

# Integriertes Entwicklungskonzept „Barßeler Straße“

Stadt Friesoythe



**Impressum**

Auftraggeber: Stadt Friesoythe  
Auftragnehmer: Sweco GmbH  
Stadtplanung und Regionalentwicklung  
Karl-Ferdinand-Braun Str. 9  
28359 Bremen  
Bearbeitung: Verena Lorenz  
Gregor Paus  
Kyra Boxberger  
Bearbeitungszeitraum: März 2023 – Mai 2023

Sweco GmbH  
Projekt  
Projektnummer  
Auftraggeber  
Autor  
Datum  
Dokumentname

HRB21768HB  
Antrag Städtebau Friesoythe  
0310-23-006  
Stadt Friesoythe  
i.V. Verena Lorenz  
01.03.2023  
230417\_iek\_barßeler\_straße\_vlr\_kybr.docx

.....  
.....

# Inhaltsverzeichnis

1.	Hintergrund und Anlass .....	5
1.1	Einordnung Städtebauförderung .....	5
1.2	Übergeordnete Konzepte und Strategien .....	7
1.3	Methodik und Beteiligung .....	9
2.	Das Untersuchungsgebiet .....	11
2.1	Erweiterung Untersuchungsgebiet .....	11
2.2	Städtebauliche Struktur .....	12
2.3	Nutzungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge .....	13
2.4	Sozialstruktur .....	15
2.5	Klima, Energie und Umwelt .....	17
3.	Städtebauliche Missstände .....	19
3.1	Substanzschwächen .....	19
3.2	Funktionsmängel .....	19
4.	Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) .....	22
4.1	Handlungsbedarfe und Leitziele .....	22
4.2	Sanierungsziele .....	24
4.3	Maßnahmenkonzept .....	25
4.4	Ansätze zur Verstetigung .....	38
4.5	Zusammenfassung Querschnitt Klima .....	38
5.	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	39
6.	Verfahrensrechtliche Abwägung und Empfehlung .....	40
7.	Quellenverzeichnis .....	43
	Anhang 1 Pläne .....	44
	Anhang 2 Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	50

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Impressionen der Ortsbereisung: Wasserturm und Sporthalle Großer Kamp ....	9
Abbildung 2: Impressionen der Quartierswerkstatt vom 21.03.2023 .....	10
Abbildung 3: Erweiterung Untersuchungsgebiet Barßeler Straße .....	12
Abbildung 4: Barßeler Straße und Kreisverkehr Europastraße.....	13
Abbildung 5: Schulzentrum am Großen Kamp + Ludgerischule .....	14
Abbildung 6: Altersstrukturen Gesamtstadt Friesoythe und Quartier Barßeler Straße .....	16
Abbildung 7: Versiegelte Flächen auf dem Schulhof der Ludgerischule + am Gewerbe Standort am Norden .....	17
Abbildung 8: Solarkataster des Untersuchungsgebietes.....	18
Abbildung 9: Sanierungsziele des Quartiers Barßeler Straße .....	25
Abbildung 10: Empfehlung Fördergebietsabgrenzung .....	42

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Demographische Daten der Gesamtstadt und des Quartiers Barßeler Straße.....	15
Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Friesoythe .....	16
Tabelle 3: Übersicht Maßnahmenkonzept.....	26
Tabelle 4: Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	40

## Planverzeichnis

Plan	Inhalte / Thema	Maßstab
1	Erweiterung Untersuchungsgebiet	1:4000
2	Städtebauliche Strukturen	1:4000
3	Verkehr & Mobilität	1:4000
4	Bestandsanalyse	1:4000
5	Maßnahmen	1:4000
6	Empfehlung Fördergebiet	1:4000

# 1. Hintergrund und Anlass

Das unter Beteiligung der Bürger\*innen der Stadt Friesoythe entwickelte integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Friesoythe 2030 (ISEK) wurde im vergangenen Jahr fortgeschrieben und weitergedacht. Die übergeordnete Zielstellung ist eine gesamtstädtische und integrierte Betrachtungsweise der Stadtplanung bei gleichzeitiger Fokussierung auf einzelne räumliche Schwerpunktbereiche mit besonderem Entwicklungsbedarf und deren Platzierung in der Städtebauförderung.

Das **Quartier „Barßeler Straße“** wurde als ein Schwerpunktbereich ermittelt. Der Rat der Stadt Friesoythe hat daher am **XX.XX.2023** beschlossen, ein integriertes Entwicklungskonzept für das Quartier als inhaltliche Grundlage für den Aufnahmeantrag in das Städtebauförderungsprogramm 2024 erstellen zu lassen. Das integrierte Entwicklungskonzept folgt inhaltlich den Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF 2022, Nr. 4 (3)).

Die Fortschreibung des ISEK 2022 zeigt dabei bereits die grobe Entwicklungsrichtung für das Quartier und erste Maßnahmenansätze auf<sup>1</sup>. Als Zielsetzungen sind dort formuliert:

- Bewahrung der Siedlungsstruktur,
- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse,
- energetische und ökologische Verbesserung im Gebiet,
- Schaffung neuer Aufenthalts- und Kommunikationspunkte für die Öffentlichkeit
- Realisierung von Innovationen in der Daseinsvorsorge (ÖPNV, Gesundheitsversorgung)

Im Zuge der Aufstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes werden diese Ansätze vertieft und ergänzt.

## 1.1 Einordnung Städtebauförderung

Als gemeinsames Förderinstrument von Bund und Ländern unterstützt die Städtebauförderung Gemeinden und Städte in der Beseitigung von städtebaulichen und funktionalen Missständen. Die Programme der Städtebauförderung werden dabei je zu einem Drittel von Bund, Land und Gemeinde getragen. Das übergeordnete Ziel aller Städtebauförderungsprogramme ist die Stärkung von Städten und Gemeinden als attraktive und lebenswerte Wohn- und Wirtschaftsstandorte. Einen besonderen Stellenwert haben dabei Ansätze zur funktionalen Stärkung und Nutzungsmischung der Ortszentren sowie auch städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände. Im Vordergrund eines jeden Programms stehen die Querschnittsthemen Klimaschutz und Klimaanpassung. Auch in der aktuellen Förderrichtlinie des Landes Niedersachsen vom Dezember

---

<sup>1</sup> ISEK Kap. 5.3, S 30 ff

2022 wird immer wieder die Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung betont (vgl. R-StBauF 2022).

**Mit dem Antrag auf Aufnahme bewirbt sich die Stadt Friesoythe für das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“.**

Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ schafft einen Rahmen, um Städten und Gemeinden bei der Anpassung ihrer baulichen Strukturen sowie des öffentlichen Raums an neue und sich ändernde Bedarfe zu helfen. Übergeordnete Ziele des Programms sind die Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten und Strukturveränderungen betroffen sind. Fördermittel des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ können gemäß der Programminformation vor allem in folgenden Handlungsfeldern eingesetzt werden:<sup>2</sup>

- *Städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,*
- *Die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen,*
- *Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,*
- *die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,*
- *die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,*
- *die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,*
- *Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des Wärmeinseleffektes,*
- *den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur.*

<sup>2</sup> Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (o.J.)

## 1.2 Übergeordnete Konzepte und Strategien

Wie oben beschrieben, bildet das integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 die inhaltliche Klammer für das IEK „Barßeler Straße“. Hier formulierte Handlungsfelder und Zielsetzungen sind auf den kleinräumigeren Maßstab zu skalieren und fließen in die Handlungsstrategie für das Quartier ein. Im ISEK sowie in der Fortschreibung des ISEKs aus dem Jahr 2022 wurden die übergeordneten Konzepte und Strategien (u.a. Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2020, Verbunddorfentwicklungsplanung „Kanaldörfer“, Dorfregion Friesoythe Süd – Modellvorhaben „Soziale Dorfentwicklungsplanung“, LEADER Region Soestenederung) bereits ausführlich erläutert. Daher wird an dieser Stelle auf die dort aufgeführten Planungen verwiesen. In den Gesamtkontext gehört auch das kommunale Wärmekonzept, das die Gremien der Stadt Friesoythe derzeit auf den Weg bringen.

Nachfolgend wird noch einmal auf die Handlungsstrategie des Amtes für regionale Landesentwicklung (ArL) und auf die aktuellen Fachplanungen der Stadt Friesoythe mit Relevanz für das Untersuchungsgebiet (Dichtekonzept und Radverkehrskonzept) sowie die im Untersuchungsgebiet gültigen Bebauungspläne hingewiesen.

### **Handlungsstrategie ArL Weser-Ems**

Die Fortschreibung der regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems umfasst neben den Handlungsfeldern aus der Strategie 2014 – 2020 auch neue Themen aus der kommenden EU-Förderperiode für „ein intelligenteres, ein grüneres, CO<sub>2</sub>-armes, ein stärker vernetztes, ein sozialeres und ein bürgernäheres Europa.“ Insgesamt wurden 13 Ziele für die Region festgelegt, um den strukturellen Herausforderungen und regionalen Disparitäten sowie den Auswirkungen der Corona-Krise zu begegnen. Ein Abgleich mit den regionalen Entwicklungszielen zeigt, dass kein Widerspruch zu den Sanierungszielen für das Quartier Barßeler Straße besteht. Vielmehr greift das vorliegende IEK folgende strategische Ziele fokussiert auf:

- 9. Sicherstellung einer ausreichenden verkehrlichen und digitalen Infrastruktur im Ausgleich von Ökologie und Ökonomie, Förderung der CO<sub>2</sub>-reduzierten Mobilität
- 10. Bewältigung der Herausforderungen des Klimawandels, Senkung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und Schutz der natürlichen Ressourcen Wasser, Boden und der Naturräume, Stärkung der Wasser- und Kreislaufwirtschaft
- 11. Innovative Bewältigung der sich aus dem demografischen Wandel und der ländlichen Struktur ergebenden Herausforderungen (Innovation in der Daseinsvorsorge)

### **Städtebauliches Dichtekonzept für den Kernort Friesoythe (2023)**

Im Zuge der städtischen Entwicklung in dem Ortskern Friesoythe ist neben der baulichen Fortentwicklung im Bestand in Form von Anbauten seit dem Jahr 2010 auch eine verstärkte Hinterlandbebauung erkennbar. Im Laufe der Jahre entwickelte sich der Trend immer weiter zu einer intensiveren baulichen Ausnutzung von Grundstücken und dem renditeorientierten Mietwohnungsbau. Die Stadt Friesoythe sowie die Anwohner\*innen teilen die Bedenken, dass sich diese Entwicklung negativ auf die vorhandenen Strukturen auswirkt. Anlässlich dessen hat die Verwaltung für die Ortszentren des Stadtgebiets von Friesoythe alle rechtskräftigen Bebauungspläne darauf überprüft, in welchen Bereichen überhaupt Bauvorhaben für größere Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten zum Tragen kommen könnten. Die im Dichtekonzept berücksichtigten Flächen wurden in drei verschiedene Bereiche eingeteilt.

Das Untersuchungsgebiet Quartier „Barßeler Straße“ ist fast vollständig dem ersten Bereich „Stadtzentrum und Hauptverkehrsstraßen“ zuzuordnen. Dieser Bereich ist geprägt von gemischter Nutzung, Gewerbebetrieben und öffentlichen Einrichtungen, sodass die zulässigen Maße der baulichen Nutzung entsprechend hoch sind, die tatsächliche Ausnutzung des Rahmens lokal jedoch unterschiedlich. Kleinere Straßenabschnitte im Bereich des Langenbergswegs, der Propst-Wehage-Straße, der Eichendorffstraße und Lessingstraße wurden im Dichtekonzept dem zweiten Bereich „Verdichtete Wohnbebauung“ zugeordnet. Dieser Bereich ist durch seine zentrale bzw. zentrumsnahe Lage überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist geringer als im ersten Bereich. In einzelnen Teilbereichen sind Bebauungspläne wirksam, die eine geringere Verdichtung zulassen, z. B. durch Regelungen der Anzahl der Wohneinheiten.

### **Radverkehrskonzept Friesoythe (2023)**

Mit der Erarbeitung des Radverkehrskonzeptes möchte sich die Stadt Friesoythe in Bezug auf die Mobilität mit neuen Herausforderungen und Bedürfnissen auseinandersetzen und darauf eine angemessene Antwort finden. Das Ziel ist es, sich als „Fahrradfreundliche Kommune Niedersachsen“ durch die Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundlicher Kommunen Niedersachsen/Bremen e.V. (AGFK) zertifizieren zu lassen.

Für das aktuelle Untersuchungsgebiet wurden im Bereich Barßeler Straße / Koppelweg / Scheefenkamp und der Bahnhofstraße fehlende Überquerungshilfen, mangelnde sowie unübersichtliche Knotenpunktgestaltung und eine fehlende Furt festgestellt. Auch im Bereich der Europastraße fehlt die Furt oder ist ungünstig gestaltet. Die Barßeler Straße weist eine mangelhafte Führungsform des Radverkehrs auf. Entlang der Dr.-Niermann-Straße und dem Scheefenkamp ist die Breite der Radverkehrsanlage sehr schmal. Im Bereich Großer Kamp Ost ist die Einbahnstraße für Radfahrende noch nicht freigegeben und im Bereich der Europastraße muss die Führung der Radfahrenden verdeutlicht werden.

## Bebauungspläne im Gebiet

Folgende Bebauungspläne sind im Untersuchungsgebiet rechtsgültig:<sup>3</sup>

- Bebauungsplan Nr. 004.2 „Sportzentrum Friesoythe“ (2011)
- Bebauungsplan Nr. 004.1 „Grosser Kamp Ost“ (2006)
- Bebauungsplan Nr. 006 „Scheefenkamp“, 2. Änderung (1977)
- Bebauungsplan Nr. 135 „Industriestraße/ Am Bahnhof“ (2003)
- Bebauungsplan Nr. 096 „Burkamp“ (1988)

## 1.3 Methodik und Beteiligung

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung gab es bereits einen umfangreichen Beteiligungsprozess, weshalb bei der Erstellung des IEK auf einen erneuten umfassenden Prozess verzichtet werden konnte. Der Beteiligungsprozess setzt sich aus den folgenden Bausteinen zusammen:

- Auftaktgespräch mit Ortsbereisung
- Quartierswerkstatt in der Ludgerischule
- Zwischenabstimmung mit der Stadt und der Politik
- Abstimmungen mit dem Amt für regionale Landesentwicklung (ArL)
- Öffentliche Abschlusspräsentation im Rahmen einer Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt, Klimaschutz am 17.05.2023

Zu Beginn des Prozesses erfolgte am 27.02.2023 ein Auftakttermin gemeinsam mit der Stadt Friesoythe, bei dem die wesentlichen Rahmenbedingungen besprochen und erste Maßnahmenansätze formuliert wurden. Im Anschluss folgte eine gemeinsame Fahrradtour durch das Quartier „Barßeler Straße“.



Abbildung 1: Impressionen der Ortsbereisung: Wasserturm und Sporthalle Großer Kamp (Eigene Aufnahme)

Um dem Anspruch der Städtebauförderung als partizipatives Programm gerecht zu werden, ist die Einbindung der Öffentlichkeit unabdingbar und Voraussetzung für die Entwicklung und Umsetzung aller Maßnahmen. Eine aktive Einbindung der Bevölkerung erfolgte durch die Quartierswerkstatt „Barßeler Straße“ am 21.03.2023 in der Ludgerischule. Hier wurden die lokalen Expertisen sowie die

<sup>3</sup> Bebauungsplanauskunft Landkreis Cloppenburg (o.J.)

individuellen Meinungsbilder herausgearbeitet. Die ca. 40 Teilnehmenden hatten nach einer kurzen Einführung in die Thematik „Städtebauförderung und Integrierte Entwicklungskonzepte“ die Möglichkeit, an verschiedenen Themenwänden ihre Meinung über das Quartier zu äußern und herauszustellen, wo Verbesserungsbedarf besteht. Ergänzend gab es eine Bedarfsabfrage für die Nachnutzung der Räumlichkeiten der Ludgerischule. Insgesamt konnten durch die Quartierswerkstatt noch wichtige Erkenntnisse über die Bestandssituation und Wahrnehmung gewonnen werden. Die Ergebnisse wurden aufbereitet und können dem Anhang entnommen werden. Der Abschluss der Planungsphase erfolgte ebenfalls in der Ludgerischule im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Planung, Umwelt, Klimaschutz am 17.05.2023. Grundsätzlich fand während des Prozesses ein regelmäßiger Austausch mit der Stadt Friesoythe sowie eine kontinuierliche Abstimmung mit dem ArL statt.



Abbildung 2: Impressionen der Quartierswerkstatt vom 21.03.2023 (Eigene Aufnahmen)

## 2. Das Untersuchungsgebiet

Die Stadt Friesoythe liegt an der Soeste im Landkreis Cloppenburg in Niedersachsen. Mit einer Fläche von 247,5 km<sup>2</sup> ist Friesoythe die flächengrößte Kommune im Oldenburger Münsterland.<sup>4</sup> Das ländliche und grüne Umfeld von Friesoythe bietet den rund 23.800 Einwohnern\*innen (Stand Mai 2023) zahlreiche Erholungs- und Erlebnismöglichkeiten<sup>5</sup>. Die Struktur der Stadt Friesoythe ist historisch landwirtschaftlich geprägt. Nach wie vor nimmt die Agrarwirtschaft einen großen Raum ein. Vergangene uaktuelle Entwicklungen verdeutlichen einen anhaltenden Trend zu einer vorangigen gewerblichen Entwicklung. Mit dem C-Port ist die Stadt Friesoythe Mitglied im Zweckverband des interkommunalen Industrieparks am Küstenkanal mit einer Gesamtfläche von 280 ha und profitiert von dem Industriegebiet mit Binnenhafenanlage. Derzeit werden weitere Bauabschnitte ausgewiesen und der C-Port wächst stetig. Das zeigt auch die Planung des nächsten „Megaprojektes“, der Wasserstoffproduktion am Rande des C-Ports.<sup>6</sup>

Das zu untersuchende Gebiet wird im Norden vom Langenbergsweg begrenzt. Im Westen verläuft die Plangebietsgrenze entlang des Großen Kamps. Die Barßeler Straße läuft senkrecht durch das Gebiet und stellt somit die zentrale Achse dar. Die Barßeler Straße sowie die Europastraße sind die beiden Hauptverkehrsachsen im Quartier. Östlich der Barßeler Straße sind die Ludgerischule sowie die südlich davon liegenden Wohngebäude ebenso Teil des Untersuchungsgebietes. Im Zentrum des Quartiers befindet sich die Europastraße mit den umliegenden Einzelhandelsstandorten. Das innenstadtnahe Wohngebiet am Burkamp dient als südliche Begrenzung (siehe Abbildung 3). Die Größe des Gebietes umfasst 31 ha.

Im Fokus des Quartiers liegen nicht nur die Barßeler Straße sowie allgemein die verkehrliche Situation, sondern auch die Schul- bzw. Sportanlagen in dem Gebiet. Schwerpunktthemen sind hier die Nachnutzung der Ludgerischule, die in Kürze leerfallen wird und die desolaten Sportanlagen (Sporthalle und Außensportgelände).

### 2.1 Erweiterung Untersuchungsgebiet

Im Zuge der Gebietsuntersuchung und entsprechenden Abstimmungen mit der Stadtverwaltung wurden auch die Übergänge zu umliegenden Quartieren begutachtet. Im Bereich der Sedelsberger Straße und der südlichen angrenzenden Grundstücke wurden dabei städtebauliche Missstände im funktionalen Zusammenhang mit dem Untersuchungsgebiet festgestellt. Zur weiteren Vertiefung und Abgleich mit den Entwicklungszielen des Quartiers wurde der schraffierte Bereich in das Untersuchungsgebiet aufgenommen, um die Behebbarkeit der Missstände frühzeitig zu prüfen und

<sup>4</sup> Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) (o.J.a)

<sup>5</sup> Vgl. Stadt Friesoythe (o.J.)

<sup>6</sup> [https://www.nwzonline.de/cloppenburg-kreis/wasserstoff-produktion-in-friesoythe-hy2gen-plant-megaprojekt-beim-c-port\\_a\\_51,7,1252351701.html](https://www.nwzonline.de/cloppenburg-kreis/wasserstoff-produktion-in-friesoythe-hy2gen-plant-megaprojekt-beim-c-port_a_51,7,1252351701.html)

ggf. entsprechende Maßnahmen entwickeln zu können. Die Erweiterung umfasst die Sedelsberger Straße bis zum Clauener Weg und im Süden die Sankt-Marien-Straße. Die Planzeichnung befindet sich ebenfalls in Anlage 1.1.

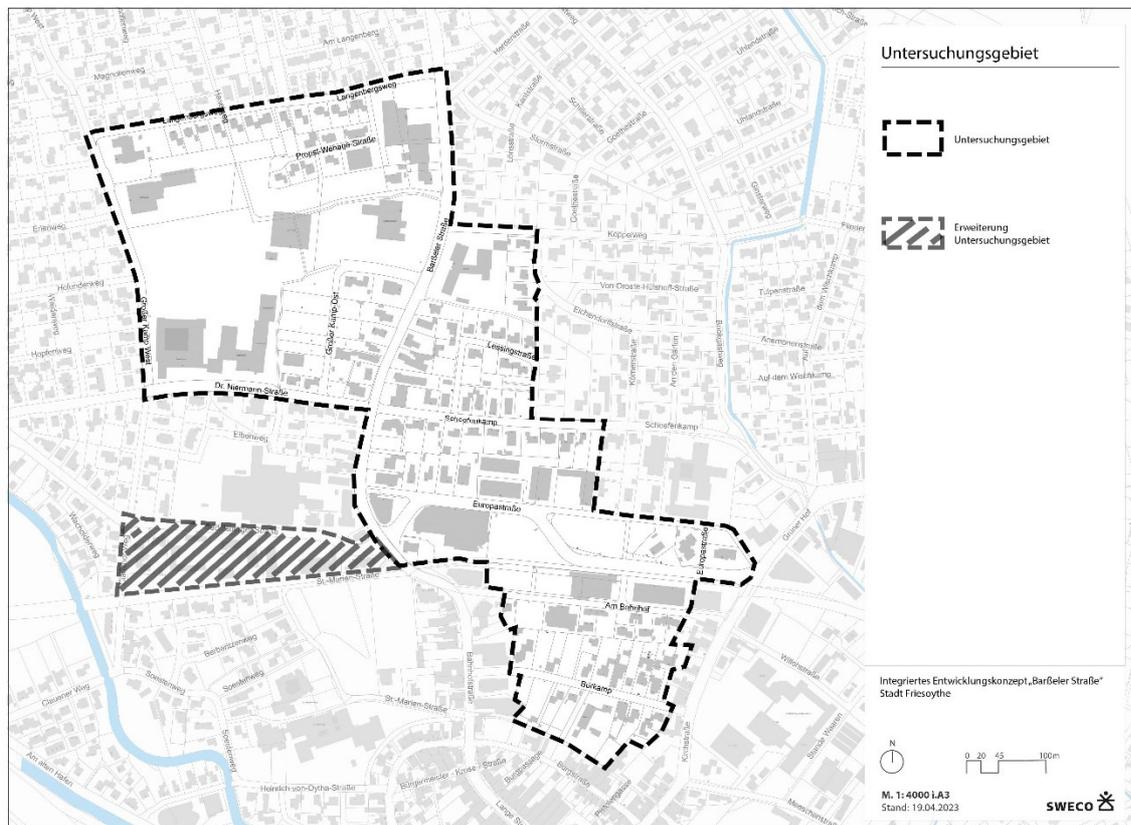


Abbildung 3: Erweiterung Untersuchungsgebiet Barßeler Straße (Eigene Abbildung)

## 2.2 Städtebauliche Struktur

Die **Siedlungsstruktur** gliedert sich überwiegend in verschiedene Wohnquartiere bestehend aus einer Einfamilienhausbebauung mit privaten Gärten, die städtisches Grün im Rahmen von privaten Gärten im öffentlichen Raum sichtbar machen. Grundsätzlich weist das Quartier Barßeler Straße wenig öffentliche Grün- und Freiräume mit einem geringen Versiegelungsgrad auf. Nicht versiegelte öffentlich zugängliche Freianlagen befinden sich rund um das Schulzentrum am Großen Kamp. Dem gegenüberstehend befinden sich einige Flächen mit hohem Versiegelungsgrad innerhalb des Untersuchungsgebietes, wie beispielsweise die Einzelhandelsbetriebe an der Barßeler Straße im Norden des Gebiets, die Ludgerischule oder auch weitere Einzelhandelsbetriebe und Gewerbebetriebe entlang der Europastraße und der Barßeler Straße.

Die zentrale **Verkehrsachse** innerhalb des Untersuchungsgebietes ist die Barßeler Straße. Diese stellt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Rad- und Fußverkehr eine

bedeutende Verbindung zu dem Schulzentrum am Großen Kamp, den umliegenden Wohngebieten, den Einzelhändlern / Nahversorgern und in die Innenstadt dar. Trotz der Relevanz und dem hohen Verkehrsaufkommen verschiedener Verkehrsteilnehmer auf der Barßeler Straße nutzen Radfahrende und Fußgehende hier gemeinsam einen Weg. Eine weitere wichtige Verkehrsachse ist die Europastraße, auch hier kommt es zu einem starken Durchgangsverkehr verschiedener Verkehrsteilnehmer. Durch das große Schulzentrum und die KiTa kommt es im Untersuchungsgebiet (Großer Kamp West und Dr.-Niermann Straße) während der Schulzeiten zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch den Hol- und Bringverkehr und daraus resultierende Gefahrensituationen z.B. durch auf die Fahrradroute ausschwenkenden Fahrzeuge. Ergänzend bestehen hier derzeit zwei Haltstellen mit einer bedarfsgerechten Taktung für den öffentlichen Personennahverkehr, eine am Schulzentrum und eine an der Ludgerischule. Zum Teil lassen sich innerhalb des Quartiers innerstädtische Wegeverbindungen identifizieren, die vor allem dem Fuß- und Radverkehr eine gute Anbindung an verschiedene Bereiche ermöglichen. An dieser Stelle wird auch darauf hingewiesen, dass sich angrenzend an das Untersuchungsgebiet (unterhalb der Feuerwehr und der Straßenbahnmeisterei) eine Fläche mit der Widmung für eine Bahntrasse befindet. Ergänzend sind die Planzeichnungen der Anlage 1.2 „Städtebauliche Strukturen“ und



Anlage 1.3 „Verkehr und Mobilität“ zu betrachten.

Abbildung 4: Barßeler Straße und Kreisverkehr Europastraße (Eigene Aufnahmen)

## 2.3 Nutzungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Die **Nutzungsstruktur** gliedert sich überwiegend in Wohnnutzungen und öffentliche Nutzungen. Größere Wohngebiete befinden sich zum einen im südlichen Bereich rund um den „Burkamp“, zentral im Untersuchungsgebiet, um den Scheefenkamp herum sowie im nördlichen Bereich (Probst–Wehage-Straße). Die öffentlichen Nutzungen zentralisieren sich im nördlichen Bereich durch die vorhandenen Schul- und Sporteinrichtungen. Dort befinden sich der Kindergarten St. Christophorus, der Tennisverein, die Sportplätze und die Sporthalle, das Vereinsheim des Handballsportvereines, die Realschule Friesoythe sowie die Förderschule Elisabethschule. Ergänzend befindet sich südlich der Barßeler Straße ein Terrain mit öffentlichen Nutzungen an der

Sedelsberger Straße. Hier befinden sich noch die Straßenmeisterei, das DRK Friesoythe und die Freiwillige Feuerwehr.

Diverse gewerbliche Nutzungen und Einzelhandelsbetriebe sind im Untersuchungsgebiet zentralisiert. Entlang der Straße Am Bahnhof / Europastraße erstreckt sich ein neuerer, auf den motorisierten Kunden ausgerichteter Einzelhandelsbereich mit großzügigen Parkmöglichkeiten. Der Einzelhandelsbereich übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion im täglichen und periodischen Bedarf für die gesamte Stadt und für das Umland (Friesoythe ist Mittelzentrum) und ergänzt die Angebote des Ortskerns. Ein weiterer großer Gewerbestandort befindet sich nördlich im Untersuchungsgebiet am Langenbergsweg. Auch hier gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten für den motorisierten Individualverkehr.

### **Soziale Infrastruktur**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich bislang drei relevante Schulstandorte der Stadt Friesoythe. Die Realschule Friesoythe liegt am „Großen Kamp West“ und die Elisabethschule unmittelbar daneben am „Großen Kamp Ost“. Beide Schulstandorte werden derzeit erweitert beziehungsweise umgebaut. Der dritte Schulstandort, die Ludgerischule, befindet sich an der Barßeler Straße. Dieser Standort wird künftig aufgrund eines höheren Raumbedarfs durch steigende Schüler\*innenzahlen verlagert. Folglich wird die Schulnutzung an der Barßeler Straße bis 2024 aufgehoben. Die Stadt stellt erste Überlegungen zu einem Nachnutzungskonzept an.



Abbildung 5: Schulzentrum am Großen Kamp + Ludgerischule (Eigene Aufnahmen)

Innerhalb des Quartiers ist, abgesehen von den Schulhöfen, lediglich ein kleiner öffentlicher Spielplatz vorhanden. Im weiteren Stadtgebiet befinden sich im allgemeinen viele öffentliche Spielplätze und Freizeitangebote, wie beispielsweise das Aquaferrum. Sportangebote bestehen durch den Tennisverein, den Fußballplatz, und die Sporthalle, die über die schulischen Angebote hinaus auch stark von Vereinen genutzt wird. Für Jugendliche dient derzeit der Wasserturm als Treffpunkt. Zudem hat der Handballverein mit seinem Vereinsheim bei der Sporthalle ebenfalls einen Anlaufpunkt.

## 2.4 Sozialstruktur

Aktuelle Sozialstrukturdaten sind auf Quartiersebene nur eingeschränkt verfügbar. Sofern vorhanden wird im Folgenden ein Abgleich mit den städtischen Daten vorgenommen. Dort wo kleinräumige Zahlen nicht vorliegen, werden die gesamtstädtischen Daten als Grundlage der Bewertung herangezogen.

	Gesamtstadt	Quartier Barßeler Straße
<b>Einwohnerzahl</b>	23.042 Einwohner (Stichtag 30.09.2022) <sup>4</sup>	374 (=1,62 %) (Stichtag 31.12.2022)
<b>Anteil Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft</b>	8,73% (Vgl. Niedersachsen 10 %) (Stichtag 31.12.2021) <sup>7</sup>	
<b>Arbeitslosenquote</b>	3,8 % (Vgl. Niedersachsen 5 %) (Stichtag 31.12.2021) <sup>8</sup>	
<b>Pendlersaldo</b>	-278 (Stichtag 30.06.2021) <sup>9</sup>	

Tabelle 1: Demographische Daten der Gesamtstadt und des Quartiers Barßeler Straße (Eigene Darstellung nach LSN online, der Bundesagentur für Arbeit und Angaben der Gemeinde)

Die nachfolgende Abbildung zeigt die absolute Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2015 und 2022 in der Gesamtstadt Friesoythe. Basierend auf den absoluten Werten lässt sich eine tendenziell positive relative Bevölkerungsentwicklung von +5,5% errechnen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser positive Trend fortsetzt und zukünftig mehr Wohnraum benötigt wird. Auch der wachsende C-Port im direkten Umfeld der Stadt Friesoythe legt nahe, dass künftig durch das steigende Arbeitsplatzangebot auch der Bedarf an Wohnraum deutlich steigen wird.

<sup>7</sup> LSN online (o.J.b)

<sup>8</sup> Bundesagentur für Arbeit (o.J.)

<sup>9</sup> LSN online (o.J.c)

Jahr	Bevölkerungsstand Friesoythe (Stichtag: 31.12.)
2022	23.107
2021	22.612
2020	22.512
2019	22.368
2018	22.456
2017	22.288
2016	22.082
2015	21.918

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung Friesoythe (Eigene Darstellung nach LSN online (o.J.))

Das Durchschnittsalter des Quartiers beläuft sich auf 38,08 Jahre und untertrifft damit das Durchschnittsalter der gesamten Stadt (41,30 J.), des Landkreises (41,10 J.) und des Bundeslandes (44,80 J.).<sup>4</sup> Begründen lässt sich dies durch den besonders hohen Anteil der Personen im Alter von 15 bis unter 30 Jahren sowie den auffällig niedrigen Anteil der Personen über 65 Jahren im Quartier Barßeler Straße im Vergleich zur Stadt Friesoythe insgesamt. Die Anteile der verbleibenden Altersgruppen sind annähernd identisch (siehe Abbildung 6).<sup>10</sup>

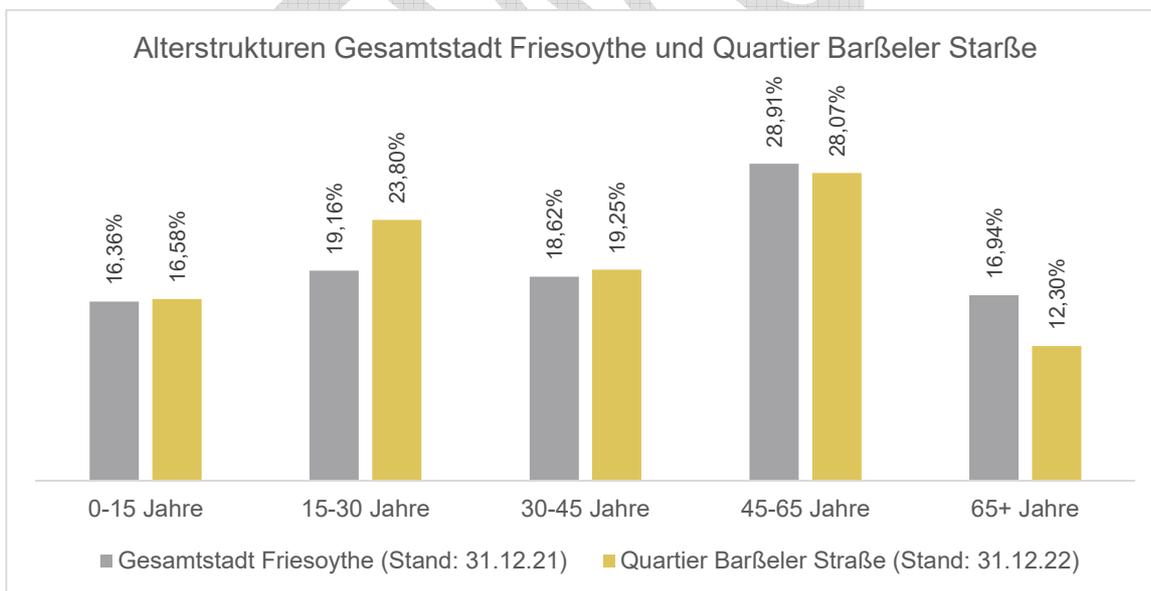


Abbildung 6: Altersstrukturen Gesamtstadt Friesoythe und Quartier Barßeler Straße (Eigene Abbildung nach LSN online (o.J.) und Angaben der Stadt Friesoythe)

<sup>10</sup> LSN online (o.J.d)

## 2.5 Klima, Energie und Umwelt

Die vielen versiegelten Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes sorgen für ein verbesserungsfähiges und -würdiges Mikroklima. Gerade im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes kommt es durch den hohen Versiegelungsgrad zu Entwässerungsproblemen, die unter anderem die Funktionalität (und die Nutzung) des Sport-/Fußballplatzes (westlich der Barßeler Straße) und des Schulhofes der Ludgerischule (östlich der Barßeler Straße) einschränken. Unterirdische Anlagen zur Sammlung von Regenwasser sind im Quartier derzeit nicht vorhanden. Die Entwässerungsproblematik ist bei der Sporthalle am Großen Kamp Ost sehr anschaulich festzustellen: Da der eigentliche Hallenbereich als Halb-Untergeschoss konzipiert ist, sind Wassereindringungen im Kriechkeller sowie unmittelbar unterhalb des Hallenbodes fast schon der Regelfall.

Dem hohen Anteil an privaten Grünflächen steht ein sehr niedriger Anteil von Straßenbegleitgrün bzw. öffentliche Grünflächen entgegen. Zwar wirken die privaten Flächen positiv für das Mikroklima und die Biodiversität im Quartier, die Nutzbarkeit der verkehrlichen Anlagen ist durch das hier fehlende Grün allerdings besonders bei längeren Hitzeperioden für den Fuß- und Radverkehr zumindest eingeschränkt.



Abbildung 7: Versiegelte Flächen auf dem Schulhof der Ludgerischule + am Gewerbe Standort am Norden (Eigene Aufnahmen)

Auch der Sanierungszustand der Gebäude innerhalb des Gebiets lässt Potenziale im Bereich der energetischen Sanierung und in der Erzeugung regenerativer Energien (z.B. durch Photovoltaikanlagen auf Dachflächen) erkennen. Vor allem die Gebäude südlich der Ludgerischule, rund um die Lessingstraße, stammen aus den 1970er Jahren und weisen „vermutlich zum größten Teil“ energetischen Sanierungsbedarf auf. Das Solarkataster des Landkreises Cloppenburg liefert hier eine erste Einschätzung (siehe Abbildung 8), welche Dachflächen für die Installation von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen geeignet sind.<sup>11</sup> Das Kataster wurde um ein

<sup>11</sup> Solarkataster Landkreis Cloppenburg (o.J.)

Grunddachkataster ergänzt. An dieser Stelle wird auf Anlage 1.4 mit Planzeichnung der Bestandsanalyse hingewiesen.

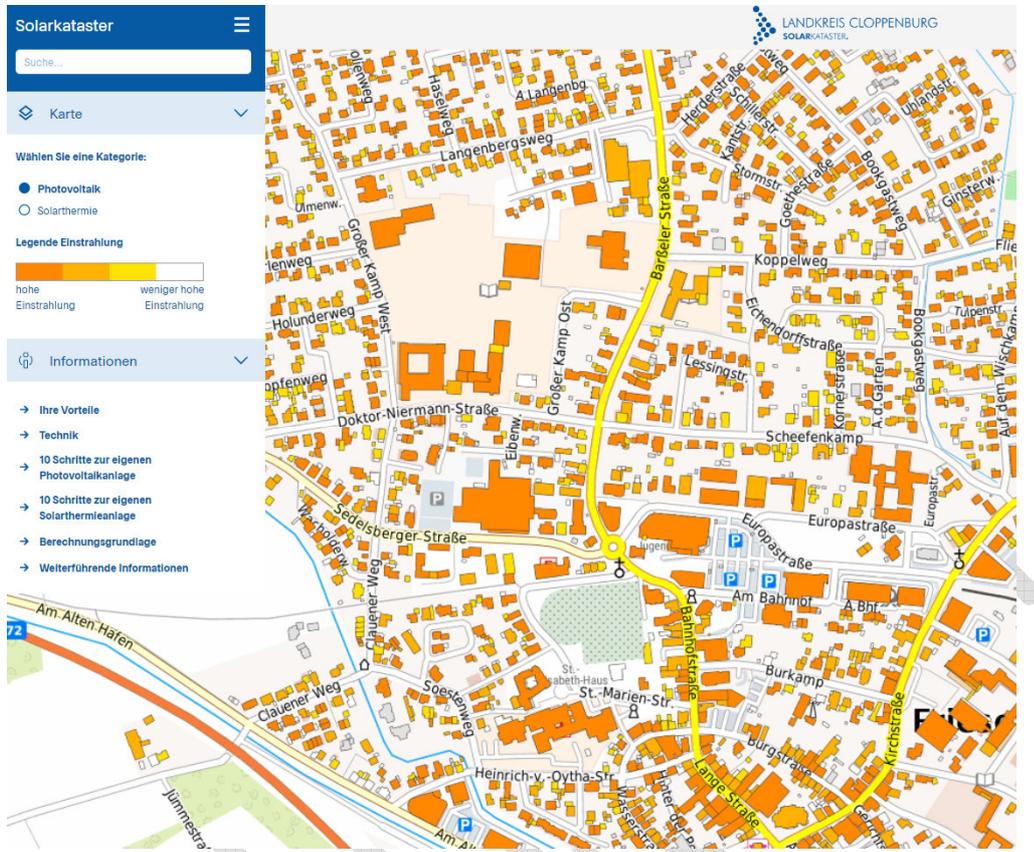


Abbildung 8: Solarkataster des Untersuchungsgebietes (Quelle: Solarkataster Landkreis Cloppenburg (o.J.))

## 3. Städtebauliche Missstände

Nach dem § 136 Abs. 2 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, sofern ein Gebiet (definiert als Gebiet mit vorhandenen Bebauungen) den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (Substanzmängel), oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel). In dem nachfolgenden Kapitel wird der Zustand des Quartiers Barßeler Straße sowie die vorhandenen Substanz- und Funktionsschwächen näher beschrieben.

### 3.1 Substanzschwächen

Als Substanzschwächen lassen sich innerhalb des Quartiers vor allem die energetischen Sanierungsbedarfe hervorheben. Sowohl der Gewerbestandort im Norden der Barßeler Straße als auch die Sporthalle beim Großen Kamp, die Ludgerischule und der Wasserturm weisen Potenziale im Bereich der energetischen Sanierung auf. Auch die umliegenden Wohngebäude, beispielsweise südlich der Ludgerischule, zeigen aufgrund ihres hohen Gebäudealters ebenfalls zum größten Teil einen energetischen Sanierungsbedarf. Weitere Substanzschwächen sind im öffentlichen Raum in Form von Barrieren und schadhafte Bodenbelägen zu erkennen. Die schadhafte Bodenbeläge ergeben sich vor allem innerhalb der Barßeler Straße durch herausgebrochene Pflasterungen durch Wurzelhebung/Wurzeldruck.

Im Hinblick Klimawandel und Klimaanpassung lassen sich Probleme im Bereich und Entwässerung und Versickerung aufzeigen. Vor allem im Norden des Untersuchungsgebiets kommt es sowohl westlich als auch östlich der Barßeler Straße zu Entwässerungs- und Versickerungsproblemen. Ursachen sind unter anderem der hohe Versiegelungsgrad im Bereich der Ludgerischule sowie allgemein die geringe Verfügbarkeit von Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet, die als potenzielle Versickerungsflächen dienen können. Grundsätzlich gilt es für eine Stadt wie Friesoythe, die umgeben ist von vielen Fließgewässern (Soeste, Streek, etc.), den zu erwartenden Starkregenereignissen und Überschwemmungsrisiken gerecht zu werden und sich dem Klima zukünftig anzupassen.

### 3.2 Funktionsmängel

Funktionsmängel lassen sich in unterschiedlichen Bereichen des Untersuchungsgebiets nachweisen. Im Bereich des Verkehrs und der Mobilität zeigen die Barßeler Straße sowie die Europastraße deutliche Funktionsschwächen für den nicht-motorisierten Verkehr, der im Zuge klimagerechter Stadtentwicklung zukünftig eine deutlich größere Rolle spielen muss. Durch ein hohes Verkehrsaufkommen aller Verkehrsteilnehmenden und der nicht vorhandenen Verkehrsberuhigung kommt es zu Gefahrenpunkten. Auch in der Europastraße besteht eine

mangelnde fahrbahnorientierte Radverkehrsführung. Ähnliche Problematiken zeigen sich am Scheefenkamp. Unfallgefahren entstehen auch hier durch die gemeinsame Nutzung eines Weges von Fußgehenden und Radfahrenden. Hier fehlt es an ausreichend Platz für beide Verkehrsteilnehmende. Grundsätzlich sind die Quartiersradwege (Barßeler Straße, Großer Kamp West, Scheefenkamp) teilweise durch hervorstehende Wurzeln beschädigt oder auch zugeparkt, wodurch die Funktion maßgeblich eingeschränkt wird.

Gerade durch die Anbindung an das Schulzentrum am Großen Kamp und die Elisabethschule ist die Barßeler Straße auch durch den Schüler\*innenradverkehr hoch frequentiert. Hier ergibt sich insbesondere ein Problem durch den Schüler\*innen-/Elternverkehr zu den Hol- und Bringzeiten. Zu diesen Zeiten ist die Sicherheit vor allem für Radfahrende und Fußgehende durch einen schmalen Rad-/Fußweg beeinträchtigt und der Verkehrsfluss eingeschränkt. Eine öffentliche fußläufige Anbindung an die Sporthalle bis zum Großen Kamp West fehlt derzeit noch komplett.

Die Gestaltung und Aufenthaltsqualität ist im Untersuchungsgebiet deutlich eingeschränkt. Dem Quartier Barßeler Straße fehlt es an Grünstreifen oder Grünflächen sowie öffentlichen Verweilorten. Der größte Teil der vorhandenen Freiflächen wird derzeit als versiegelter Parkraum für den motorisierten Individualverkehr genutzt oder ist in der Nutzung stark eingeschränkt durch vorhandene Entwässerungsprobleme, wie beispielsweise dem Fußballplatz.

Die Aufenthaltsqualität wird außerdem durch vorhandene Angsträume bei Dämmerung/Dunkelheit eingeschränkt. Vorhandene Angsträume befinden sich beispielsweise um das Schulzentrum und die Ludgerischule, wo kleinere Quartierswege, die grundsätzlich für die Radfahrenden und Fußgehenden eine Abkürzung darstellen sollten, als Treffpunkt von verschiedenen Gruppen dienen.

Wie bereits ausführlich in Kapitel 2.3 dargestellt wird das Untersuchungsgebiet unter anderem geprägt von der fürs Quartier relevanten Sporthalle und weiteren Freizeiteinrichtungen, wie beispielsweise dem Jugendtreffpunkt im Wasserturm. Die Sporthalle weist einen sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Die Entwässerungs-/Versickerungsprobleme sind auch hier zu spüren und tragen unter anderem dazu bei, dass ein Teil der Sporthalle derzeit in der Nutzbarkeit eingeschränkt ist. Folglich ist die Sporthalle derzeit in ihrer Funktion beeinträchtigt. Zu berücksichtigen ist in diesem Kontext auch der drohende Leerstand der Ludgerischule und das fehlende Raumangebot für Vereine und Gruppen in Form eines soziokulturellen Quartierszentrums. Auch für Kinder und Jugendliche ist ein Mangel an öffentlichen Bewegungs-/Spiel- und Sportangeboten im Quartier festzustellen.

Als funktionale Missstände können auch Unter- bzw. Fehlnutzungen bezeichnet werden. Bereits im Zuge der Entwässerungs-/Versickerungsprobleme im Quartier beschrieben sind diese unter anderem eine Ursache für funktionale Einschränkungen. Das Gewerbebetrieb an der Europastraße stellt sich mit den dicht besetzten Präsentationsflächen im Außenbereich im Quartier als

Fremdkörper dar, der ein starkes Lieferverkehraufkommen produziert. Zudem ist die Bestandsfläche nicht ausreichend dimensioniert.

Weitere Fehlnutzungen lassen sich im Bereich der Sedelsberger Straße lokalisieren. Hier befinden sich die Feuerwehr, das DRK und die Straßenmeisterei, die an dieser Stelle keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben und als störend empfunden werden. Die aktuell von der Stadt Friesoythe in Auftrag gegene Feuerwehrbedarfsplanung hat zum Ergebnis, dass das Feuerwehrgerätehaus der Ortsfeuerwehr Friesoythe am jetzigen Standort fehlplatziert ist. Die Straßenmeisterei wird aktuell ausgesiedelt, mit dem Umzug an einen großflächigeren Standort beim C-Port ist in 2024 zu rechnen.

Fehlende Möglichkeiten zur Regenwassersammlung sowie Entwässerungs-/Versickerungsprobleme schwächen nicht nur die Substanz, sondern sind auch die Ursache für einige Funktionseinschränkungen. So ist nach Starkregen der Fußballplatz am Großen Kamp und auch der Spielplatz der Ludgerischule für einen längeren Zeitraum nicht nutzbar. Auch der Tennisverein hat auf den Außenflächen im Hinblick auf die Entwässerungssituation Schwierigkeiten mit der Funktionalität. Neben dem hohen Versiegelungsgrad fehlt es an Möglichkeiten, Regenwasser zu sammeln beziehungsweise an Versickerungsflächen.

## 4. Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Aus der zuvor dargestellten Ausgangslage im Untersuchungsgebiet sowie den aufgezeigten Substanz- und Funktionsschwächen lässt sich das integrierte Entwicklungskonzept (IEK) aufbauen. Dieses besteht im Wesentlichen aus den Leitziele, die sich aus den nachfolgend dargestellten Handlungsbedarfen ergeben. Konkretisiert werden die Leitziele durch die Sanierungsziele, die detailliert beschreiben mit welcher Zielsetzung sich das Quartier Barßeler Straße in den kommenden Jahren entwickeln soll. Anschließend folgt das Maßnahmenkonzept sowie die Verstetigung und die Zusammenfassung des Querschnittthemas Klimaschutz und Klimaanpassung.

### 4.1 Handlungsbedarfe und Leitziele

Resultierend aus den verschiedenen Handlungsbedarfen, die das Untersuchungsgebiet aufweist, lassen sich Leitziele für die zukünftige Entwicklung des Quartiers Barßeler Straße ableiten. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Themen Klimaschutz- und Klimaanpassung sowie Barrierefreiheit und Inklusion stets als übergeordnete Querschnittsthemen mitbetrachtet werden.

#### Handlungsbedarfe Verkehr

Misstände und fehlende Funktionalität für alle Verkehrsteilnehmenden bestehen auch innerhalb der Straßenräume. Überwiegend betroffen sind die Barßeler - und die Sedelsberger Straße. Der Fokus liegt hier derzeit nicht auf dem Rad- und Fußverkehr und damit klimafreundlicher Mobilität. Durch die gemeinsame Wegenutzung von Radfahrenden und Fußgehenden entstehen Gefahren im Verkehr. Hinzu kommt die chaotische Situation durch die Hol- und Bringverkehre an Schule und KiTa. Innerhalb der Straßenräume besteht zudem Handlungsbedarf im Hinblick auf die Rückhaltung und Sammlung von Regenwasser. Auch die Quartierswege sind vor allem nach Starkregenereignisse stark in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt. Diesen Misstand gilt es sowohl für die Straßenräume als auch für die Quartierswege mit Hilfe von Entwässerungs- / Versickerungsmöglichkeiten zu beheben. Im Zuge des Rad- und Fußverkehrs gilt es auch, die Aufenthaltsfunktion des Straßenraums zu stärken und Angsträume mit Hilfe von Beleuchtung zu unterbinden. Wie bereits zuvor thematisiert fehlt es an öffentlichen Grünflächen beziehungsweise Begleitgrün. Ein fehlender Bahnanschluss hemmt zudem das Quartier in der Weiterentwicklung als zukunftsgerichtetes Wohnquartier und die Stärkung von klimaschonenden Mobilitätsformen. Zur Behebung der genannten verkehrlichen Misstände ergibt sich die Forderung und das Ziel **„Rad- und Fußverkehr als klimaschonende Mobilitätsform attraktivieren“** festzuhalten.

#### Handlungsbedarfe soziale Infrastruktur

Im Vordergrund bezüglich der sozialen Infrastruktur steht die Nachnutzung der Ludgerischule als soziokulturelles Quartierszentrum. Mit Hilfe des Quartierszentrums sollen auch die Raumbedarfe

vieler Vereine und Gruppen, wie bspw. die vom DLRG und lokaler Bildungs-, Beratungs- und Bewegungsangebote, gedeckt werden. Großen Handlungsbedarf weist auch die Sporthalle im Quartier Barßeler Straße auf. Diese ist in ihrer Nutzbarkeit stark eingeschränkt und durch Wasserprobleme innerhalb des Gebäudes stark sanierungsbedürftig. Auch aus energetischer Perspektive besteht hier Sanierungsbedarf. Ebenfalls besteht Handlungsbedarf auf dem Außengelände rund um die Sporthalle. Der Fußballplatz ist nach Starkregenereignissen stark in der Nutzbarkeit eingeschränkt, da auch hier das Wasser nicht genügend Versickerungsmöglichkeiten hat. Im Außenbereich fehlt es zudem an fußläufigen Wegeverbindungen rund um die Sporthalle, die die Anbindung in die umliegenden Wohnquartiere stärken. Im Allgemeinen bestehen derzeit keine öffentlichen Verweil-/Aufenthaltssorte (ausgenommen der Fußballplatz) für Kinder und Jugendliche, die beispielsweise Bewegungs- und Sportmöglichkeiten bieten. Resultierend aus den eben beschriebenen Handlungsbedarfen ergibt sich folgendes Leitziel: „**Gemeinschaftseinrichtungen für alle Zielgruppen im Quartier verankern**“.

### **Handlungsbedarf Wohnraumentwicklung**

Aus dem Kapitel 2.4 geht deutlich hervor, dass die Nachfrage nach innenstadtnahem Wohnraum steigt. In diesem Zusammenhang zeigen sich innerhalb des Gebietes Umnutzungspotenziale von verschiedenen Flächen.

Ein Umnutzungspotenzial weist zudem der Baumarkthandel an der Europastraße auf. Auch dieser ist in seiner Weiterentwicklung gehemmt und der Betrieb kann diesem Standort künftig nicht mehr erweitern, zudem ist das Lieferverkehrsaufkommen sehr hoch und die innerstädtische Lage für diese flächenextensive Nutzung unpassend. Durch eine Betriebsverlagerung würde enormes Innenentwicklungspotential generiert werden. Zudem würden sich die Verkehrssituation in der Europastraße durch das Wegfallen des Lieferantenverkehrs sowie die Aufenthaltsqualität deutlich verbessern. Auch für den Baustoffhändler würden sich bei einer Betriebsverlagerung positive Effekte wie eine bessere verkehrliche Anbindung und Weiterentwicklungspotential zur Betriebserweiterung ergeben.

Umnutzungspotenziale ergeben sich ebenfalls durch die hemmenden Weiterentwicklungsmöglichkeiten bei der Straßenmeisterei und der angrenzenden Feuerwehr. Der Standort könnte bei einer Reaktivierung der Bahnlinien eine andere Funktion bekommen, die die allgemeine Funktionalität des innenstadtnahen Wohnens im Quartier Barßeler Straße deutlich verbessert. Grundsätzlich gilt es, potenzielle Leerstände zu vermeiden, um die Attraktivität des Quartiers zu erhalten und zu stärken. Folglich ist es wichtig, im Zuge der anstehenden Umnutzung der Ludgerischule und des Umzugs des Jugendtreffs, den zukünftig leerstehenden Wasserturm zu betrachten. Diesem sollte frühzeitig eine quartiersgerechte Nachnutzung zugeordnet werden, um das Quartier funktional zu stärken und das ortsbildprägende Denkmal zu erhalten. Durch eine überwiegende Einfamilienhausbebauung und einen hohen Versiegelungsgrad ergeben sich

Handlungsbedarfe bezüglich der Diversifizierung von Wohnangeboten und der Schaffung von öffentlichem Grün fernab von privaten Gärten. Daraus resultiert folgendes Leitziel: **„Innenstadtnahes Wohnen mit viel Grün sichern“**.

### **Handlungsbedarf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

Eine hemmende Wirkung für das Quartier entsteht durch den sanierungsbedürftigen Gewerbestandort am Langenbergsweg/Barßeler Straße. Für eine klimaangepasste Stadtentwicklung ist es wichtig, die energetischen Sanierungsbedarfe zu decken und Flächen zu entsiegeln, um künftig weniger Probleme mit der Versickerung nach Starkregenereignissen zu haben. Um Vorreiter in Bezug auf eine klimaangepasste Stadtentwicklung zu sein, bietet es sich an, Modellansätze, wie beispielsweise „Grünes Gewerbe“ mit Gebäudebegrünung und regenerativer Energieerzeugung (beispielsweise durch Photovoltaik), weiterzuverfolgen. Die hohe Versiegelung von Stellplatzflächen ist hier wie auch an der Europastraße als Handlungsbedarf zu nennen. Handlungsbedarf wird auch im Hinblick auf zukünftige Bauprojekte gesehen – hier sollte der Maßstab „klimafreundliches Bauen“ Berücksichtigung finden. Aus den beschriebenen Handlungsbedarfen entsteht das Leitziel für das Quartier Barßeler Straße: **„Klimaangepasste Stadtentwicklung weiterdenken“**.

## 4.2 Sanierungsziele

Aus den beschriebenen Handlungsbedarfen und den Leitzielen lassen sich die Sanierungsziele ableiten. Diese beschreiben, wie sich das Quartier der Barßeler Straße in den kommenden Jahren entwickeln soll und legt dabei den Fokus darauf, die aufgezeigten Substanz- und Funktionsschwächen zu beseitigen.

### **(M) Rad- und Fußverkehr als klimaschonende Mobilitätsform attraktiveren**

**(M1)** Erweiterung und Erhalt fußläufiger Verbindungen

**(M2)** Ausbau sicherer Radwege und Kreuzungspunkte

**(M3)** Neuordnung von Bereichen mit überlagerten Verkehrsarten

**(M4)** Reduzierung von Angsträumen und Gefahrenpunkten

### **(G) Gemeinschaftseinrichtungen für alle Zielgruppen im Quartier**

**(G1)** Entwicklung eines soziokulturellen Quartierszentrums für alle

**(G2)** Ergänzung von Angeboten für Kinder und Jugendliche

**(G3)** Stärkung und Nutzungssicherung öffentlicher Sport- und Spielangebote



Abbildung 9: Sanierungsziele des Quartiers Barßeler Straße (Eigene Darstellung)

### 4.3 Maßnahmenkonzept

Nachfolgend werden die für die Quartiersentwicklung vorgesehenen Maßnahmen in Form von Maßnahmensteckbriefen erläutert. Dabei wird Bezug genommen auf die dargelegten Leit- und Sanierungsziele. Zudem wird der besondere Stellenwert des Querschnittsthemas Klima und Klimaanpassung hervorgehoben, um stets den positiven Effekt für das Klima aufzuzeigen. Ergänzend dazu befindet sich im Anhang 1 ein Maßnahmenplan, der alle Maßnahmen verortet und bereits eine Gebietsempfehlung für die Festlegung des Fördergebiets darstellt. Die ausführliche Erläuterung zur Abgrenzung des Fördergebiets befindet sich nachfolgend in Kapitel 6. Zusammenfassend sind für die Erreichung der Sanierungsziele die folgenden Maßnahmen umzusetzen:

<b>Rad- und Fußverkehr als klimaschonende Mobilitätsform attraktivieren</b>		Sanierungsziel
M 1.1	Umgestaltung Barßeler Straße	K4, W2, W4, M2, M3, M4
M 1.2	Aufwertung und Sicherung von Quartierswegen	K4, W2, W4, M2, M3, M4
M 1.3	Umgestaltung Sedelsberger Straße	K4, W2, W4, M2, M3, M4
<b>Gemeinschaftseinrichtungen für alle Zielgruppen im Quartier verankern</b>		
M 2.1	Quartierszentrum in der ehemaligen Ludgerischule	K2, K4, M1, W2, G1, G2, G3
M 2.2	Sanierung der Sporthalle und Stärkung der Funktion	K2, M1, G3
M 2.3	Entwicklung einer Fläche für Jugendliche an der Europastraße.	K4, W1, W2, G2, G3
<b>Innenstadtnahes Wohnen mit viel Grün sichern</b>		
M 3.1	Städtebauliche Neuordnung „Europastraße Nord“	K3, W1, W3
M 3.2	Städtebauliche Neuordnung „Straßenbahnmeisterei“	K3, W1, W3
<b>Klimagerechte Stadtentwicklung weiterdenken</b>		
M 4.1	Klimagerechtes Gewerbe Langenbergsweg/ Barßeler Straße	K1, K4, W2
M 4.2	Integriertes energetisches Quartierskonzept	K1, K4, W2
M 4.3	Nachnutzung „Wasserturm“	K1, K2

Tabelle 3: Übersicht Maßnahmenkonzept (Eigene Darstellung)

Der ergänzende Maßnahmenplan befindet sich in der Anlage 1.5. Die dazugehörige Gebietsempfehlung ist dem Kapitel 6 zu entnehmen.

Hinweis: Sofern in den nachfolgenden Maßnahmensteckbriefen nicht anders angegeben, stammen liegen die Bildrechte bei der Sweco GmbH und es handelt sich um eigene Aufnahmen.



### M 1.1 Umgestaltung Barßeler Straße

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen
<b>Leitziel</b>	Rad- und Fußverkehr als klimaschonende Mobilitätsform attraktivieren
<b>Sanierungsziele</b>	K4, W2, W4, M2, M3, M4
<b>Beschreibung</b>	<p>Durch die Umgestaltung der Barßeler Straße wird dem Radverkehr eine deutlich größere Bedeutung eingeräumt und dieser funktional gestärkt. Radfahrende erhalten eigene Fahrspuren in jede Richtung, sodass der Fußverkehr separiert auf dem hochgepflasterten Fußweg verbleibt. Der motorisierte Verkehr wird verlangsamt und die Barrierewirkung der Straße reduziert. Die Abschwächung von Gefahrenpunkten verbessert die Situation für alle Verkehrsteilnehmenden.</p> <p>Unterirdische Zisternen sammeln überschüssiges Regenwasser und leiten dieses ab. Starkregenereignisse führen dann nicht mehr zu Überflutungen im Quartier. Mit angepasster Begrünung des Straßenraums verbessert sich neben der Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raums auch das Mikroklima im Quartier.</p> <p>Die Maßnahme ist durch ihren investiven Charakter dauerhaft angelegt und führt zu einer grundlegenden funktionalen Verbesserung der Verkehrssituation sowie einer Attraktivierung des Quartiers als innenstadtnahen Wohnort. Die Fokussierung auf den nicht motorisierten Verkehr ist gleichzeitig eine zukunftsgerichtete Investition in klimaschonende Fortbewegung.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Stärkung nicht motorisierter Verkehr</li> <li>✓ Starkregenvorsorge</li> <li>✓ Begrünung</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	mittelfristig



## M 1.2 Aufwertung und Sicherung von Quartierswegen

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen
<b>Leitziel</b>	Rad- und Fußverkehr als klimaschonende Mobilitätsform attraktivieren
<b>Sanierungsziele</b>	K4, W2, W4, M2, M3, M4
<b>Beschreibung</b>	<p>Bestehende Wege z.B. südlich der Ludgerischule sollen dauerhaft nutzbar bleiben. Aufgrund des feuchten Untergrunds im Quartier ist dieser Weg bei langanhaltendem Niederschlag nicht nutzbar, sodass Retentionsflächen für das Wasser in Form von Gräben zu reaktivieren sind. Zur besseren Anbindung der Sporthalle soll eine neue Wegeverbindung Richtung Westen geschaffen werden.</p> <p>Die Stärkung der Wegeverbindungen geht auch mit einer Verbesserung der Sicherheitsgefühls einher, z.B. durch entsprechende Beleuchtung/ Möblierung und die Abschwächung von Gefahrenpunkten. Letztere betreffen auch Bereiche, die verschiedene Verkehrsarten gleichzeitig passieren. Daher sind eigene Radspuren am Großen Kamp West und an der Europastraße vorgesehen, um hier sowohl den Fuß- als auch den Radverkehr zu stärken. Durch eine Ordnung des Hol- und Bringverkehrs an Schulen und KiTa (z.B. Kiss- and Ride-Spur) wird die Situation ebenfalls funktional verbessert.</p> <p>Fußläufige Verbindungen verbessern die Funktionalität des Quartiers und erleichtern den Verzicht auf das Auto bei kurzen Strecken. Die Fokussierung auf den nicht motorisierten Verkehr ist gleichzeitig eine zukunftsgerichtete Investition in klimaschonende Fortbewegung.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Stärkung nicht motorisierter Verkehr</li> <li>✓ Starkregenvorsorge/ Retention</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	mittelfristig



### M 1.3 Umgestaltung Sedelsberger Straße

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen
<b>Leitziel</b>	Rad- und Fußverkehr als klimaschonende Mobilitätsform attraktivieren
<b>Sanierungsziele</b>	K4, W2, W4, M2, M3, M4
<b>Beschreibung</b>	<p>Durch die Umgestaltung der Sedelsberger Straße wird insbesondere dem Radverkehr eine erheblich größere Bedeutung eingeräumt. Fahrrad-Piktogramme in den Kreisverkehrszufahrten und verengte Zufahrten für den motorisierten Verkehr erhöhen die Sicherheit an aktuellen Gefahrenpunkten. Radfahrende behalten eine eigene Spur in jede Richtung, sodass der Fußverkehr separiert auf dem Fußweg verbleibt.</p> <p>Unterirdische Zisternen sammeln überschüssiges Regenwasser und leiten dieses ab. Starkregenereignisse führen dann nicht mehr zu Überflutungen im Quartier. Mit angepasster Begrünung des Straßenraums verbessert sich neben der Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raums auch das kleinräumige Klima im Quartier.</p> <p>Die Maßnahme ist durch ihren investiven Charakter dauerhaft angelegt und führt zu einer grundlegenden funktionalen Verbesserung der Verkehrssituation sowie einer Attraktivierung des Quartiers als innenstadtnahen Wohnort. Die Fokussierung auf den nicht motorisierten Verkehr ist gleichzeitig eine zukunftsgerichtete Investition in klimaschonende Fortbewegung.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Stärkung nicht motorisierter Verkehr</li> <li>✓ Starkregenvorsorge</li> <li>✓ Begrünung</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	mittelfristig



### M 2.1 Quartierszentrum in der ehemaligen Ludgerischule

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
<b>Leitziel</b>	Gemeinschaftseinrichtungen für alle Zielgruppen im Quartier verankern
<b>Sanierungsziele</b>	K2, K4, M1, W2, G1, G2, G3
<b>Beschreibung</b>	<p>In der Ludgerischule soll ein soziokulturelles Quartierszentrum mit vielfältigen Angeboten entstehen. Das gemischtgenutzte Gebäude könnte zukünftig Räume für Vereine, Bildung, Beratung und Bewegungsangebote beinhalten. Viele potentielle Ankernutzende haben sich bereits bei der Stadtverwaltung registriert. Der Jugendtreff wird aus dem Wasserturm ebenfalls in das Schulgebäude verlagert.</p> <p>Im Zuge des Umbaus wird das Gebäude modernisiert und energetisch saniert. Die vorgelagerten Flächen und Teile des Schulhofs sollen entsiegelt werden. Der bestehende Schulspielplatz bleibt erhalten, gelöst werden muss die stark eingeschränkte Nutzbarkeit bei langen Niederschlägen. Der Pausenhof soll als Verweilort fungieren, auf dem sich aufgehalten werden kann. Er bekommt durch die Etablierung des „neuen“ Jugendzentrums eine veränderte Funktion.</p> <p>Mit dem Umbau der ehemaligen Schule zu einer soziokulturellen Gemeinschaftseinrichtung wird das Quartier dauerhaft funktional gestärkt. Soziale Strukturen können sich verbinden und verschiedene Angebote synergetisch zusammenwachsen.</p> <p>Ziel ist zudem, das Gebäudeensemble energieautark zu gestalten.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Energetische Sanierung</li> <li>✓ Entsigelung</li> <li>✓ Retention/ Versickerung</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	kurzfristig



## M 2.2 Sanierung der Sporthalle/-gelände und Stärkung der Funktion

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
<b>Leitziel</b>	Gemeinschaftseinrichtungen für alle Zielgruppen im Quartier verankern
<b>Sanierungsziele</b>	K2, M1, G3
<b>Beschreibung</b>	<p>Die Sporthalle mit Außengelände als zentrale Anlaufpunkte für Schul- und Vereinssport sollen in jedem Fall im Quartier erhalten bleiben. Die derzeit teilweise eingeschränkte Nutzbarkeit wird wieder vollständig hergestellt. Mit einer energetischen Modernisierung wird die Gebäudehülle langfristig verbessert. Darüber hinaus sollen als Teil der Modernisierung Begrünungsmaßnahmen an der Fassade vorgenommen werden.</p> <p>Die Erreichbarkeit der Sporthalle soll auch von Westen und Norden aus fußläufig verbessert werden (siehe auch „Quartierswege“). Im Außenbereich der Sporthalle entsteht zudem ein Regenrückhaltebecken, um das Gebäude und die umliegenden Flächen inkl. den Fußballplatz dauerhaft zu sichern und Wassereintrag zu verhindern.</p> <p>Mit der Sanierung wird sowohl eine energetische Modernisierung des Gebäudes vorgenommen als auch die vollständige Nutzbarkeit erhalten. Die dadurch ermöglichte langfristige Zweckbindung sichert dauerhaft die Funktionalität des Quartiers und dessen Attraktivität als Wohn- und Aufenthaltsort.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Energetische Sanierung</li> <li>✓ Retention</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	kurzfristig



### M 2.3 Entwicklung einer Fläche für Jugendliche an der Europastraße

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	<p>Erwerb von Grundstücken          Umzug von Bewohner*innen sowie Betrieben          Freilegung von Grundstücken          Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</p>
<b>Leitziel</b>	<p>Gemeinschaftseinrichtungen für alle Zielgruppen im Quartier verankern</p>
<b>Sanierungsziele</b>	<p>K4, W1, W2, G2, G3</p>
<b>Beschreibung</b>	<p>Die Fläche an der Europastraße soll als zentraler Anlaufpunkt für Jugendliche entwickelt werden. Vorgesehen sind Bewegungs- und Sportangebote wie z.B. Streetball, Fitness oder Skaten. Ein zielgruppenspezifischer Workshop soll im Vorfeld Bedarfe und Wünsche aufnehmen. Die Umsetzung des Konzeptes soll mit größtmöglicher Entsiegelung der Fläche einhergehen. Klimawandelangepasste Bepflanzung sorgt für natürlichen Schatten und verbessert das kleinräumige Klima.</p> <p>Der Maßnahme vorgelagert ist der Erwerb der Fläche und die zugehörige Verlagerung des ansässigen Baustoffhandels (siehe Maßnahme „Städtebauliche Neuordnung „Europastraße Nord““).</p> <p>Der Erfolg der Maßnahme hängt maßgeblich von einer Betriebsverlagerung des Baustoffhandels ab. Sollte dies gelingen, entsteht ein vielseitiges Angebot, welches direkt auf die Nutzergruppe Jugendliche zugeschnitten ist. Die Aufenthaltsfunktion des Quartiers wird gestärkt, ebenso die Wohnfunktion für Familien.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Entsiegelung</li> <li>✓ Begrünung/ ökologische Vielfalt</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	<p>langfristig</p>



### M 3.1 Städtebauliche Neuordnung „Europastraße Nord“

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	<p>Erwerb von Grundstücken          Umzug von Bewohner*innen sowie Betrieben          Freilegung von Grundstücken</p>
<b>Leitziel</b>	Innenstadtnahes Wohnen mit viel Grün sichern
<b>Sanierungsziele</b>	K3, W1, W3
<b>Beschreibung</b>	<p>Mit der Umnutzung der Fläche wird die Wohnfunktion des Quartiers gestärkt. Durch einen Zwischenerwerb des Grundstücks können Vorgaben zum klimafreundlichen Bauen und für ein heterogenes Wohnangebot (z.B. Mehrgenerationenhaus, inklusives Wohnen) an die Veräußerung gekoppelt werden. Erstrebenswert ist hier zudem die Realisierung von Projekten des sozialen Wohnungsbaus. Das neu geschaffene Wohnareal liegt nah an der Friesoyther Innenstadt, die fußläufig erreichbar ist.</p> <p>Der Ansatz „klimafreundliches Bauen“ könnte hier idealtypisch verwirklicht werden.</p> <p>Der Umzug des störenden Baustoffhandels bringt durch den Wegfall des hochfrequentierten Lieferverkehrs eine deutliche Steigerung der Aufenthalts- und Wohnfunktion im Quartier mit sich.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Entsiegelung</li> <li>✓ Klimafreundliches Bauen</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	langfristig



### M 3.2 Städtebauliche Neuordnung „Straßenmeisterei“

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	Erwerb von Grundstücken Freilegung von Grundstücken
<b>Leitziel</b>	Innenstadtnahe Versorgungseinrichtungen mit viel Grün sichern
<b>Sanierungsziele</b>	K3, W1, W3
<b>Beschreibung</b>	<p>Mit der Neuordnung der Fläche an der Sedelsberger Straße geht eine funktionale Verbesserung für das Quartier einher. Die hemmende Wirkung der Gemengelage von Feuerwehr und Straßenmeisterei wird aufgehoben, wenn die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt wird.</p> <p>Das Quartier soll durch ergänzende Nutzungen als Wohnquartier gestärkt werden. In Rede steht die Reaktivierung des Bahnanschlusses, wodurch das innenstadtnahe Wohnen hier auch für Pendler*innen attraktiviert wird. In Form eines Mobilitätshubs untermauern zeitgemäße Bike+Ride- Angebote wie z.B. Ladesäulen, verschließbare Abstellboxen oder Reperaturstation die für das Quartier vorgesehene Fokussierung auf den Radverkehr. Eine alternative, aber für das Quartier nicht weniger positive Entwicklung ist die Ansiedlung eines medizinischen Versorgungszentrums.</p> <p>Das Quartier erhält durch die neue Nutzung eine dauerhafte funktionale Stärkung mit einem langfristigen Investitionsansatz. Alternative Mobilitätsformen stärken langfristig den Verzicht auf das Auto als priorisierte Verkehrsform. Mit einem medizinischen Versorgungszentrum wird dem Ärztemangel wirkungsvoll begegnet.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	✓ Anbindung an den schienengebundenen Personenverkehr
<b>Zeitraum</b>	mittelfristig



### M 4.1 Klimagerechtes Gewerbe Langenbergsweg/ Barßeler Straße

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	Modernisierung und Instandsetzung
<b>Leitziel</b>	Klimagerechte Stadtentwicklung weiterdenken
<b>Sanierungsziele</b>	K1, K4, W2
<b>Beschreibung</b>	<p>Gemeinsam mit den Eigentümer*innen sollen die Gewerbeflächen energetisch saniert werden. Ansätze wie Gebäudebegrünung, Photovoltaik, Nutzung von Regenwasser und entsiegelte Außenflächen können hier als Modellvorhaben beispielhaft umgesetzt werden.</p> <p>Für die Gewerbefläche und die östlich gelegenen Wohnstraßen kann ein integriertes energetisches Quartierskonzept weiteren Aufschluss über Verbrauchswerte und Einsparpotentiale geben und entsprechende (Modell)-Maßnahmen vorschlagen. Ein*e Sanierungsmanager*in kann Eigentümer*innen bei der energetischen Sanierung unterstützen (Förderung über KfW 432).</p> <p>Die Investitionen in die Gebäude sind aufgrund der hohen Kosten langfristig angelegt. Das Vorhaben soll Anstoßwirkungen für weitere, ähnliche Ansiedlungen haben und dadurch langfristig bei der klimafreundlichen Stadtentwicklung eine zentrale Rolle einnehmen.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Gebäudebegrünung</li> <li>✓ Regenerative Stromerzeugung</li> <li>✓ Entsiegelung und Begrünung von Flächen</li> <li>✓ Energetische Sanierung</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	mittelfristig



### M 4.2 Integriertes energetisches Quartierskonzept

<b>Fördertatbestand</b>	KfW 432
<b>Leitziel</b>	Klimagerechte Stadtentwicklung weiterdenken
<b>Sanierungsziele</b>	K1, K4, W2
<b>Beschreibung</b>	<p>Das KfW Programm 432 bietet einen Zuschuss für die Erarbeitung eines integrierten energetischen Quartierskonzeptes. Potentiale für Energieeinsparungen werden erarbeitet und zugeschnittene Maßnahmen entwickelt. Ziel ist eine deutliche Steigerung der Energieeffizienz sowie ein Umstieg auf einen höheren Anteil an erneuerbare Energieversorgung. Das Programm leistet zudem einen Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur, insbesondere zur Wärme- und Kälteversorgung.</p> <p>Im weiteren Projektverlauf kann ein Sanierungsmanagement die Akteure und Eigentümer bei der Umsetzung der Maßnahmen zu einem klimagerechten Quartier unterstützen.</p> <p>Im Quartier Barßeler Straße sind beispielhaft die Bereiche um die Lessingstraße als potentielles Klimaquartier hervorgehoben. Im konkreten Fall der Antragsstellung sollte die Gebietskulisse geprüft und passgenau zugeschnitten werden. Denkbar ist eine Integration von anliegenden Gewerbeflächen, um auch diese Aspekte in die Maßnahmenentwicklung aufnehmen zu können.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Flächendeckende energetische Sanierung</li> <li>✓ Grüne Infrastruktur</li> </ul>
<b>Zeitraum</b>	mittelfristig

Bildquelle: [ipopba](#) Adobe Stock 2023



**M 4.3 Nachnutzung „Wasserturm“**

<b>Fördertatbestand StBauFR 2022</b>	Modernisierung und Instandsetzung
<b>Leitziel</b>	Klimagerechte Stadtentwicklung weiterdenken
<b>Sanierungsziele</b>	K1, K2
<b>Beschreibung</b>	<p>Der Wasserturm soll als ortsbildprägendes Denkmal dauerhaft gesichert werden. Um das Gebäude nach dem Umzug des Jugendtreffs in das neue soziokulturelle Quartierszentrum (ehemals Ludgerischule) weiterhin nutzbar zu machen und einen dauerhaften Leerstand zu verhindern, wird eine Sanierung durchgeführt. Eine behutsame energetische Modernisierung lässt Raum für denkmalpflegerische Aspekte und den prägenden Charakter des Gebäudes und kann als Modell für energetische Denkmalsanierung für andere Gebäude fungieren.</p> <p>Die neue Nutzung des Gebäudes soll zu einer funktionalen Stärkung des Quartiers beitragen und ergänzende Angebote schaffen.</p> <p>Eine möglichst dauerhafte neue Nutzung des Gebäudes stärkt das Quartier in der Funktion als attraktiven Wohnstandort mit verschiedenen wohnortnahen Angeboten. Mit der Sanierung wird der Wasserturm auch energetisch langfristig auf einen modernen Standard gebracht.</p>
<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	✓ Energetische Sanierung
<b>Zeitraum</b>	mittelfristig

## 4.4 Ansätze zur Verstetigung

Städtebauliche Gesamtmaßnahmen sind für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren angelegt. Die starke inhaltliche und finanzielle Fokussierung auf das Quartier bringt die Notwendigkeit mit sich, Verstetigungsansätze bei der Umsetzung bereits mitzudenken. Auf diese Weise ist der Einsatz öffentlicher Gelder zu rechtfertigen, da eine Zweckbindung der vorgesehenen Nutzungen gesichert werden muss. Die Maßnahmen sind wie in den Steckbriefen beschrieben alle zukunftsgerichtet und langfristig angelegt. Investitionen in Klimaschutz und Klimaanpassung inkl. der Betonung des nicht motorisierten Verkehrs sind hier hervorzuheben.

Ein wichtiger Baustein für eine positive Quartiersentwicklung ist die Umnutzung der Ludgerischule in ein soziokulturelles Quartierszentrum. Vereinen und Initiativen wird hier ein Zuhause gegeben, wodurch diese wiederum zur Sicherung der lokalen Aktivitäten im Quartier beitragen. Viele potentielle Nutzer haben sich bereits bei der Stadtverwaltung gemeldet. Die strukturelle Ausgestaltung des Quartierszentrums wird sich im Zuge der weiteren Maßnahmenvorbereitung konkretisieren. Feste Strukturen und Austausch zwischen den Nutzenden können Synergien heben und zu einem Zusammenwachsen führen, um das neu aufgebaute Zentrum dauerhaft zu erhalten.

## 4.5 Zusammenfassung Querschnitt Klima

Klimagerechte Stadtentwicklung ist für das Quartier Barßeler Straße bereits in den Leit- und Sanierungszielen verankert. Die Maßnahmensteckbriefe zeigen, dass in allen Sanierungsmaßnahmen Ansätze für Klimaschutz und Klimawandelanpassung mitgedacht wurden. Etwa 1/3 der Nettogesamtkosten der Gesamtmaßnahme sind dem Sektor Klimaschutz und Klimawandelanpassung zuzuordnen. Ergänzende Programme wie das KfW-Programm 432 sollen die Erreichung der Zielsetzung weiter untermauern und auch für private Eigentümer\*innen Anreize zur energetischen Sanierung bewirken. Modellhafte Sanierung, Gebäudebegrünung und Entsiegelung sind nach erfolgreicher Umsetzung als Blaupause auf andere Quartiere und (öffentliche) Gebäude anwendbar. Neue Ansätze zur Sammlung von überschüssigem Regenwasser werden bei den öffentlichen Maßnahmen mitgedacht.

Die Stadt Friesoythe schlägt mit diesem Maßnahmenkatalog einen deutlichen Weg in Richtung klimagerechte Stadtentwicklung ein. Gesamtstädtische Ansätze wie die „Fahrradfreundliche Kommune“ zeigen diesen Anspruch auch auf übergeordneter Ebene. Das integrierte Entwicklungskonzept kann hier als weiteres deutliches Signal verstanden werden, mit den urbanen Auswirkungen des globalen Klimawandels auf Quartiersebene umzugehen.

## 5. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht betrachtet die vorgeschlagenen vorbereitenden und investiven Maßnahmen. Schwerpunkt sind hierbei die öffentlichen Maßnahmen. Ansätze für private Investitionen und weitere Fördermittel sind Annäherungswerte. Die ausführliche Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Einzelmaßnahmen findet sich in der Anlage.

<b>A - Ausgaben</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>Anteil StBauFr</b>
<b>1 - Vorbereitung der Sanierung</b>		
1.1 Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit	35.000 €	35.000 €
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	90.000 €	40.000 €
1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte	440.000 €	440.000 €
<b>Summe</b>	<b>565.000 €</b>	<b>515.000 €</b>
<b>2 – Ordnungsmaßnahmen</b>		
2.1 Grunderwerb	4.400.000 €	4.400.000 €
2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben	550.000 €	550.000 €
2.4 Freilegung von Grundstücken	550.000 €	550.000 €
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	1.300.000 €	1.300.000 €
<b>Summe</b>	<b>6.800.000 €</b>	<b>6.800.000 €</b>
<b>3 – Baumaßnahmen</b>		
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	400.000 €	400.000 €
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	4.500.000 €	4.500.000 €
<b>Summe</b>	<b>4.900.000 €</b>	<b>4.900.000 €</b>
<b>Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)</b>	<b>12.265.000 €</b>	<b>12.215.000 €</b>
<b>B - Einnahmen</b>		
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken		3.000.000 €
<b>Summe der Einnahmen</b>		<b>3.000.000 €</b>
<b>C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)</b>		<b>9.215.000 €</b>
<b>D - Finanzierung</b>		
<b>zu finanzierende Summe</b>		<b>9.215.000 €</b>
<b>Anteil Bund (1/3 von gesamt)</b>		<b>3.071.667 €</b>
<b>Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)</b>		<b>3.071.667 €</b>

<b>Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)</b>		<b>6.143.333 €</b>
<b>kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)</b>		<b>3.071.667 €</b>

Tabelle 4: Kosten- und Finanzierungsübersicht (Eigene Darstellung)

## 6. Verfahrensrechtliche Abwägung und Empfehlung

Die vorliegenden Ausführungen haben gezeigt, dass das Quartier Barßeler Straße mit einer Vielzahl an Herausforderungen konfrontiert ist. Die Sicherung der Wohnfunktion und der Übergang in eine klimagerechte Stadtentwicklung mit entsprechender Anpassung der Infrastruktur sind essenzielle Bausteine für ein zukunftsgerichtetes Friesoythe. Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit hohem finanziellen Aufwand verbunden, den die Stadt Friesoythe als zentrale Investition für eine lebenswerte Zukunft versteht. Gleichzeitig bedarf es hier der Unterstützung des Städtebauförderungsprogramms des Landes Niedersachsen, um die nachgewiesenen städtebaulichen Missstände zu beheben und das Quartier als städtebauliche Gesamtmaßnahme fokussiert entwickeln zu können. Die Finanzierung der dargestellten Maßnahmen ist ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts sowie dem damit verbundenen flankierenden Einsatz und der Bündelung von öffentlichen Mitteln nicht durchführbar.

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist nach Abwägung der verschiedenen Belange die Anwendung des besonderen Städtebaurechts erforderlich und zweckmäßig. Nur mithilfe dieses Instruments können die notwendigen, aufeinander abgestimmten Vorbereitungs- und Baumaßnahmen sowie die flankierenden prozessbegleitenden Maßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse und damit in einem zeitlich begrenzten Rahmen mit der aufgrund des öffentlichen Interesses gebotenen Zügigkeit durchgesetzt und verwirklicht werden. Die Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner\*innen und ansässigen Unternehmen wird basierend auf Gesprächen und dem Beteiligungsverfahren als hoch eingeschätzt. Die beschriebenen Mängel und Missstände, die zugleich den Anlass der Sanierung darstellen, können im Rahmen der Maßnahme voraussichtlich behoben werden.

Zur Behebung der beschriebenen Funktionsverluste und erheblichen städtebaulichen Missstände beabsichtigt die Stadt Friesoythe die Festlegung eines Stadtumbaugebiets zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen gemäß § 171b BauGB. Hierdurch bietet sich der Stadt einerseits ein geeignetes Format zur integrierten Umsetzung der Gesamtmaßnahme, während das Instrument andererseits keine im Verhältnis zu den Zielen der Gesamtmaßnahme unverhältnismäßigen Zugriffsmöglichkeiten auf den Grundstücksmarkt bietet. Die Anwendung eines umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB dann – wie hier vorgeschlagen – auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die Sanierungsziele und das zu Grunde liegende Sanierungskonzept

sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die zur Erschwerung der Durchführung der Sanierung führen, nicht erwarten lassen.

Stadtumbaumaßnahmen gem. § 171a Abs. 2 BauGB sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Die Programmkomponente „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ermöglicht die Anpassung vorhandener städtebaulicher (Infra-) Strukturen an aktuelle Bedarfe und moderne Standards und räumt dem Klimaschutz und der Klimaanpassung einen hohen Stellenwert ein. Diese Programmziele decken sich wie dargestellt mit den Handlungsbedarfen und Sanierungszielen des Quartiers. Konkret sollen fehl- und mindergenutzte Flächen entwickelt, der öffentliche Raum aufgewertet, Fahrradinfrastruktur angepasst, Gebäude saniert, Lösungen zum Umgang mit Regen- und Grundwasser gefunden und eine Kühlung des Mikroklimas durch Begrünung und Entsiegelung bewirkt werden. Als Ergebnis entsteht ein attraktiver und identitätsstiftender Ort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Gemeinschaft.

Für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bedarf es eines Beschlusses der Gemeinde, durch die ein Stadtumbaugebiet formell festgelegt wird. Die Festlegung muss sich dabei auf ein klar abgegrenztes und zweckmäßig dimensioniertes Gebiet beziehen, dass gem. § 171a Abs. 2 BauGB von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen ist, die gem. § 171b BauGB durch eine Stadtumbaumaßnahme behoben werden können. Um eine zügige Durchführung der Stadtumbaumaßnahme zu gewährleisten und vor dem Hintergrund der räumlichen Verteilung der erkannten städtebaulichen und funktionalen Missstände (siehe Kap. 4), wird die Abgrenzung des festzulegenden Stadtumbaugebiets wie folgt empfohlen: (Die Planzeichnung befindet sich ebenfalls in Anlage 1.6).

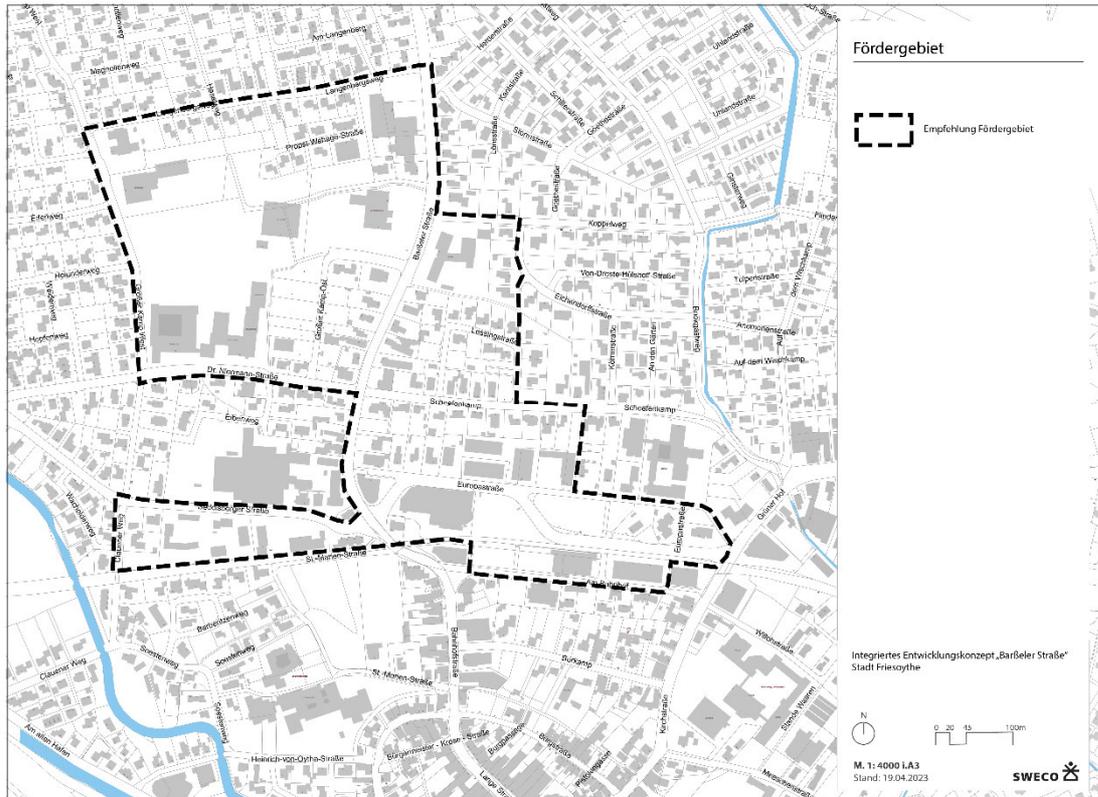


Abbildung 10: Empfehlung Fördergebietsabgrenzung (Eigene Darstellung)

## 7. Quellenverzeichnis

Bebauungsplanauskunft Landkreis Cloppenburg (o.J.) abgerufen unter <https://lkclp.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5c89d57fa0ba4db48ca89e8b58f7e8ca> (Zugriff: 10.04.2023)

Bundesagentur für Arbeit (o.J.) Statistik. Land Niedersachsen. Cloppenburg. abgerufen unter <https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Bundeslaender/Niedersachsen.html> (Zugriff: 12.04.2023)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (o.J.) Städtebauförderung – Wachstum und nachhaltige Erneuerung. abgerufen unter: [https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Programme/WachstumNachhaltigeErneuerung/wachstumnachhaltigeerneuerung\\_node.html](https://www.staedtebaufoerderung.info/DE/Programme/WachstumNachhaltigeErneuerung/wachstumnachhaltigeerneuerung_node.html) (Zugriff: 19.04.2023)

LSN online (o.J.a) Bevölkerung nach Geschlecht; Fläche, nat. Bevölkerungsbewegung, Wanderungssaldo, Bevölkerungssaldo, Durchschnittsalter (Gemeinde). Tabelle Z100011G Stand: 31.12.2021. Gebietsstand: 1.11.2021. <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp> (Zugriff: 20.03.2023)

LSN online (o.J.b) Bevölkerung nach Staatsangehörigkeit und Geschlecht (Verwaltungseinheit) Tabelle: A100001V. Gebietsstand: 1.11.2021. Stand 31.12.2021. abgerufen unter: <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp> (Zugriff: 19.04.2023)

LSN online (o.J.c) Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Einpendler: Auspendler; Pendlersaldo; nach Geschlecht und überschrittenen Grenzen (Gemeinde) (2021). Tabelle P70I5107. Gebietsstand: 1.1.2020. Stand: 30.06.2021. abgerufen unter: <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp> (Zugriff: 19.04.2023)

LSN online (o.J.d) Bevölkerung nach Altersgruppen (23) und Geschlecht (Gemeinde) Tabelle: A100002G. Gebietsstand: 1.11.2021. Stand: 31.12.2021. abgerufen unter: <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp> (Zugriff: 19.04.2023)

MWZ online (2023): Nächstes Megaprojekt bahnt ich beim C-Port an. Abgerufen unter: [https://www.nwzonline.de/cloppenburg-kreis/wasserstoff-produktion-in-friesoythe-hy2gen-plant-megaprojekt-beim-c-port\\_a\\_51,7,1252351701.html](https://www.nwzonline.de/cloppenburg-kreis/wasserstoff-produktion-in-friesoythe-hy2gen-plant-megaprojekt-beim-c-port_a_51,7,1252351701.html) (Zugriff: 20.04.2023).

Solarkatster Landkreis Cloppenburg (o.J.) abgerufen unter: <https://solarkataster.lkclp.de/#s=map> (Zugriff: 19.04.2023)

Stadt Friesoythe (o.J.) Unsere Stadt. <https://www.friesoythe.de/verwaltung-politik/unsere-stadt/> (Zugriff: 20.03.2023)

# Anhang 1 Pläne

ENTWURF

ENTWURF

ENTWURF

ENTWURF

ENTWURF

ENTWURF

# Anhang 2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

ENTWURF