauptgeschäftsstraße, Gestaltung mit Aufenthaltsbereichen und *artenreicher Durchgrünung*, ggf. Grundstücksregelung der nördlichen Gartenanteile zur Verbreiterung der Süderschließung vor dem Gymnasium, Neugestaltung zum attraktiven Aufenthaltsbereich für Schüler und Theaterbesucher

Maßnahmen ohne Grundstückskäufe:

Ausbau südl. ‚Schulstraße‘ 150 x 20 m = 3.000 qm x 230 €/qm = ca. 690.000 €

Grünverbindung Gymnasium-Lange Straße
60 x 20 m = 1.200 qm x 160 €/qm = ca. 190.000 €



Süderschließung Gymnasium (Bestand)



Verknüpfung

M 07 (Bereich C1) Umgestaltung Lange Straße Mitte / Neuer Markt	1.140.000 €	1
--	--------------------	----------

Optische Verbreiterung der Gehweg- und Aufenthaltsbereiche, *Minimierung der Fahrspur, artenreiche Durchgrünung*, funktionale und gestalterische Verbesserung an Gebäuden und Fassaden, Attraktivierung rückwärtiger Freibereiche, Attraktivierung von Vorbereichen und Außenrestauration, *energetische* und atmosphärische *Beleuchtung* (Lichtplanung), barrierefreie Zugänge von Wohngebäuden und Ladengeschäften

Funktionale und gestalterische Aufwertung des Marktplatzes als zentraler Ort der Kommunikation, ggf. Vergrößerung durch *Reduktion von Parkplätzen*, Verbesserung der Raumbildung und Pflasterung, Gestalterische Einbeziehung der Platzfläche in die Lange Straße, Definition von Aufenthalts- und Multifunktionsflächen,

Stellplätze im Gehwegbereich (Shared space), Gehwegbereiche in ockerfarbenen Betonplatten mit Natursteingranulat-Vorsatz, *Ergänzung der Baumreihe zur Allee, Vergrößerung der Pflanzinseln, saisonaler Blumenschmuck, Spaliere und Rankgewächse*, Neuordnung und Ersatz von Ausstattungselementen, optische Rhythmisierung durch Musikpavillon, Wetterschutz, *artenreiche Durchgrünung mit Pflanzbeeten und Bäumen*, atmosphärische Beleuchtung mit niedriger LPH, Brunnenanlage,

Seitlicher Straßenraum ca. 350 lfm x 17 – 5.50 m	
= ca. 4.000 qm x 160 €/q	= ca. 650.000 €
Neuer Markt ca. 2.000 qm x 230 €/qm ohne Brunnen	= ca. 460.000 €
€	
private Pflanzmaßnahmen an Gebäuden pauschal	= ca. 30.000 €



Straßenraum Lange Straße Mitte

vorher



Breitere Gehwegbereiche

nachher

M 08 (Bereich C2) Umgestaltung Lange Straße / Obere Straße	300.000 €	1
---	------------------	----------

Optische Verbreiterung der Gehweg- und Aufenthaltsbereiche, *Minimierung der Fahrspur im Sinne einer Fahrradstraße*, *artenreiche Durchgrünung*, funktionale und gestalterische Verbesserung an Gebäuden und Fassaden, Attraktivierung rückwärtiger Frei- und Vorbereiche sowie Außenrestaurationen, *energetische* und atmosphärische *Beleuchtung* (Lichtplanung), barrierefreie Zugänge von Wohngebäuden und Ladengeschäften

Stellplätze im Gehwegbereich (Shared space), Gehwegbereiche in ockerfarbenen Betonplatten mit Natursteingranulat-Vorsatz, *Ergänzung der Baumreihe zur Allee*, *größere Pflanzinseln*, *Spaliere und Rankgewächse*, Neuordnung und Ersatz von Ausstattungselementen, optische Rhythmisierung durch Pflasterbänder

Seitlicher Straßenraum ca. 150 lfm x 17 – 5.50 m
 = ca. 1.700 qm x 160 €/qm = ca. 275.000 €
 private Pflanzmaßnahmen an Gebäuden pauschal = ca. 25.000 €



Lange Straße



vorher *Breitere Gehweg- und Pflanzzonen*

nachher

M 09 (Bereich C3) Umgestaltung Lange Straße Ost /Platz am Froschbrunnen	800.000 €	1
--	------------------	----------

Optische Verbreiterung der Gehweg- und Aufenthaltsbereiche, *Minimierung der Fahrspur, artenreiche Durchgrünung*, funktionale und gestalterische Verbesserung an Gebäuden und Fassaden, Attraktivierung rückwärtiger Frei- und Vorbereiche sowie Außenrestaurationen, *energetische* und atmosphärische *Beleuchtung* (Lichtplanung), barrierefreie Zugänge von Wohngebäuden und Ladengeschäften, Pflasterbänder, Ausbildung eines ‚Stadttor‘ am Eingang zur Lange Straße

Funktionale und gestalterische Aufwertung des Platzes als Pendant zum Marktplatz, Verbesserung der Raumbildung und Pflasterung, Gestalterische Einbeziehung der Platzfläche in die Lange Straße, Definition von Aufenthalts- und Multifunktionsflächen, Integration der Brunnenanlage

Stellplätze im Gehwegbereich (Shared space), Gehwegbereiche in ockerfarbenen Betonplatten mit Natursteingranulat-Vorsatz, *Ergänzung der Baumreihe zur Allee, Vergrößerung der Pflanzinseln, saisonaler Blumenschmuck, Spaliere und Rankgewächse*, Neuordnung und Ersatz von Ausstattungselementen, optische Rhythmisierung durch Pflasterbänder, *artenreiche Durchgrünung mit Pflanzbeeten und Bäumen*, atmosphärische Beleuchtung mit niedriger LPH

Seitlicher Straßenraum ca. 250 m x 17 – 5.5 m

= ca. 2.900 qm x 160 €/qm

= ca. 460.000 €

ggf. ‚Stadttor‘-Skulptur

= ca. 20.000 €

Gestaltverbesserungen einzelner Platzbereiche

ca. 2.500 qm : 2 x 230 €/qm

= ca. 290.000 €

private Pflanzmaßnahmen an Gebäuden pauschal

= ca. 30.000 €



Lange Straße Ost



‚Brunnen‘-Platz

M 10 (Bereich D1) Umgestaltung Lange Straße West 1.140.000 € 1

Funktionale und gestalterische Aufwertung der Gebäudesubstanz, Neugestaltung des Straßenraums , ggf. Fahrspurverengung, artenreiche Durchgrünung mit Pflanzbeeten, Spalieren, Rankgewächsen und (Haus)-Bäumen, Umbau des Knotenpunktes Lange Straße /Bassumer Straße zu einem Kreisverkehr, atmosphärische Beleuchtung mit niedriger LPH, ggf. beidseitige Fahrradschutzstreifen und Aufhebung der kombinierten Geh-Radwege, Verbreiterung der Gehwegzonen zur Schaffung von halböffentlichen Zonen mit Aufenthaltsqualität vor den Eingängen, beidseitige Längsstellplätze auf den Gehwegzonen (shared space)

Pflasterung der Fahrbahn und Aufenthaltsbereiche in sandfarbenem Betonsteinpflaster, beidseitige Baumallee, Pflasterbänder als ‚optische Bremsen‘, raumbildende Formschnitthecken als ‚grüne Zimmer‘ mit Bänken, Vergrößerung der Pflanzinseln

- Ausbildung eines ‚Stadttores‘ am Eingang zur Lange Straße
ca. 200 lfm x 18,50 m =ca. 3.700 qm x 230 €/qm = ca. 850.000 €
- ‚Stadttor‘-Skulptur = ca. 20.000 €
- Umbau Knotenpunkt pauschal = ca. 240.000 €
- private Pflanzmaßnahmen an Gebäuden pauschal = ca. 30.000 €



Kombinierter Geh-Rad-Parkstreifen



Halböffentliche Aufenthaltsbereiche ‚Grüne Zimmer‘
M=1:500

M 11 (Bereich D2) Umgestaltung Knotenpunkt Galtener Straße Nord / Lange Straße 1.580.000 € 2

Revitalisierung alter Gebäude, Schaffung einer Platzfläche am Rittergut Lüning, Verbesserung der *Erlebbarkeit von Grünflächen und des Wasserlaufs, Renaturierung und Erschließung der Sule* über terrassierte Aufenthaltsbereiche, gestalterische Aufwertung der Freiraumflächen um Alte Bürgermeister und Bürgerhaus, *artenreiche Durchgrünung, energetisches Lichtkonzept*

Fahrspurminimierung, Rückbau des verkehrstechnisch geprägten Kreuzungsbereiches mit Landesstraße, Aufhebung von Abbiegespuren vorbehaltlich verkehrstechnischer Belange im Einvernehmen mit Baulastträger, Platzrandbildung, insbesondere im Kreuzungsbereich Lange Straße /Galtener Straße in Höhe der Bäckerei/ Alte Wache, *vegetative Raumwände* zur optischen Einengung des Kreuzungsbereiches durch *Bäume und Hecken*, atmosphärische Beleuchtung, Ausstattungselemente, *Anlage von Blühfeldern und Heckeneinfassungen* anstelle des Zauns und der Rasenflächen um das Kirchengelände

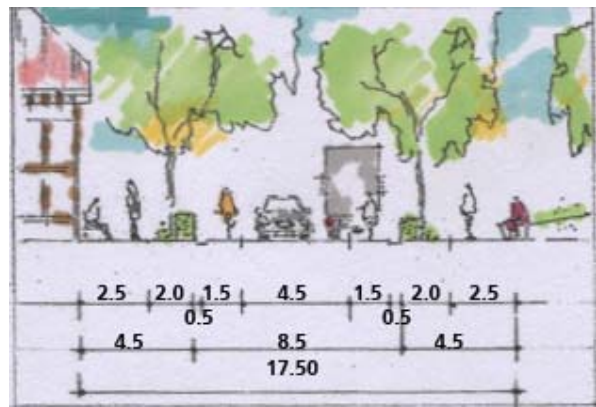
Pflasterung der Fahrbahn und Gehwege in sandfarbenem Betonsteinpflaster/-platten, Pflasterbänder als ‚optische Bremsen‘, raumbildende *Formschnittdecken*, Aufweitung der Aufenthaltsbereiche zwischen ehem. Bürgermeisterei und erhöhter Kirche St. Nicolai, ggf. Fortführung beidseitiger Fahrradschutzstreifen anstelle kombinierter Geh-/Radwege

- Straßenraum ca. 150 lfm x 17,00 m = 2.500 qm x 230 €/qm = ca. 580.000 €
- Kreuzungsumbau pauschal = ca. 500.000 €
- Mühlenplatz pauschal = ca. 200.000 €
- Freiraumplanerische Maßnahmen m. Fluss-/Uferzonen pauschal = ca. 300.000 €



Straßenraumprofil

ehem. Bürgermeisterei/‘Kirchberg‘



Straßenraumprofil nachher

Schnitt M= 1:300

M 12 (Bereich D3) Umgestaltung Galtener Straße Süd / Am Rathaus	1.140.000 €	3
--	--------------------	----------

Ggf. Rathaus-Neubau, funktionale und gestalterische Verknüpfung des Grüngürtels der Sule-Niederung mit der Ortsmitte, anliegender Wohngebiete und der Grünfläche Ecke Südstraße, artenreiche Durchgrünung, Verbesserung der Wahrnehmung und Erlebnisvielfalt an den Flussrändern,

Ausbau der sozio-kulturellen Einzelnutzungen zu einer Zentrumfunktion, gestalterische Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung der Ortseinfahrt, Trennung des kombinierten Geh-/Radweges und optische Verengung des Raumprofils

Verbreiterung und Neupflasterung der Geh- und Aufenthaltsbereiche, Entfernung und Rückbau überformender Gehölze, Neuanpflanzungen, Freistellung von Sichtachsen und Raumbildungen, Anlage von Wegen und Plätzen, Lichtplanung, Ausstattungselemente, Pavillons als Ruhezonen und ‚Points de Vues‘, naturhaft und thematisch definierte Ausstattung, Ausgestaltung nutzungsspezifischer Freiräume wie Spiel- und Aufenthaltszonen für alle Altersgruppen mit Sitzgelegenheiten, Hecken, Pergolen, Toren, Spalieren, Rankgewächsen...,

Straßenraumgliederung durch raumwirksame Hecken und Baumreihen, Trennung von Fuß- und Radverkehr, Anlage von Pflanzbeeten, Blühstreifen, Wetter-schutzhäuschen für Bushaltestelle, Entsiegelung, atmosphärische und energetische Beleuchtung mit niedriger Lichtpunkthöhe

Umbau Straßen-Seitenränder ca. 400 m x 2 x 5

= ca. 4.000 qm x 160 €/qm

= ca. 640.000 €

Freiraumplanerische Maßnahmen pauschal

= ca. 500.000 €



Landesstraße Straßenraumprofil



vorher Einfassung und Durchgrünung

nachher

M 13 BEREICH E1 Umgestaltung Südstraße West	750.000 €	3
--	------------------	----------

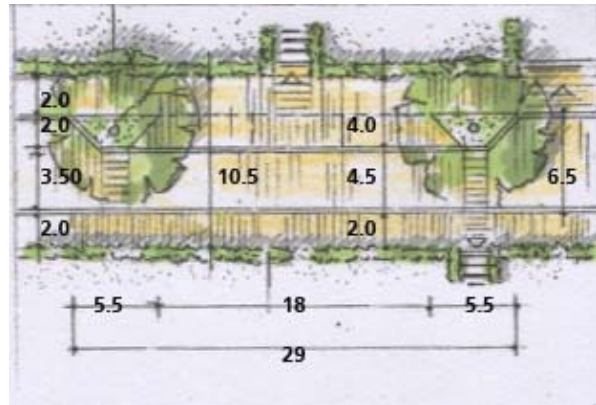
Funktionale und gestalterische Aufwertung der Gebäudesubstanz, gestalterische Maßnahmen der *Verkehrsberuhigung*, Rhythmisierung und Gliederung des geradlinig monotonen Straßenraums, Neugestaltung der Fahrbahn, *artenreiche Durchgrünung mit Pflanzbeeten/Grünstreifen, Spalieren, Rankgewächsen und Bäumen*, wechselseitig Längsstellplätze, *Aufhebung der Bushaltebucht*, Anlage mit Buskaps und Bodenindikatoren (taktile Leitsysteme), Aufhebung des kombinierten Geh-/Radweges, Mischungsprinzip

Fahrbahnbelag mit Gliederungsbändern aus ockerfarbigem Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz-Granulat, Fahrbahnverschwenkungen mit *Bauminseln* und Längsstellplätzen auf den Gehwegzonen (shared space)

Straßenraumgestaltung ca. 300 lfm x 10,5 m
 = ca. 3.200 qm x 230 €/qm = ca. 730.000 €
 Private freiraumplanerische Maßnahmen pauschal = ca. 20.000 €



Straßenraum Südstraße



vorher *Fahrbahnverengung*

Prinzipialskizze M=1:500

M 14 (Bereich E2) Umgestaltung Südstraße Mitte	560.000 €	3
---	------------------	----------

Funktionale und gestalterische Aufwertung der Gebäudesubstanz, gestalterische Maßnahmen der *Verkehrsberuhigung*, Rhythmisierung und Gliederung des geradlinig monotonen Straßenraums, Neugestaltung der Fahrbahn, *artenreiche Durchgrünung mit Pflanzbeeten/Grünstreifen, Spalieren, Rankgewächsen und Bäumen*, wechselseitig Längsstellplätze, Aufhebung des kombinierten Geh-/Radweges, Mischungsprinzip, *artenreiche Durchgrünung, Anpflanzung des Parkplatzes*

Fahrbahnbelag mit Gliederungsbändern aus ockerfarbigem Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz-Granulat, Fahrbahnverschwenkungen mit *Bauminseln* und Längsstellplätzen auf den Gehwegzonen (shared space)

Straßenraumgestaltung ca. 225 lfm x 10,5 m
 = ca. 2.400 qm x 230 €/qm = ca. 540.000 €
 Private freiraumplanerische Maßnahmen pauschal = ca. 20.000 €



Südstraße Mitte



Verkehrsberuhigung

nachher

M 15 (Bereich E3) Umgestaltung Südstraße Ost	250.000 €	3
---	------------------	----------

Funktionale und gestalterische Aufwertung der Gebäudesubstanz, *Bepflanzung* der Verbrauchermarkt-Fassade, raumbildende Platzgestaltung, Neugestaltung der Fahrbahn mit Betonsteinpflaster, artenreiche *Durchgrünung mit Pflanzbeeten, Spalieren, Rankgewächsen und Bäumen*, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Außengastronomie

Fahrbahnbelag mit Gliederungsbändern aus ockerfarbigem Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz-Granulat, *Baumpflanzungen* zur Markierung der Platzsituation vor dem Verbrauchermarkt durch *Hecken, Pergolen und Bäume*, Sitzgelegenheiten

Platzgestaltung ca. 1000 lfm x 230 €/qm = ca. 230.000 €

Private freiraumplanerische Maßnahmen pauschal = ca. 20.000 €



Südstraße Ost



mangelnde Durchgrünung Platzgestaltung

nachher

Sonstige Maßnahmen	Kosten [€]
I. Ergänzende Maßnahmen des Klimaschutzes / zur Anpassung an den Klimawandel	1.550.000 €
<p>Öffentliche Maßnahmen <i>Zusätzlich zu den oben genannten, öffentlichen Maßnahmen sind folgende, spezifische Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an den Klimawandel vorgesehen:</i></p> <p><i>Erstellung eines Landschaftsrahmenplans durch Landschaftsarchitekten mit Maßnahmenkatalog zur Vernetzung Freiflächen, Frischluftschneisen, usw.?</i> <i>Ausbau von Retentionsflächen, Sicherungsmaßnahmen gegen Sturm, Hochwasser, Starkregen und Dürre,</i> <i>Attraktivierung des öffentlichen Nah- und Radverkehrs (Buskaps, Verbesserung der Fahrtenhäufigkeit und Erreichbarkeit, Radwegsysteme),</i> <i>verstärkte Durchgrünung, Ausbau regenerierbarer Energien (z.B. Beleuchtung).</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Sanierung, Umbau/Erweiterung- und Instandhaltungsmaßnahmen technischer Infrastruktur, Hochwasserschutz, Anpflanzung klimaverträglicher Vegetationselemente</i></p> <p style="padding-left: 40px;">Kostenansatz: Konzepte, gutachterliche Bestandsanalyse und Zieldefinition ca. 50.000 €</p> <p style="padding-left: 40px;">Einzelmaßnahmen: pauschal 250.000 €</p>	
<p>Private Maßnahmen <i>Maßnahmen an Gebäuden und Freianlagen insbesondere gegen Hochwasser, Starkregen und Sturm (Dränagen, Entwässerungselemente, Hebeanlagen, Pumpen), Entsiegelung, klimaresistente Bepflanzung...)</i> <i>Ausbau regenerierbarer Energien (z.B. Solar-/Photovoltaik), energetische Verbesserungen (z.B. Wärmedämmung, Heizungsanlagen)</i></p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Sicherung und Umbau/Sanierung von Gebäuden, inkl. Energieberatungen</i></p> <p style="padding-left: 40px;">Kostenansatz bei ca. 50 von 120 Gebäuden u. 25.000 €/Gebäude = 1,25 Mio. €</p>	
II. Sonstige Maßnahmen (privat)	1.500.000 €
<p>Umbau, Sanierung, Nachnutzung von Gebäuden Behebung von funktionalen und gestalterischen Mängeln an Geschäfts- und Wohngebäuden im Zentrum: Sanierung zum <i>Erhalt und Anpassung der Bausubstanz an zeitgemäße Standard</i>, Attraktivierung und Entwicklung zentraler konsumtiver und kultureller Nutzungen Schaffung von erweiterter zentraler Nutzfläche mit Zentrums-/Marktfunktion, Verbesserung der Fassadengestaltung, Rückbau im Sinne charakteristischer (historischer) Elemente, Erhalt der Gebäudestruktur (Fachwerk, insbes. auch im Schaufensterbereich) gestalterisch abgestimmte Werbe-Elemente und Wetterschutz; Fassadenbegrünung</p> <p>Kundenorientierte Maßnahmen, barrierefreie Zugänglichkeit und Benutzbarkeit, Schaffung von gut integrierten Stellplätzen</p>	
<p>Freiraumgestaltung privater Grundstücksflächen <i>Verbesserung der privaten und halböffentlichen Freiräume, Abriss störender und verunstaltender Nebengebäude und minderwertiger Anbauten, Verbesserung der Aufenthalts- und wohnungsbezogenen Freiraumqualität</i></p> <p>Maßnahmen/Kosten:</p> <p style="padding-left: 40px;">Umbau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Gebäuden/Gebäudeteilen mit zentraler Nutzung: Geschäfts- und Wohngebäude, Gastronomie, Gesundheitswesen Gestaltverbessernde Maßnahmen an Fassaden von Stadtbild prägenden Gebäuden und Gebäuden/Gebäudeteilen mit zentraler Nutzung;</p> <p style="padding-left: 40px;"><i>Ökologisch orientierte Freiraumgestaltung (Artenreichtum anstelle von Versiegelung), Einbeziehung von Nebenanlagen</i></p> <p style="padding-left: 40px;">Bei Aufnahme in das Förderprogramm wird eine Richtlinie zur Förderung von Privatmaßnahmen erlassen. Es wird dabei ein Betrag von insgesamt 1,5 Mio. € angesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei ca. 120 Gebäuden im Fördergebiet max. 50 Maßnahmen mit durchschnittlich 30.000 € Förderung erforderlich werden.</p>	

III. Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte	250.000 €
Für die zentrale Entwicklung erforderlich werdende Planungen/Konzepte, z. B.:	
Städtebaulicher Rahmenplan	Ansatz: 50.000 €
Konzept-/Bereichsplanungen zur Konkretisierung der Sanierungsziele	Ansatz: 50.000 €
Einzelne Gutachten/Konzepte wie z. B. Verkehrsgutachten, Verkehrsplanung, Lichtkonzept, Konzept zur Fassaden-/Schaufenstergestaltung incl. Werbeanlagen	Ansatz: 100.000 €
Bauleitplanung, Örtliche Bauvorschrift und Sonstiges	Ansatz: 90.000 €
IV. Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	20.000 €
Beteiligung von Bürgern und Nutzungsberechtigten	
Maßnahmen zur Beteiligung, Information und Publizität	
Verfügungsfonds z. B. für Werbung, Veranstaltungen, Öffentlichkeitsarbeit	
V. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	500.000 €
Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen bei Bedarf	
Grunderwerb	
Ansatz pauschal: 300.000 €	
Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken	
Ansatz pauschal: 50.000 €	
Rückbau/Abriss allgemein (zusätzlich zu o.g. Maßnahmen)	
Ansatz pauschal: 120.000 €	
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	
Ansatz pauschal: 30.000 €	
VI. Sonstige begleitende Leistungen	470.000 €
Treuänderische Begleitung durch Sanierungsträger	
Verfahrenstechnische Abwicklung des Sanierungsverfahrens	
Ansatz: 25.000 €/J. x 15 J. = ca. 375.000 €	
Städtebauliche, gestalterische und <i>klimaschutzrelevante</i> Beratungsleistungen	
Bewertung und Beratung bei Baugesuchen und Baumaßnahmen in Hinblick auf die Sanierungsziele	
Ansatz: 4.000 €/J. 15 J. = ca. 60.000 €	
Stadtmanagement	
Beratung und Beteiligung von Bürgern und Nutzungsberechtigten	
Ansatz pauschal: = ca. 35.000 €	

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bereich - Maßnahme		Priorität 1 [€]	Priorität 2 [€]	Priorität 3 [€]
A1	M 01 Straßenraumgestaltung Schmelingstraße		560.000	
A2	M 02 Umgestaltung Schwafördener Weg		1.650.000	
A3	M 03 Umgestaltung Straßenraum Am Wolfsbaum			1.150.000
B1	M 04 Nachnutzungskonzept Grundschule	60.000		
B2	M 05 Nachnutzungskonzept Klinik	100.000		
B2/3	M 04/05 Soziokulturelles Zentrum	4.500.000		
B3	M 06 Umgestaltung am Gymnasium / Theater	830.000		
C1	M 07 Umgestaltung Lange Straße Mitte / Neuer Markt	1.140.000		
C2	M 08 Umgestaltung Lange Straße / Obere Straße	300.000		
C3	M 09 Umgestaltung Lange Straße Ost / Platz am Froschbrunnen	800.000		
D1	M 10 Umgestaltung Lange Straße West	1.140.000		
D2	M 11 Umgestaltung Galtener Straße Nord / Kreuzung Lange Straße		1.580.000	
D3	M 12 Umgestaltung Galtener Straße Süd / Am Rathaus			1.140.000
E1	M 13 Umgestaltung Südstraße West			750.000
E2	M 14 Umgestaltung Südstraße Mitte			560.000
E3	M 15 Umgestaltung Südstraße Ost			250.000
Summe städtebauliche Maßnahmen nach Prioritäten		8.870.000	3.790.000	3.850.000
Summe städtebauliche Maßnahmen gesamt		16.510.000		
I. Ergänzende Maßnahmen d. Klimaschutzes/ Anpassung a. d. Klimawandels		1.550.000		
II. Sonstige Maßnahmen (privat)		1.500.000		
III. Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte		250.000		
IV. Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit		20.000		
V. Grunderwerb u. Ordnungsmaßnahmen		500.000		
VI. Sonstige, begleitende Leistungen		380.000		
Summe sonstige Maßnahmen		4.290.000		
Summe aller Maßnahmen		20.800.000		

In den Maßnahmen oben sind folgende Anteile an Maßnahmen des Klimaschutzes/ zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur grünen Infrastruktur enthalten:

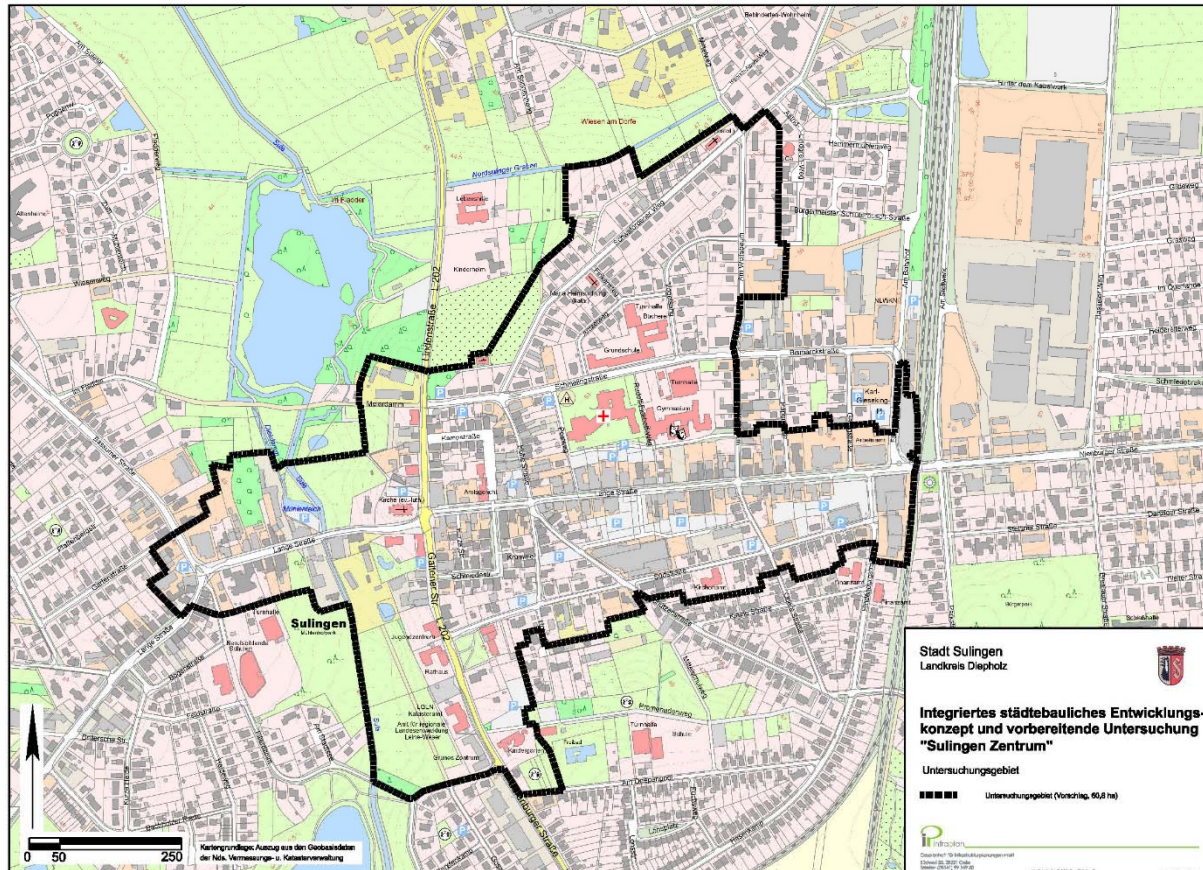
Städtebauliche Maßnahmen (M 01 - M 15): 16.510.000 €, davon Ansatz 20 % zum Klimaschutz/Klimawandel ¹⁹ =	3.302.000 €
Ergänzende Maßnahmen des Klimaschutzes / zur Anpassung an den Klimawandel =	1.550.000 €
Sonstige Maßnahmen: 2.740.000 €, davon Ansatz 20 % zum Klimaschutz/Klimawandel =	548.000 €
Summe aller Maßnahmen zum Klimaschutz/ zur Anpassung an den Klimawandel:	5.400.000 €

¹⁹ Siehe kursive Darstellung in den Maßnahmen

B. Vorbereitende Untersuchung

1. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf einen abgegrenzten Bereich des Stadtgebietes, für den der Verdacht besteht, dass dort sanierungsbedürftige Zustände vorhanden sind, erstrecken. Der Untersuchungsbe- reich ist in der Regel größer als das später festzulegende Sanierungsgebiet.



Lage/Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung)

Als Untersuchungsgebiet wird die von Ost nach West verlaufende zentrale Lange Straße zwischen der Bahnstrecke und der Bassumer Straße mit den administrativen Einrichtungen an der Landesstraße L 202 im Süden sowie die innerstädtische Flussniederung der Sule gewählt. Weiterhin sind die beidseitig der Hauptgeschäftsstraße angegliederten Siedlungsbereiche zwischen der Schmeling- und Südstraße mit den sozio-kulturellen Einrichtungen der Klinik und Schulen sowie die nördlichen Wohnquartiere am Schwaförderer Weg und Am Wolfsbaum mit aufgenommen worden. Dies begründet sich damit, dass dem zentralen, mit Wohnnutzung durchmischten Bereich als städtischer Versorgungskern mit Einzelhandel, Gastronomie, Kultur-, Bildungs-, Verwaltungs- und Gesundheitseinrichtungen eine besondere Bedeutung zukommt. Darüber hinaus ist unter dem aktuellen Förderungsaspekt des Klimaschutzes und Klimawandels sowie der Vernetzung von Grünverbindungen die zentrumsnahe Flusslandschaft zwischen den nördlich und südlich anschließenden Seenplatten ein für die Nachhaltigkeit der Siedlungsstruktur bedeutsamer Planungsschwerpunkt.

Der eigentliche Zentrumsbereich von Sulingen erstreckt sich damit über eine Länge von ca. 1.250 m in Ost-West-Richtung und inkl. der nördlichen Wohngebiete über eine Tiefe von ca. 1.150 m von Süden nach Norden. Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 60,8 ha.

Neben der funktionalen Bedeutung stellt das Zentrum sowohl baugeschichtlich als auch kulturell den Mittelpunkt der Stadt dar. Im Bereich des historischen Zentrums mit z. B. Kirche, Amtsgericht und Mühlenbauwerken lassen sich durch veränderte Ansprüche und Strukturwandel im Einzelhandel, Bildungs- und Gesundheitswesen

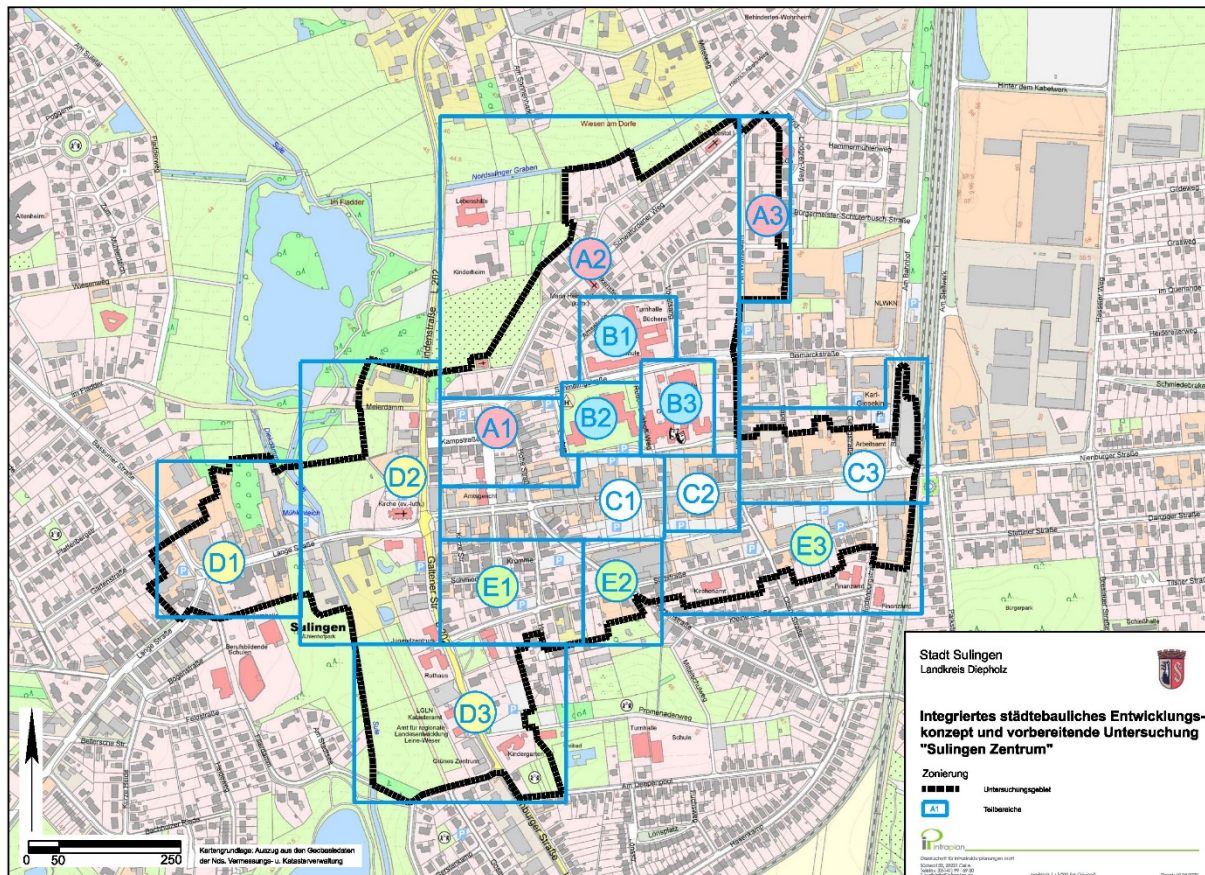
Mängel verzeichnen, die sich z. T. in Leerständen und offensichtlichem Umnutzungs- und Sanierungsbedarf auswirken.

Schon bei überschlägiger Betrachtung lassen sich im Untersuchungsgebiet offensichtliche städtebauliche Missstände wie z. B. abgängige Bausubstanz, Modernisierungstau, stadtgesterische Mängel, Verkehrsbeeinträchtigungen und Funktionsverluste sowie insgesamt eine mangelnde Attraktivität in den Platz- und Straßenräumen feststellen.

2. Darstellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Zusammenhänge

2.1 Zonierung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet setzt sich aus 5 Bereichen (A-B-C-D-E) mit jeweils 3 Teilbereichen zusammen.



Teilbereiche im Untergebiet
(Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung)

Bereich A: Nördliche Wohnbebauung

A 1 – /Schmelingstraße



- Einmündung Richtung L 202
- Bushaldebucht ohne Kaps
- Monotone Asphalt-Fahrbahn
- Radwege beidseitig

A 2 – Schwaförderer Weg



- Z. T. genossenschaftl. Wohnen
- Geschosswohnungsbau
- Fehlende Durchgrünung
- Monotone Gestaltung

A 3 – Wohnbebauung Am Wolfsbaum



- Genossenschaftliches Wohnen
- Lückenhafte Begrünung
- Sanierungsbedarf
- Kostengünstiger Wohnraum

Bereich B: Sozio-kulturelles Zentrum

B 1 – Grundschule / Turnhalle/Bücherei



- Geplante Umnutzung durch LK
- Monotoner Straßenraum
- Geschwindigkeits-Gefährdung
- Zäsur durch Straßenbreite

B 2 – Klinik



- Maßstabssprengender Komplex
- Monotone Stellplatzflächen
- Zentrale Lage im Wohngebiet
- Isolierte Funktion

B 3 – Gymnasium / Theater



- Großvolumige Bebauung
- Erschließung über Wohnstraße
- Zentrale Lage im Wohngebiet
- Fehlende Zentrumsanbindung

Bereich C: Lange Straße

C 1 – Lange Straße Mitte - Marktplatz



- Hauptgeschäfts-/Wohnstraße
- Kleinteilige Baustruktur
- Ortstypische Charakteristik
- Marktplatz mit fehlender Durchgrünung und minderer Aufenthaltsqualität
- Privater Eigentümer

C 2 – Lange Straße – Obere Straße



- Hauptgeschäfts-/Wohnstraße
- Kleinteilige Baustruktur
- Dichter Geschäftsbesatz
- Ortstypische Charakteristik
- Neuanpflanzung von Bäumen

C 3 – Lange Straße Ost – ‚Brunnen‘-Platz



- Bahnstrecke ohne Bahnhof
- Kreisverkehr am Ortseingang
- Zentraler Busstation
- Hauptgeschäfts-/Wohnstraße
- Großflächige Platzsituation mit eingeschränkter Raumqualität

Bereich D: Süd-Westliche Randbebauung

D 1 – Lange Straße West



- Wohn- u. Geschäftsbebauung
- Vereinzelt Leerstände
- Tankstelle
- Fehlende Durchgrünung

D 2 – Galtener Straße Nord / L 202



- Großmaßstäbliche Kreuzung
- Monotone Versiegelung
- Dominanz der Landesstraße
- Fehlende Durchgrünung

D 3 – L 202 / Rathaus / Jugendzentrum



- Breites Straßenraumprofil
- Aufgeweitete Bushaltestelle
- Verwaltungs- / Kulturzentrum
- Parkanlage

Bereich E: Nördliche Südstraße

E 1 – Südstraße West /Schmiedestr.



- Wohn- u. Geschäftsbebauung
- Aufgeweitete Bushaltestelle
- Schmales Fahrprofil
- Keine Radwege u. Stellplätze

E 2 – Südstr. Mitte/Einkaufszentrum



- Wohn- u. Geschäftsbebauung
- Begrünter Parkplatz
- Fehlende Radwege
- Busverkehr

E 3 – Südstraße Ost



- Verbrauchermarkt
- Fehlende Durchgrünung
- Keine Radwege
- Monotoner Fahrbelag

Beispiele positiver Bau- und Raumstruktur



Historisches Zentrum



Dörfliche Charakteristik



Zentrale Hauptgeschäftsstraße



Verkehrsberuhigte Wohnstraßen



Historische Bausubstanz



Merkmale

2.2 Bevölkerungsstruktur

Der im Zentrum über und hinter den EG-Geschäftsnutzungen umfangreich vorhandene Wohnflächenbestand bedingt eine positive Mischung und attraktive Lebendigkeit der Zentrumsfunktion. In den nördlichen Wohnbereichen befinden sich Einfamilienhäuser und Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern von Wohngossenschaften. Diese werden sowohl von Familien als von Paaren und Singles bewohnt. Dagegen sind entlang der Lange Straße eher kleinere Haushalte vorhanden, die sich in den oberen Geschossen über den Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen in geschlossener Bauweise befinden

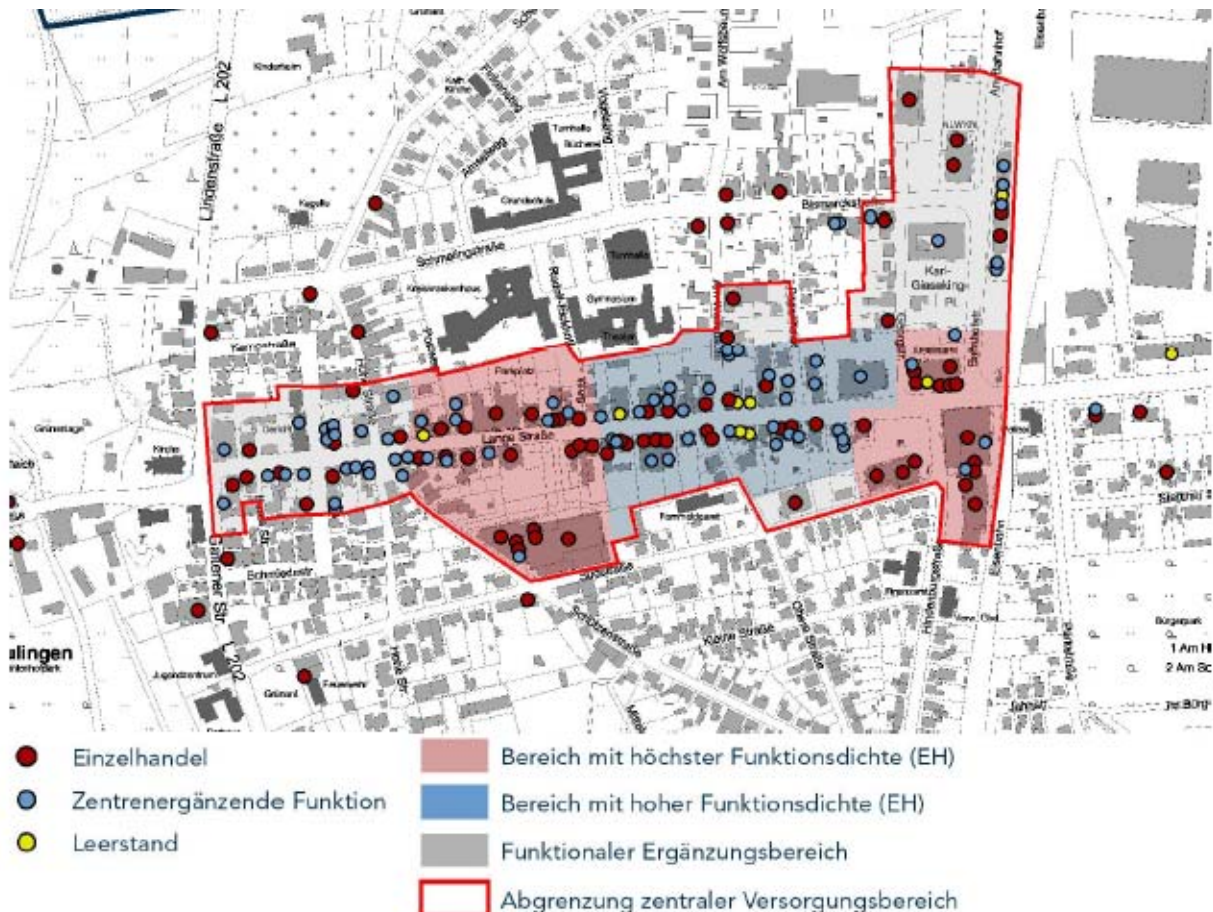
2.3 Nutzungs- und Infrastruktur

2.3.1 Versorgungseinrichtungen

Einzelhandel

Gemäß dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Sulingen 2009 umfasst der zentrale Versorgungsbereich Sulingens im Wesentlichen die Innenstadt und damit den Straßenzug der Lange Straße einschließlich einiger Nebenstraßen. Von den 144 Einzelhandelsbetrieben sind über 58 % im Innenstadtzentrum angesiedelt, wodurch sich eine starke Einzelhandelsausstattung ergibt. Die Einzelhandelszentralität liegt bei 178 %, dies ist als überdurchschnittlich hoch zu bewerten. Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ergibt sich kein aktuelles Optimierungserfordernis. Es besteht eine sehr gute Eigenbindung nahe an 100 % der vorhandenen Kaufkraft und eine kaum mehr steigerbare Zentralität von über 100 % im kurzfristigen Sortimentsbereich.

Die Betriebe sind weitgehend kleinteilig strukturiert und häufig Inhaber geführt, wobei ein Trend zur Filialnutzung festzustellen ist. Es ist zu vermuten, dass Um- bzw. Nachnutzungen in den Randbereichen eher von Dienstleistern erfolgen werden.



Quelle: Teilfortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Sulingen, 2013

Ebenso wie der Einzelhandelsbesatz verteilen sich die Zentren ergänzenden Einrichtungen (Dienstleistungen, Gewerbe- und Handwerksbetriebe) relativ gleichmäßig über den gesamten Verlauf der Hauptgeschäftstraße. Darüber hinaus befinden sie sich auch in den Randbereichen der parallel und quer verlaufenden Straßenzüge. Dies lässt sich aus den geringeren Mieten gegenüber den 1A-Lagen, der Unabhängigkeit von ‚Laufkundschaft‘ und Passantenfrequenz sowie dem größeren Stellplatzangebot an den Straßenrändern oder auf privaten Grundstücken erklären.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Sulingen sind folgende übergeordnete Entwicklungsziele für Sulingen festgelegt:

1. Zentrenstärkung: Erhaltung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches (also des Innenstadtzentrums),
2. Nahversorgung: die flächendeckende Nahversorgung in den Wohngebieten bestmöglich sichern und stärken, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums zu beeinträchtigen,
3. Sonderstandorte: ergänzend und im Rahmen eindeutiger Regelungen Standorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel bereitstellen, ohne hierbei die Entwicklung des Zentrums oder der Nahversorgung zu beeinträchtigen.

Zur Erreichung dieser Ziele sind im Einzelhandelsentwicklungskonzept folgende Ansiedlungsleitsätze formuliert:

- Ansiedlungsleitsatz I: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig nur im Innenstadtzentrum.
- Ansiedlungsleitsatz II: Zentrenrelevanter Einzelhandel als Randsortiment an Sonderstandorten oder sonstigen Standorten
- Ansiedlungsleitsatz III: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung bedingt auch an sonstigen integrierten Standorten.
- Ansiedlungsleitsatz IV: Großflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel im Innenstadtzentrum und im Gewerbegebiet Ost und in Teilbereichen des Sun Park
- Ansiedlungsleitsatz V: Ausnahmsweise zulässig: Verkaufsstellen Handwerksbetrieben sowie produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben.

Gemeinbedarf

Die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen wie Stadtbücherei und Jugendzentrum JoZZ befinden sich an verschiedenen Stellen und entsprechen nicht dem zeitgemäßen Bedarf und Standard. So sind die Einrichtungen teilweise nicht barrierefrei zugänglich und benutzbar.

Die Stadtbücherei der Stadt Sulingen befindet sich in angemieteten Räumlichkeiten des Landkreis Diepholz in der ehemaligen Grundschule an der Schmelingstraße. Sie bietet neben der klassischen Ausleihe von Büchern eine umfassende Medienberatung an. Es stehen begrenzt Arbeits- und Internetplätze zur Verfügung. In Kooperation mit den städtischen Kindertageseinrichtungen finden Bilderbuchkino und das Anlegen von Bücherkisten statt. Lesungen erfolgen in Kooperation mit dem Kulturverein Sulingen e.V. Es besteht Potenzial für weitere kulturelle Veranstaltungen wie Vortragsreihen, Kleinkunst usw..

Das Jugendzentrum JoZZ als städtische Einrichtung bietet ein umfangreiches Programm für Kinder und Jugendliche aller Altersklassen an und lädt täglich zu verschiedensten Aktivitäten ein. Es bietet Räume für Billard, Kicker und Konzerte, die in regelmäßigen Abständen samstags stattfinden. Am Donnerstag ist Zeit für "Donnerstark", da gibt es verschiedene Aktionen für Kids bis 13 Jahre. Zudem finden regelmäßig wöchentlich das Mädchencafé sowie das Schülercafé statt. In den Schulferien wird ein Sommerferienprogramm und Betreuung angeboten.

Das Familien- und Gesundheitszentrum (FGZ) war ursprünglich als Nachfolgeeinrichtung für die Schließung der Geburtsstation im Krankenhaus Sulingen konzipiert. Mittlerweile hat es sich als städtische Einrichtung im sozialen Miteinander der Stadt etabliert. Vorrangig ist das FGZ eine Anlaufstelle für werdende Eltern und Familien mit Kindern bis zum Einschulungsalter, soll aber ebenso zur besseren Integration von Familien aus Randgruppen beitragen. Es haben sich im FGZ bereits unterschiedliche Einrichtungen und Beratungsstellen angesiedelt, die ihre Sprechstunden und Kurse hier anbieten, so z.B.:

- Schwangeren- und Schwangerenkonfliktberatung des Diakonischen Werkes
- Stillcafé für Stillinteressierte, Stillende und Schwangere
- Beratungsstelle für Frauen und Mädchen (Netzwerk gegen häusliche Gewalt)
- Pädagogische Beratung des Stephansstift
- Sprechstunde für Eltern in Stresssituationen
- Heilpraktikersprechstunde und Selbsterfahrungskurs
- Seniorenservicebüro

Alle genannten Einrichtungen sind an unterschiedlichen Stellen verortet. Eine Bündelung an einer zentral gelegenen Stelle, die sämtliche Einrichtungen umfasst, Synergieeffekte mit dem bestehenden Gymnasium sowie dem Theater nutzt und so ein soziokulturelles Zentrum für alle Bevölkerungsgruppen bildet, fehlt im Stadtgebiet. Zudem besitzt die Stadt Sulingen keinen multifunktionalen Ausstellungsraum, bei dem auch interaktive Ausstellungen stattfinden können. Allen Einrichtungen mangelt es an einem gemütlichen Cafébereich.

Mit der Schaffung eines soziokulturellen Zentrums würden Synergieeffekte und generationenübergreifende Projekte/Netzwerke unterstützt und gefördert.

2.3.2 Wohnen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich trotz der überwiegenden Geschäfts-, Dienstleistungs-, Büro- und Gastronomienutzung ein hoher Anteil an gemischter Wohnnutzung in den Obergeschossen und allgemeiner Wohnnutzung innerhalb der geschlossenen Bauweise und in den rückwärtigen Bereichen. In den Randlagen des Untersuchungsgebietes überwiegen freistehende Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau minderen Standards mit günstigeren Preisangeboten von Wohnungsbaugenossenschaften.

Durch seinen naturräumlichen Bezug zur nahegelegenen Landschaft und dem Erholungsangebot weitläufiger Wasserflächen sowie durch die kurzen Entfernungen zum Zentrum ist das Gebiet des Untersuchungsraumes als beliebter Wohnstandort nachgefragt.

Allerdings entsprechen die innerstädtischen Wohnungen auf Grund der älteren Bausubstanz häufig nicht den Ansprüchen nach zeitgemäßen Standards (Immissionen zur L 202, Ausstattungsmängel, fehlende wohnungsbezogene Freibereiche/Balkone, fehlende Barrierefreiheit, energetische Mängel, Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf).

2.4 Verkehrs- und Erschließungsstruktur

2.4.1 Individualverkehr/Erschließung

Das Stadtzentrum ist durch die von Nord nach Süd verlaufende Landesstraße L 202 im Osten überörtlich angebunden. Das Verkehrsaufkommen und der Durchgangsverkehr bedingen naturgemäß entsprechende Immissionen und Verkehrskonflikte für die innerstädtische Zentrumsfunktion.

Rechtwinklig zur Landesstraße verläuft die Lange Straße von Ost nach West als ‚Rückgrat‘ und Hauptgeschäftsstraße der innerstädtischen Siedlungsstruktur zwischen Bahnhof und der Bassumer Straße. Während die Lange Straße im Bereich der Zentrumsfunktionen verkehrsberuhigt umgestaltet wurde, ist der westliche Abschnitt

zwischen der Kreuzung mit der Landesstraße und der tangential verlaufenden Bassumer Straße als Hauptverkehrsstraße ausgebildet.

Parallel zur Lange Straße übernehmen die Schmeling- und Südstraße eine Entlastungsfunktion des Zentrums und weisen neben ihrer zusätzlichen Aufgabe als Erschließungs- und Sammelstraßen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bei weitgehend geradlinigem Ausbau, Busverkehr und höheren Geschwindigkeiten auf.

Die im Leitersystem angelegte Erschließungsstruktur beinhaltet weitere zwischen den Hauptverkehrsstraßen angelegte Anliegerstraßen, die z. T. bereits verkehrsberuhigt ausgestaltet wurden.

Das nördlich gelegene Wohnquartier wird von dem parallel zum naturräumlich geprägten Landschaftsraum weitgehend geradlinig verlaufenden Schwaförderer Weg und in Bogenform angelegten Wohnanliegerstraßen erschlossen.

Durch die Dichte des Individualverkehrs und das Fehlen punktuell verkehrsberuhigender Maßnahmen an publikumsintensiven Querungspunkten der Hauptverkehrsstraßen ist die Nutzungs- und Gestaltstruktur des Stadtkerns eingeschränkt.

Mit Ausnahme der kleineren Wohnbereichsstraßen sind alle Straßen im Trennsystem mit zumeist asphaltierter, teilweise mit unterschiedlichen Beton- oder Natursteinen gepflasterten Fahrspuren ausgebildet. Verwerfungen und Ausbesserungen in der Fahrspur und an den oft zu kleinen Bauminseln, aber auch weitgehend abgängige Plattenbeläge und Einfassungen in der Lange Straße bedürfen einer dringenden Erneuerung.

2.4.2 ÖPNV

Das Zentrum ist durch eine zwischen Galtener- und Südstraße, über den Bahnhof durch die Schmelingstraße und im Einzugsbereich der Schulen und Klinik geführte Buslinie erschlossen. Die Bushaldebuchten beinhalten einen unnötigen Versiegelungsgrad und sind nicht barrierefrei ausgebildet. Bei den ohnehin geringen Fahrtenhäufigkeiten würde die Aufhebung der Buchten zugunsten von Buskaps zudem zur Verkehrsberuhigung beitragen.

2.4.3 Ruhender Verkehr

Der befahrbare Teil der Hauptgeschäftsstraße ist überall dort, wo das Raumprofil es zulässt, mit seitlichen Längs-Parkplätzen ausgestattet. Sammel-Parkplätze sind annähernd gleichmäßig über das Zentrumsgebiet verteilt oder stehen in Verbindung mit anderen Nutzungen wie Schulen, Klinik oder Einkaufszentrum zur Verfügung. An der Südstraße befindet sich ein mehrgeschossiges Parkhaus. Der sonstige ruhende Verkehr verteilt sich auf die Erschließungs- und Anliegerstraßen an den Fahrbahnrandern. Bei dem dichten Geschäftsbesatz und hoher Publikumsfrequenz wird das Stellplatzangebot üblicherweise als unzureichend angesehen.

2.4.4 Radwege

Ein bedeutsamer städtebaulicher Missstand sind die nur lückenhaft vorhandenen, meist in Kombination mit Gehwegen angelegten innerstädtischen Radwege und deren Verknüpfung mit außer- und überörtlichen Radwegsystemen. Auf Grund der vorhandenen Straßenraumprofile sind, bei allerdings auch eher geringen Radfahrfrequenzen, nur kombinierte Geh- und Radfahrnutzungen im Mischungsprinzip oder Fahrradschutzstreifen denkbar.

Hieraus ergeben sich erfahrungsgemäß Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern und ein erhebliches Gefährdungspotential. Gefahrenpunkte sind vor allem die Landesstraße, die Kreuzungsbereiche mit den Hauptgeschäftsstraßen und die Sicherung des Schülerverkehrs.

Dennoch ist dem Anspruch einer verstärkten Nutzung umweltverträglicher Verkehrsmittel, auch als Alternative zum Pkw oder zur Freizeitgestaltung z. B. touristischer Aktivitäten, Rechnung zu tragen.

2.4.5 Fußwege

Fußwege sind entweder beidseitig der Fahrbahn zwischen den Grundstücksgrenzen ohne spezifische Gestaltqualität oder erweiterte Aufenthaltsmöglichkeiten angelegt.

Die Ausbildung von Hochborden verstärkt eine deutliche Trennung der Verkehrsarten und verhindert insbesondere in Anlieger- und Erschließungsstraßen ein verträgliches Miteinander der Verkehrsteilnehmer. Darüber hinaus stellen die Hochborde in vielen Bereichen erhebliche Hindernisse für die Bewegungsfreiheit und Orientierung von Behinderten dar.

Neben den straßenbegleitenden Fußwegen und verkehrsberuhigten Bereichen fehlen zusätzliche Wegverbindungen mit spezifischer Gestaltung, um Zentrumsfunktionen zu verknüpfen und die kaum erleb- und wahrnehmbare Flusslandschaft besser in die Siedlungsstruktur zu integrieren.

2.5 Freiraum- und grüne Infrastruktur

2.5.1 Parkanlagen, öffentliche Grünflächen

Die Grün- und Freiraumstruktur von Sulingen ist dadurch charakterisiert, als innerhalb des Untersuchungsgebietes lediglich eine Grünanlage gegenüber dem Rathaus und ein kleiner Park mit Restaurantnutzung und Außengastronomie Ecke Lange Straße/Galtener Straße vorhanden sind.

Dafür erstreckt sich in unmittelbarer Nähe zum Zentrum die Flussniederung der Sule mit im Süden und Norden anschließenden Teichen. Wengleich dieser Grünzug mit Fußwegen erschlossen ist, wird diese örtliche und für die Siedlungsgeschichte der Stadt bedeutsame Qualität kaum wahrgenommen. Zum einen wirkt der tiefer gelegene Grünzug durch die bestehende Bebauung (u.a. Gemeinbedarfseinrichtungen) entlang der Landesstraße wie abgeriegelt. Zum andern wird die Straßenrandbebauung mit den alten Mühlengebäuden und der Kirche an der westlichen Lange Straße nur durch eine Brücke unterbrochen. Sowohl der Grünzug selbst als auch seine Verflechtung mit der Innenstadt stellen ein wichtiges Potential dar, ökologische und funktionale Belange der Sanierung zu verknüpfen.



Grünfläche



Galtener Straße

Kleiner Park

Galtener /Lange Straße



Sule-Brücke

2.5.2 Straßenraum- und Platzbepflanzungen

Die Hauptachse des Zentrumsbereichs ist nahezu lückenlos mit einseitigem Altbaumbestand ausgebildet. Die einmündenden öffentlichen Straßenräume weisen entsprechend der schmalen Raumprofile teilweise Einzelbäume und kleinwüchsige Baumreihen auf. Weiterhin sind über den gesamten Bereich verschiedene Beete und Pflanzinseln angelegt. Diese sind häufig für eine artgerechte Baumentwicklung zu klein und bedürfen einer besseren Integration in die Bewegungszonen. Vereinzelt Pflanzkübel wirken eher verunstaltend als dass sie bei der ohnehin üppig vorhandenen Durchgrünung zur Verschönerung beitragen würden.

2.5.3 Private Gärten

Die überwiegend geschlossene Bebauung in der Zentrumsachse lässt nur stellenweise den Blick auf rückwärtige Gärten zu. Die meist hohe Grundflächenzahl bedingt ohnehin nur sehr geringe Freiflächenanteile auf den Privatgrundstücken.

Während im verdichteten Innenstadtbereich bei weitgehend geschlossener Bebauung nur wenig private Grünflächen verbleiben, sind die Grundstücke mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern entsprechend stärker durchgrünt.

Ortsübliche Einfriedungen wie schmiedeeiserne Zäune oder Formschnitthecken sind zum Teil noch vorhanden, während ebenso unpassende und minderwertige Stil- und Materialelemente verunstaltend wirken.

2.5.4 Platzräume

Die Struktur des Untersuchungsgebiets ist durch die lineare Hauptgeschäftsstraße und das orthogonal abgehende Erschließungssystem geprägt. Platzsituationen sind stellenweise in Verbindung mit den Vorbereichen und Parkplätzen größerer Gebäude vorhanden (z. B. Sparkasse, Volksbank, Gymnasium...) ohne die Qualität von Treff- und Kommunikationspunkten aufzuweisen.



Vorplatz



Verbrauchermarkt

Neuer Markt



Lange Straße

Platz

Brunnenanlage

Zwei größere Platzflächen befinden sich im mittleren und östlichen Abschnitt der Lange Straße. Wenngleich sie für verschiedene Veranstaltungen und Marktnutzungen herangezogen werden, verfügen sie nicht über eine entsprechende Gestalt und Magnetfunktion, als dass sie zur intensiven Passantenfrequenz, Aufenthalts- und Erlebnisqualität einladen würden. Der westliche, 'Neue Markt wird überwiegend als Parkplatz genutzt. Auch dem östlichen Platz fehlt trotz der Brunnenanlage ein vielfältiges Nutzungsangebot, Wetterschutz, geschlossene Raumkanten, Aufenthaltsmöglichkeiten und eine üppige Durchgrünung.

2.5.5 Oberflächengestaltung

Die überwiegend dem fließenden Verkehr gewidmeten Straßenräume sind überwiegend asphaltiert und erzeugen in Zusammenhang mit den üblichen Ausbesserungen und Randausbildungen ein entsprechend monotones Straßenbild. An den Randzonen und in den verkehrsberuhigten Wohnbereichsstraßen ist Granit- oder Klinkerpflaster vorhanden, während im überwiegenden Teil Betonsteinpflaster und -platten in unterschiedlichen Farben, Formaten, Oberflächen verlegt sind.

Sowohl der mangelhafte Zustand mit Rissen, Abplatzungen und Verkantungen als auch die Materialanmutung und der hohe Versiegelungsgrad mit z. T. unterschiedlichen Verlegemustern, Gliederungsbändern, Markierungen oder Einfassungen bedürfen einer funktionalen und gestalterischen Verbesserung, um dem öffentlichen Raum eine angemessene elegante, großzügige und moderne Ausdrucksform zu verleihen.

Dabei sollen Pflanzbeete und Bauminseln größer dimensioniert werden und in Verbindung mit sonstiger Durchgrünung an Fassaden, Dächern und Einfriedungen zu einer Verbesserung des Mikroklimas und Stadtimages beitragen.



Asphalt-Monotonie



Versiegelung



Bauminseln

2.6 Bau- und Gestaltstruktur

2.6.1 Raumstruktur

Die das ‚Rückgrat‘ des Innenstadtbereiches bildende Hauptgeschäftsstraße erstreckt sich zwischen den Bahngleisen im Osten und der Landesstraße im Westen absolut geradlinig. Die beidseitig geschlossene Baustruktur lässt mit ihren bis zu 2-geschossigen Gebäuden ein auf den menschlichen Maßstab abgestimmtes Raumprofil entstehen. In der westlichen Verlängerung verläuft die Lange Straße versetzt und um die Kirche leicht kurvig.

Die parallel zur Lange Straße angelegten Hauptverkehrsstraßen sind ebenfalls nahezu geradlinig, wobei der Schwafördener Weg einen horizontalen Visierbruch in Richtung Schmelingstraße aufweist. Zwischen den Hauptverkehrsstraßen sind die Wohnbereichsstraßen zum Teil verkehrsberuhigt angelegt und sowohl orthogonal als auch kurvig ausgebildet.

Während die älteren Wohnquartiere im Bereich Kamp- / Hohe oder Schmiedestraße ebenfalls eng und auf kleineren Grundstücken höher verdichtet sind, verfügen die Grundstücke mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern an der Peripherie über eine geringere Dichte.



Lange Straße



Geradlinige Hauptverkehrsstraße



Vogelsang

Kurvige Anliegerstraße

2.6.2 Gebäudestruktur

Die Bebauung ist im Durchschnitt meist 2- oder auch mehrgeschossig und besteht im innerstädtischen Zentrumsbereich der Lange Straße und angrenzenden Wohnbereichsstraßen aus an der Fluchtlinie des Straßenraums ausgerichteten vielgestaltigen Bauformen auf Grundstücken mit ca. 15 bis 20 m Breite. Der relativ hohe Bestand an historischen Gebäuden insbesondere im Bereich der Lange Straße, Linden- und Galtener Straße verleihen dem Straßenraum mit ihrer vielfältigen und zugleich einheitlichen Formensprache ein besonders attraktives Gepräge.

Abwechslungsreiche Elemente Materialien wie Klinker, Fachwerk oder Putz ergeben mit verschiedenen Dachformen, Trauf- und Giebelständigkeit, Erkern, Türmchen, Holzvorbauten und Ornamentik ein lebendiges Stadtbild. Vereinzelt Gebäude der Nachkriegs- und Neuzeit hingegen, sowie im Verhältnis zur Fassadengliederung überdimensioniert großflächige Schaufensterfronten, beeinträchtigen mit minderwertigen Materialien und Stilelementen die Gestaltqualität der historischen Baustruktur. Andere Neubauten fügen sich mit ihren plastisch ausgeformten Baukörpern, lebendigen Dachkonturen und Ziegelmaterialien positiv in das Stadtbild ein.

Insgesamt bedarf die Bausubstanz einer Anpassung an zeitgemäße Standards, energetische Modernisierung unter Berücksichtigung barrierefreier Zugänge.

Hierzu gehören u. a. Wandausbildungen/-verkleidungen, Fensterteilungen, Eingangssituationen und Tore, Dachdeckungen, Gebäudeteile wie Zwerchhäuser, Risalite oder Erker, Nebenanlagen, Einfriedungen oder Schmuckelemente sowie die Durchgrünung und Entsiegelung von Freiräumen.

Neben den kleinteiligen Gebäudestrukturen der Ein- bis Zweifamilienhäuser sind mehrgeschossige Wohngebäude für Genossenschaftswohnungen entstanden, die einerseits kostengünstiges Wohnen ermöglichen sollen, andererseits z. T. über Leerstände sowie mindere Ausstattungs- und Gestaltqualität verfügen.



Lange Straße

Fassadenstruktur



Verunstaltende

Überformung



Mehrgeschossiger Wohnungsbau

2.6.3 Stadtbild und -image

Das Image Sulingens wird maßgeblich durch die naturräumliche Einbettung, die Stadtbild prägenden Gebäude sowie das historische Zentrum mit seiner kleinteiligen und abwechslungsreichen Gebäudestruktur gebildet. Es besteht seitens der Bewohner die deutliche Wahrnehmung, dass die innerstädtische Hauptgeschäftsstraße einer ergänzenden Modernisierung bedarf und damit zugleich die Zentrumsfunktionen um die Schulen und Klinik sowie am Marktplatz und entlang der Landesstraße funktional und gestalterisch attraktiviert werden müssen. Hierzu gehört nicht nur ein breit gefächertes Laden-, Fremdenverkehrs- und Dienstleistungsangebot für alle Altersgruppen, sondern auch atmosphärische Gestaltqualitäten der Raum-, Bau- und Freiraumstruktur mit attraktiven Aufenthaltsbereichen und Alleinstellungsmerkmalen mit hohem Wiedererkennungswert.

Darüber hinaus ist die Besonderheit der innerstädtischen Freiraum- und Siedlungsstruktur im Bereich der Sule-Niederung und angrenzenden Seen stärker herauszustellen. Als bevorzugter Wohnstandort ist sowohl die unmittelbare Nähe zur Landschaft als auch das Angebot differenzierter Wohnformen mit zeitgemäßem Standard für alle Bevölkerungsschichten von Bedeutung.

2.7 Zusammenfassung städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet

Die wesentlichen Missstände im Untersuchungsgebiet bestehen in

- Verkehrskonflikten infolge von Durchgangsverkehr, Immissionen, überhöhte Geschwindigkeiten, großflächige Verkehrsknoten und verkehrstechnisch geprägte Straßen- und Freiräume,
- unzureichendes Radwegnetz,
- fehlende und unzureichend vernetzte Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche mit Magnetfunktion
- fehlende Barrierefreiheit an Haltestellen und Ladengeschäften,
- ungeklärte Nachnutzungen für Grundschule und Klinik,
- unzureichende Vernetzung und Wahrnehmung der Flussniederung mit der Landschaft und Siedlungsstruktur,
- Substanzaufzehr und Sanierungsbedarf insbesondere im genossenschaftlichen Geschosswohnungsbau mit Anpassung an zeitgemäße Standards, energetische Modernisierung und Barrierefreiheit,
- gestalterische Mängel an Gebäuden und Freiräumen,
- hoher Versiegelungsgrad, unzureichende Lebensräume für Vegetationselemente und Artenvielfalt

Missstände in Teilbereichen

In den einzelnen Teilbereichen sind folgende Missstände zu verzeichnen:

Bereich A

A1 Schmelingstraße

- Geradliniger Straßenverlauf mit entsprechend hohen Geschwindigkeiten
- Monotone Asphalt-Fahrbahn
- Hoher Versiegelungsgrad
- Keine barrierefreie Bushaltestelle
- Lückenhafte Durchgrünung

A2 Schwaförderer Weg

- Heterogene Baustruktur
- Erneuerungsbedürftige Gehwege und Borde
- Von Leerstand bedrohte Ladengeschäfte
- Weiträumiges Raumprofil ohne Aufenthaltsqualität
- Lückenhafte Begrünung

A3 Am Wolfbaum

- Ortsuntypische Bebauung
- Monotone Architekturformen
- Energetischer Sanierungsbedarf
- Mangelnde Gestaltung der Eingangssituationen, Vorbereiche und Fassaden
- Stellplatzmangel

Bereich B

B1 Grundschule / Turnhalle / Bücherei

- Straßenraumzäsur zwischen den Schulgebäuden
- Sanierungsbedürftige Asphalt-Fahrbahn
- Ungeklärtes Nutzungskonzept
- Energetischer Sanierungsbedarf
- Unzureichende Verknüpfung der Zentrums-/Magnetfunktionen

B2 Klinik

- Maßstabsloser Gebäudekomplex
- Großräumige Parkplatz- und Erschließungsflächen
- Ortsuntypische Charakteristik
- Hoher Versiegelungsgrad
- Fehlende Anbindung an Zentrumsfunktionen

B3 Gymnasium / Theater

- Großvolumige Bauformen
- Erschließung durch benachbartes Wohngebiet
- Verkehrskonflikte Anlieger/Nutzer
- Stellplatzmangel
- Fehlende Zentrumsanbindung Richtung Lange Straße

Bereich C

C1 Lange Straße Mitte - Marktplatz

- Monotone Gestaltung
- Hoher Versiegelungsgrad
- Geringe Aufenthaltsqualität
- Fehlende Durchgrünung
- Kein Wetterschutz

C2 Lange Straße – Obere Straße

- Sanierungsbedürftige Gebäude
- Schadhafte Fahrbahn
- Unterdimensionierte Bauminseln
- Abgängige Ausstattungselemente
- Fehlende Barrierefreiheit einzelner Nutzungen

C3 Lange Straße Ost – ‚Brunnen‘-Platz

- Verkehrstechnisch geprägte Gestaltung
- Unzureichende Verknüpfung mit dem Bahnhof
- Lückenhafte Begrünung
- Hoher Versiegelungsgrad

Bereich D**D1 Lange Straße West**

- Leerstände
- Ungestaltete Erdgeschosszonen
- Sanierungsbedürftige Gebäude
- Monotoner Straßenraum ohne ortsspezifische Charakteristik, lückenhafte Durchgrünung
- Standort Tankstelle

D2 Galtener Straße Nord / L 202

- Großmaßstäblicher Verkehrsknoten
- Monotone Versiegelung
- Fehlende Markierung des Zentrumszugangs
- Lückenhafte Durchgrünung ohne Raumwirkung

D3 L 202 / Rathaus / Jugendzentrum

- Breites Straßenraumprofil
- Bushaltestelle nicht behindertengerecht
- Unzureichende Verknüpfung der Zentrumsfunktionen
- Sanierungsbedürftige Sozial- und Verwaltungsnutzungen (z. B. Rathaus)
- Fehlende Einbindung der Sule-Niederung

Bereich E**E1 Südstraße West / Schmiedestraße**

- Bushaltestelle nicht behindertengerecht
- Keine Radwege
- Stellplatzmangel
- Keine öffentlichen Grünelemente
- Asphalt-Fahrbahn verleitet zu überhöhten Geschwindigkeiten

E2 Südstraße Mitte / Einkaufszentrum

- Keine Radwege
- Keine seitlichen Stellplätze
- Fehlende öffentlichen Grünelemente
- Asphalt-Fahrbahn verleitet zu überhöhten Geschwindigkeiten
- Energetischer Sanierungsbedarf

E3 Südstraße Ost

- Großmaßstäblicher Verbrauchermarkt
- Keine Radwege
- Monotoner Fahrbahnbelag
- Lückenhafte Durchgrünung
- Fehlende ortsspezifische Charakteristik

Beispiele negativer Bau- und Raumstruktur*Fehlende Radwege**Hoher Versiegelungsgrad**Monotone Platzgestaltung**Ungestaltete Nebenanlagen**Leerstände**Sanierungsbedürftige Bausubstanz**Ortsuntypische Geschossbauten**Maßstab sprengende Bauformen**Marktplatz ohne Aufenthaltsqualität*



Fehlende Durchgrünung



Undefinierte Ortseingänge



Kein behindertengerechter Bushalt

3. Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung

Sulingen ist in Hinblick auf seine Lage im naturräumlichen Umfeld sowie aufgrund seines historischen Stadtkerns und seiner Freizeit- und Versorgungseinrichtungen als attraktiver Wohnstandort bekannt.

Der zentrale Versorgungsbereich der Kernstadt ist sowohl für die Gesamtstadt als auch für ihr ländliches Umfeld von Bedeutung.

Wenngleich für ‚Sulingen-Nord‘ (bis 2018, nordöstlich des Untersuchungsgebietes) und den Stadtkern im Zeitraum von 1995 bis 2005/2008 bereits Sanierungen durchgeführt wurden, sind im Untersuchungsbereich augenscheinliche Mängel festzustellen. Inzwischen sind seit der damaligen Planung im Stadtkern ca. 25 Jahre vergangen. Sowohl aktuelle als auch in die Zukunft weisende Anforderungen rechtfertigen, neue Sanierungsmaßnahmen durchführen zu müssen.

Schwerpunkte bestanden damals vor allem in der Verkehrsberuhigung und Neugestaltung des zentralen Bereiches der Hauptgeschäftsstraße sowie der angrenzende Wohn- und Anliegerstraßen nach Verlegung der Bundesstraße 214 aus dem Stadtkern heraus.

Trotz des hervorragenden und umfassenden ‚Rückgrats‘ des historischen Zentrums und der naturräumlich reizvollen Einbettung in die Landschaft ist zu befürchten, dass die Stadt ohne eine Sanierung für zukünftige Entwicklungen nicht ausreichend gewappnet ist.

In weiten Teilen der Innenstadt besteht sowohl im öffentlichen Raum als auch im privaten Bereich ein erheblicher Investitionsstau. Vereinzelt, zum Teil unbedingt erhaltenswerte Gebäude stehen leer, sind von Leerstand bedroht oder entsprechen häufig nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Zudem sind Umbaumaßnahmen mitunter nicht optimal ausgeführt oder ortsuntypische Bauformen und Materialien stören die Einheit des Ortsbildes.

Die Innenstadtstruktur ist von erhaltenswerten, z. T. denkmalgeschützten Gebäuden mit vielgestaltigen Architekturelementen und Details gekennzeichnet.

Unter anderem prägen das Nebeneinander wertvoller Bausubstanz der Jahrhundertwende und minderwertige Architektur von Gebäuden neuerer Zeit das Stadtbild.

Auf Grund des zunehmenden Leerstandes und Sanierungsbedarfes im historischen Zentrum bedarf die Stadt nachhaltiger Unterstützungen, um den Ansprüchen an eine höhere Wohn-, Versorgungs- und Freizeitqualität gerecht zu werden.

Der öffentliche Raum ist in verschiedenen Bereichen (s. u.) aus gestalterischer aber auch funktionaler Sicht ‚in die Jahre gekommen‘. Straßen, Wege und insbesondere Plätze bedürfen einer Neuordnung der Verkehrsnutzung, durchgängig einer zeitgemäßen Oberflächengestaltung sowie der Reduktion unabgestimmten, minderwertigen und übermäßigen Straßenmobiliars. Der öffentliche Raum ist im Bestand nicht auf die Anpassung an den Klimawandel eingestellt und nur bedingt barrierefrei.

Die Stadt hat einen geringen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen, der sich prognostisch fortsetzen dürfte. Wenngleich die jüngeren und älteren Bevölkerungsanteile etwa zu gleichen Teilen vertreten sind, ist es geboten, mit zeitgemäßer Attraktivität, entsprechendem Arbeitsplatzangebot und an moderne Standards und Bedürfnisse angepasste Wohnqualität die Standortqualität nachhaltig zu verbessern.

Durch die Abnahme der Innenstadt-Attraktivität verändert sich die Wahrnehmung und Akzeptanz. Wenn nicht durch Investitionen Anreize geschaffen, Qualitäten bewahrt sowie spezifische Charakteristika der Stadt entwickelt und kommuniziert werden, ist ein zunehmender Negativkreislauf von Leerständen, baulichem Verfall und unzureichendem Versorgungsangebot zu erwarten.

Neben der im Grundsatz durchaus positiven Wohn- und Freiraumsituation mit Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe sollte die Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität verbessert werden. Hierzu sind Erneuerungen und Entwicklungen der Zentrumsfunktionen erforderlich, die der Lebensqualität und Identifikation (insbesondere auch für Familien und Jugendliche) förderlich sind. Hierzu sollen auch die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen verbessert und verbunden werden.

Um keine Brachflächen und großräumige ‚Wunden‘ im Stadtorganismus entstehen zu lassen ist es vor allem erforderlich, tragfähige Nachnutzungskonzepte für die großvolumigen Gebäudekomplexe der Grundschule und Klinik zu entwickeln.

Daneben sind grünräumliche Vernetzung der Sule-Niederung mit der Landschaft und dem Zentrum insofern bedeutsam, als dadurch die besondere Charakteristik des Ortes herausgestellt sowie funktionale Verknüpfungen und kleinklimatische Verbesserungen erzielt werden können.

Darüber hinaus sollen Aspekte des Klimaschutzes, die Anpassung an Klimawandel und die vernetzte Entwicklung grüner Infrastruktur umgesetzt werden. Hierzu zählen z. B. energetische Gebäudesanierung und Stadtbeleuchtung, klimafreundliche Mobilität, klimaschonende Baustoffe, Anpflanzung artenreicher und resistenter Vegetationselemente, Schutz vor Extremereignissen sowie eine Ausweitung der Durchgrünung.

Zu den sanierungsbedürftigen Bereichen des Zentrums gehören insbesondere:

- Lange Straße
 - der mittlere und östliche Bereich der Straße wurde vor 25 J. ausgebaut (ab 1995)
 - bedarf aber in Teilen einer Anpassung an zeitgemäße Standards (Bauminseln, Fassadengestaltung, Beleuchtung...)
 - der westliche Teil bedarf einer verkehrsberuhigenden Gestaltung und Neuordnung
 - die angrenzenden Gebäude sind tlw. sanierungsbedürftig und die Versorgungseinrichtungen häufig nicht barrierefrei zu erreichen
- Verkehrsberuhigung geradliniger Hauptverkehrsstraßen (Schmelingstraße, Schwafördener Weg)
 - Fahrspurreduktion, Gehwegverbreiterung, gliedernde Platzsituation
 - Ggf. Fahrradschutzstreifen, niveaugleicher Ausbau,
 - Pflasterung anstelle von Asphalt
 - Rückbau von Bushaldebuchten, Anlage barrierefreier Buskaps
- Grundschule
 - steht zzt. im Eigentum des Landkreises leer und bedarf eines Nachnutzungskonzeptes
 - Nachnutzung mit Zentrums-/Gemeinbedarfsfunktion
Verbesserung der Anbindung über die Schmelingsstraße
- Klinik
 - Geplante Aufgabe des Standorts erfordert Nachnutzungskonzept für die Gebäude- und Freiraumstruktur
 - Nachnutzung mit Zentrums-/Gemeinbedarfsfunktion

- Verknüpfung sozio-kulturelles Zentrum mit Hauptgeschäftsbereich und Marktplatz
 - Erweiterung der südlichen Vorbereiche des Gymnasiums
 - Verknüpfung der Schulen über platzartigen Ausbau der Schmelingsstraße
 - Fußläufige Verbindung zwischen Gymnasium und Lange Straße

- Attraktivierung des Neuen Marktes
 - Räumliche Fassung und Gliederung in Nutzungszonen
 - Neupflasterung, Durchgrünung und Ausgestaltung mit Wasserelementen
 - Wetterschutz-Pavillon
 - Atmosphärische Beleuchtung

- Neugestaltung des westlichen Lange Straße
 - Neuordnung des Straßenraums mit breiteren Gehwegen, Fahrradschutzstreifen, Fahrbahnreduktion
 - Atmosphärische Beleuchtung, ‚Stadttor‘ zur Markierung des Zentrums-Eingangs
 - Sanierung, Barrierefreiheit und Nachnutzung angrenzender Gebäude
 - Umbau Knotenpunkt Bassumer Straße/Lange Straße zur Minimierung der Durchfahrtsgeschwindigkeit

- Rückbau des Kreuzungsbereiches Lange Straße/Landesstraße
 - Reduktion der Fahrspuren
 - Schaffung von Platzsituationen an den Randbereichen (z. B. Bäckerei, ehem. Amtshaus)
 - Fußläufige Verbindung zwischen Gymnasium und Lange Straße

- Verknüpfung der Zentrumsfunktionen des Verwaltungsbereiches
 - Bessere Anbindung der Gemeinbedarfsnutzungen mit Hauptgeschäftsstraße
 - Rathaussanierung und/oder Erweiterung
 - Funktionale und gestalterische Einbeziehung der Flussuferzonen

- Grünvernetzung zwischen Sule-Niederung, Seenlandschaft und Siedlungsstruktur
 - Erlebarmachung und Verbesserung der Wahrnehmung von Naturräumen
 - Ggf. Maßnahmen des Hochwasserschutzes
 - Aufwertung durch Freizeit- und Erholungszonen

- Allgemeine Durchgrünung und Artenvielfalt
 - Anpflanzung und Ergänzung von Bäumen, Vergrößerung von Pflanzbeeten und Bauminseln
 - Artenreiche Vegetationselemente, saisonaler Blumenschmuck als Imagerträger
 - Biodiversität, Maßnahmen im Zeichen von Klimaschutz und Klimawandel

Zur Behebung der Missstände ist eine Sanierung erforderlich.

4. Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung

4.1 Allgemeine Ziele

Die Ergebnisse der gemäß § 141 BauGB durchgeführten vorbereitenden Untersuchung zeigen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 (3) BauGB vorliegen, die aufgrund der folgenden, komplexen und dringlichen Probleme eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfordern.

Übergeordnetes Ziel/Leitbild des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Kap. A) ist die Stärkung der Stadt Sulingen in seiner Funktion als Wohnstandort mit regionaler Versorgung sowie Freizeit- und Kulturqualität.

- Leitbild des ‚Wohnstandort im Grünen‘
 - Erlebnisvielfalt und Identifikation des Zentrums als Ort des öffentlichen Gesellschaftslebens stärken (Zentrum von Versorgung, Arbeit, Kultur, Freizeit, Kommunikation und Wohnen bei kleinteiliger Funktionsmischung)
 - Belebung des Einzelhandels und Fremdenverkehrs
 - Verbesserung und Attraktivierung der Aufenthalts- und Gestaltqualität
 - Vernetzung und Erlebarmachung der Grün- und Freiräume (Suleniederung) mit dem Zentrum
 - Image der Stadt als moderner/zeitgemäßer Wohnort mit kulturellem Ambiente stärken
 - Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Gebietes (bedarfsgerechter Gebäudeumbau/Sanierung, Umfeldgestaltung)
 - Attraktivierung der Lange Straße als Hauptgeschäftsstraße
 - Entwicklung und Verknüpfung von 3 Zentrumsbereichen (Marktplatz, ‚Brunnen‘-Platz Kreuzung Landesstraße/Lang Straße, Anbindung Verwaltungszentrum (Rathaus, Grünes Zentrum))
 - Erhalt der historischen Stadt- und Baustruktur
 - Reduzierung von Leerständen durch Um- und Nachnutzung, Rückbau und Abriss
 - Schaffung attraktiver Straßen- und Platzräume
 - Verbesserung der innerstädtischen Wohn- und Freiraumqualität
 - barrierefreie Ausgestaltung baulicher und verkehrlicher Anlagen
 - Erhalt und Stärkung von grüner Infrastruktur und Klimaschutz
 - Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte zu Klimaschutz und Klimawandel
 - Erhöhung der Biodiversität

4.2 Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen gem. § 136 (4) BauGB dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass u. a.

- die bauliche Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Wirtschaftsstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entspricht und
- die vorhandenen Ortsteile unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten, erneuert und fortentwickelt werden.

Die Sanierungsziele sowie die daraus entwickelten Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 (4) BauGB bzgl. ihrer öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die sich seit Jahren abzeichnende Entwicklung Funktions- und Qualitätsverluste vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden nicht nur seitens der Politik und der Verwaltung, sondern auch von den Bürgerinnen und Bürgern sowie deren Interessenvertretungen wahrgenommen und Verbesserungen eingefordert.

Die vorgesehene Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse, da hierdurch der zentrale Bereich in der Stadt Sulingen in erforderlicher Weise grundlegend funktional und gestalterisch aufgewertet wird. Erhebliche Nachteile sind weder für öffentliche Träger noch für Bürgerinnen und Bürger zu erwarten.

- Bei einer Aufwertung des Zentrums werden sich auf die Gesamtstadt und die Region positive Impulse ergeben.
- Die Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Insbesondere wird dem Ziel nachgekommen, Sulingen in seiner Funktion als Mittelzentrum mit Wohn- und Versorgungsfunktion zu stärken.
- Die Ziele und geplanten Vorhaben des Stadtentwicklungskonzeptes fügen sich in die bestehenden Planungen, Konzepte und Strategien ein und unterstützen diese.

5. Durchführbarkeit und Verfahren

5.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

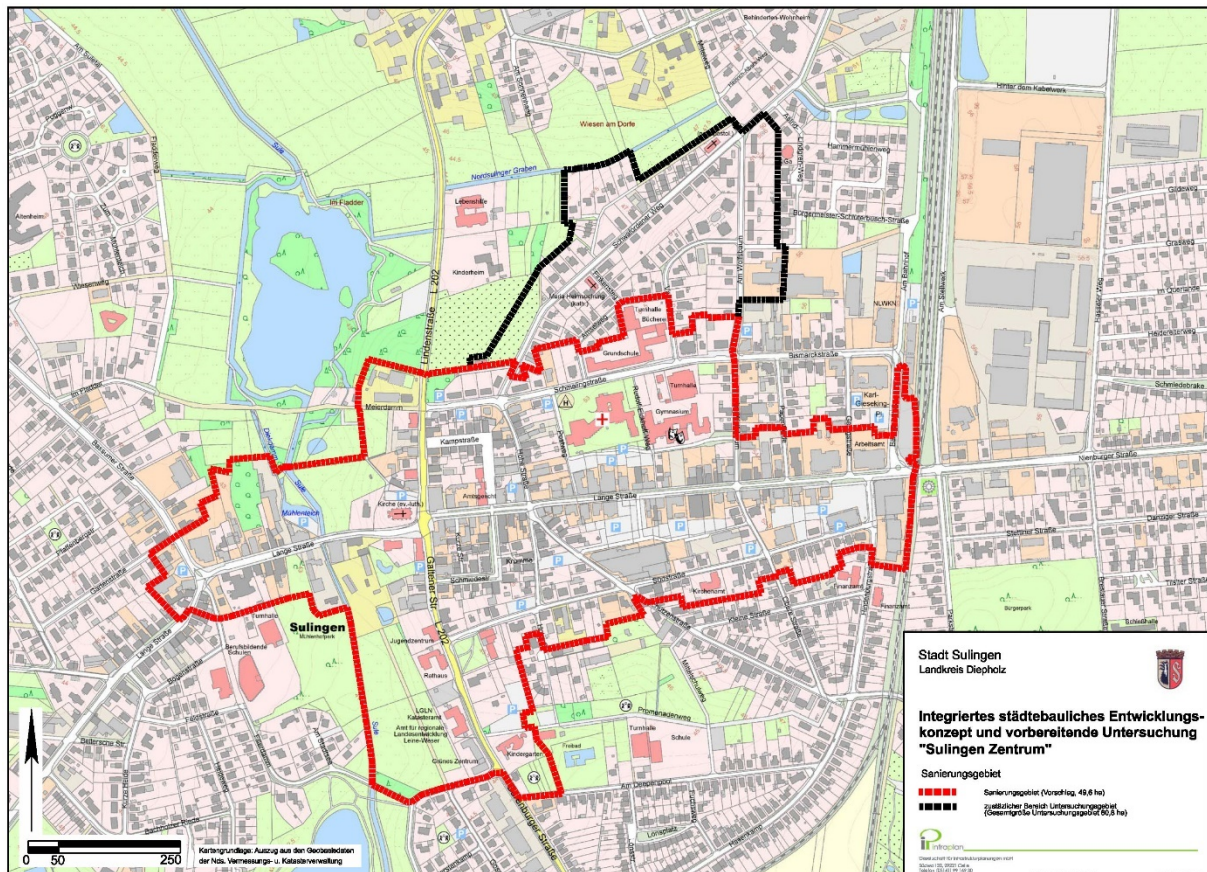
Die vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB ist dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren.

Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass sich die städtebaulichen Missstände entlang der Lange Straße, vor allem in den westlichen und östlichen Abschnitten sowie im Bereich des Marktplatzes konzentrieren.

Weiterhin sind die sozio-kulturellen Zentrumsfunktionen der zur Umnutzung anstehenden Grundschule und Klinik, das Gymnasium mit Theater und Bücherei sowie das Verwaltungszentrum an der Galtener Straße, wie z. B. dem Rathaus oder dem Amt für regionale Landesentwicklung mit ihren Magnetfunktionen einbezogen. Im Umfeld dieser Zonen mit innerstädtischer Wohn- und Geschäftsnutzung befinden sich zwischen Schmeling- und Südstraße die meisten Missstände im Sinne von § 136 (2) BauGB. Dabei handelt es sich um sanierungsbedürftige Gebäude, auch Leerstände sowie funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum. Die Wohngebiete im Norden (Bereich Schwafördener Weg, Am Wolfsbaum,...) werden nach Rücksprache mit der zuständigen Behörde als nicht förderfähig im Sinne des Programmkulisse angesehen und wird daher herausgenommen.

Eine für die Siedlungsstruktur und unter dem Aspekt der Grünvernetzung und des Klimaschutzes besondere Bedeutung kommt der Flussniederung der Sule zu. Ein ganz besonderer Handlungsbedarf besteht im engeren Zentrumsbereich entlang der Hauptgeschäftsstraße mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, Gastronomienutzung sowie Aufenthaltsbereichen und Außenrestauration. Dieser ‚Boulevard‘ strahlt in besonderer Weise auf die Gesamtstadt aus und spielt für die Funktion als Mittelzentrum eine herausragende Rolle, um hier konzentriert und zügig Maßnahmen zur Behebung der Missstände durchzuführen.

Es wird daher empfohlen das Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet wie in folgender Darstellung abzugrenzen (s. hierzu auch Kap. 3. „Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung“). Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst damit eine Fläche von **ca. 49,6 ha**. Bei geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum sind jeweils die Grundstücke beidseitig der Straßen aufgenommen.



Vorschlag Sanierungsgebiet (rot umrandet);
Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- u. Katasterverwaltung

5.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Stadt Sulingen hat die Vorbereitung der Sanierung durch Beschluss des Rates über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung vom 28.05.2020 gem. § 141 (3) BauGB eingeleitet.

Der Beschluss wurde am 30.05.2020 gem. § 141 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung begann die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB, die Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB und die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB.

5.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Sanierung soll gem. § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Vertreter der Betroffenen waren in der Strategiegruppe zur Erstellung der vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aktiv beteiligt. Vor Einleitung des förmlichen Prozesses haben bereits mehrere Treffen stattgefunden. Im Verfahren wurde die Strategiegruppe der Stadt Sulingen zu den Inhalten von ISEK und VU **zweimal** beteiligt. Eine große Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen weiterer Beteiligungen wurde deutlich.

Eine umfassende Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen fand durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am . .2020 statt. Zudem lagen ISEK und VU in der Zeit vom . .bis . .2020 öffentlich im Rathaus aus und waren auf der Internetseite der Stadt bereitgestellt. Die Bekanntmachung über die Informationsveranstaltung und die öffentliche Auslegung erfolgte ortsüblich und fristgerecht.

[Das Ergebnis wird zusammengefasst.](#)

5.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen gem. § 139 (1) BauGB im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 (2) BauGB fand mit Schreiben vom . .2020 bis zum . .2020 statt.

[Das Ergebnis wird zusammengefasst.](#)

5.5 Kosten, Zeiten, Finanzierbarkeit

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird Kosten von ca. 18 Mio. € für die öffentliche Hand verursachen. Hiervon sind bei Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ von der Stadt ca. 5,7 Mio. € zu finanzieren. Es wird von einem Durchführungszeitraum von 15 Jahren ausgegangen. Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt ist für die Kofinanzierung gegeben und wird in die Finanzplanung der Stadt eingestellt.

Bereich – Maßnahme		Priorität 1 [€]	Priorität 2 [€]	Priorität 3 [€]
A 1	M 01 Straßenraumgestaltung Schmelingstraße		560.000	
A2	M 02 Umgestaltung Schwafördener Weg		1.650.000	
A3	M 03 Umgestaltung Straßenraum Am Wolfsbaum			1.150.000
B1	M 04 Nachnutzungskonzept Grundschule	60.000		
B2	M 05 Nachnutzungskonzept Klinik	100.000		
B2/3	M 04 /05 Soziokulturelles Zentrum	4.500.000		
B3	M 06 Umgestaltung am Gymnasium / Theater	830.000		
C1	M 07 Umgestaltung Lange Straße Mitte /Neuer Markt	1.140.000		
C2	M 08 Umgestaltung Lange Straße / Obere Straße	300.000		
C3	M 09 Umgestaltung Lange Straße Ost / Platz am Froschbrunnen	800.000		
D1	M 10 Umgestaltung Lange Straße West	1.140.000		
D2	M 11 Umgestaltung Galtener Straße Nord / Kreuzung Lange Straße		1.580.000	
D3	M 12 Umgestaltung Galtener Straße Süd / Am Rathaus			1.140.000
E1	M 13 Umgestaltung Südstraße West			750.000
E2	M 14 Umgestaltung Südstraße Mitte			560.000
E3	M 15 Umgestaltung Südstraße Ost			250.000
Summe städtebauliche Maßnahmen nach Prioritäten		8.870.000	2.140.000	2.700.000
Summe städtebauliche Maßnahmen gesamt		13.710.000		
I. Ergänzende Maßnahmen d. Klimaschutzes/ Anpassung a. d. Klimawandels			1.550.000	
II. Sonstige Maßnahmen (privat)			1.500.000	
III. Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte			250.000	
IV. Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit			20.000	
V. Grunderwerb u. Ordnungsmaßnahmen			500.000	
VI. Sonstige, begleitende Leistungen			470.000	
Summe sonstige Maßnahmen			4.290.000	
Summe aller Maßnahmen			18.000.000	
Sanierungsbedingte Einnahmen (pauschal 5 % gerundet)			900.000	
Zu finanzierende Summe			17.100.000	
Anteil Bund (1/3 von gesamt)			5.700.000	
Anteil Land (1/3) von gesamt)			5.700.000	
Anteil Stadt (1/3 von gesamt)			5.700.000	
Kommunaler Anteil p.a. bei 15 Jahren Laufzeit			380.000	

In den Maßnahmen oben sind folgende Anteile an Maßnahmen des Klimaschutzes/ zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur grünen Infrastruktur enthalten:

Städtebauliche Maßnahmen (M 01 - M 15): 13.710.000 €, davon Ansatz 20 % zum Klimaschutz/Klimawandel ²⁰ =	2.742.000 €
Ergänzende Maßnahmen des Klimaschutzes / zur Anpassung an den Klimawandel =	1.550.000 €
Sonstige Maßnahmen: 2.740.000 €, davon Ansatz 20 % zum Klimaschutz/Klimawandel =	548.000 €
Summe aller Maßnahmen zum Klimaschutz/ zur Anpassung an den Klimawandel:	4.840.000 €

²⁰ Siehe kursive Darstellung in den Maßnahmen

6. Ermittlung nachteiliger Auswirkungen

Nach § 141 (1) BauGB soll sich die vorbereitende Untersuchung „auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden“.

Es sollen dabei möglichst frühzeitig Vorstellungen entwickelt werden, wie (gemäß § 180 BauGB über die Grundsätze für den Sozialplan) nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden können. Hierzu gehört z. B. die Unterstützung bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen und -läden, die Organisation von Umzügen und Betriebsverlagerungen sowie Hilfestellungen bei der Beantragung von Zuschüssen.

Die Struktur als Sanierungsgebiet vorgesehenen Gebietes und die beabsichtigten Maßnahmen lassen eine nachteilige Auswirkung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich aus heutiger Sicht nicht erwarten.

Die Stadt bzw. der Sanierungsträger werden die Betroffenen im Laufe der Durchführung der Maßnahme individuell und intensiv informieren und beraten. Sollte sich im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme herausstellen, dass nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen auftreten, würden ein Sozialplan und seine Grundsätze aufgestellt werden.

7. Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle

Die genannten Maßnahmen sollen sofort nach Aufnahme in das Förderprogramm beginnen in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Es wird dabei eine den Prioritäten der Maßnahmen entsprechende, stufenweise Umsetzung angestrebt.

Des Weiteren kann davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Sanierung private Investitionen initiieren und beschleunigen wird. Erfahrungsgemäß werden sich aus ersten öffentlichen und privaten Maßnahmen Synergieeffekte, Multiplikatoren und Führungsvorteile für den Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt ergeben.

Durch die stufenweise Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden nicht nur Konflikte durch zu viele und nur schwer zu koordinierenden Bauabschnitten vermieden, sondern ebenso die Haushaltsmittel über die Sanierungszeit verteilt.

Darüber hinaus können aus dem Ablauf der Planungs- und Baumaßnahmen Rückschlüsse gezogen werden, nach denen rechtzeitig Korrekturen und Anpassungen an veränderte oder modifizierte Zielsetzungen vorgenommen werden können.

Für die Bürger/Bürgerinnen, vor allem aber für die unmittelbar Betroffenen und Besucher, bleiben die Eingriffe in den Stadtorganismus überschaubar und können besser kommuniziert werden. Im Zuge der Mitwirkung und Entscheidungsfindung wird die Identifikation mit dem Ort und seiner zukünftigen Entwicklung gestärkt.

Durch die weitere Einbeziehung der Strategiegruppe und bei Bedarf einer Öffentlichkeitsbeteiligung zu einzelnen Themen oder Teilbereichen werden ein wechselseitiger Informationsfluss und eine transparente Meinungsbildung gewährleistet.

Weiterhin besteht so die Möglichkeit, Kontakte und Beziehungen zu generieren, die für die Bündelung von Mitteln, die Initiierung von Investitionen sowie zur Lösung von Konflikten oder divergierenden Planungsvorstellungen genutzt werden können.

Regelmäßige Überprüfungen der Planungsziele, Maßnahmen und deren Umsetzung garantieren vor dem Hintergrund einer kontinuierlichen Kostenermittlung eine nachvollziehbare Kontrolle des Planungs- und Umsetzungserfolges.

Zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll das empfohlene Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festgelegt werden (Sanierungssatzung).

Die Stadt Sulingen wird 2020 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ beantragen. Mit Hilfe der Förderung soll ein umfassendes Maßnahmenbündel umgesetzt werden, durch welches die Sanierungsziele erreicht werden können.