

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen

"Große Straße und Umgebung"









Arbeitsstand 26. April 2019





Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

TEIL A – Gebietsbezogener Teil

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbem	erkung	4
2	Das Un	tersuchungsgebiet	5
	2.1 Lag	e in der Stadt	5
	2.2 Abg	grenzung und Größe des Untersuchungsgebietes	6
	2.3 Ehe	emaliges Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern	7
	2.4 Inte	griertes städtebauliches Entwicklungskonzept - Stadtgraben	. 10
	2.5 Übe	ergeordnete Planaussagen	. 11
	2.5.1	Flächennutzungsplanung	. 11
	2.5.2	Bebauungspläne	. 12
	2.6 Aus	wertung vorhandener Studien/Untersuchungen	. 16
	2.6.1	Einzelhandelsentwicklungskonzept	. 16
	2.6.2	Weitere Innenstadtrelevante Studien / Konzepte	. 19
3	Historis	che Entwicklung des Untersuchungsgebietes	21
4	Bevölke	erung im Untersuchungsgebiet	25
5	Städteb	auliche und bauliche Struktur	27
	5.1 Nut	zungsstruktur	. 27
	5.1.1	Versorgungseinrichtungen - Einzelhandel, Dienstleistungen	. 28
	5.1.2	Gastronomie – Gastgewerbe - Vergnügungsstätten	. 30
	5.1.3	Leerstand	
	5.1.4	Öffentliche und soziale Infrastruktur	
		chließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken	
		päude	
	5.3.1	Gebäudebestand	
	F 0 0		11
		Denkmalschutz	
	5.4 Frei	iraumsituation	. 42
	5.4 Frei		. 42
6	5.4 Free 5.5 Eige Städteb	entümerstrukturauliche Missstände und Handlungsbedarf	. 42 . 43 45
6	5.4 Free 5.5 Eige Städteb	iraumsituationentümerstrukturentümerstrukturentümerstruktur	. 42 . 43 45
6	5.4 Free 5.5 Eige Städteb	entümerstrukturauliche Missstände und Handlungsbedarf	. 42 . 43 45
6	5.4 Free 5.5 Eige Städteb 6.1 Fun	iraumsituationentümerstrukturentümerstrukturentümerstruktur	. 42 . 43 45 . 45
6	5.4 Free 5.5 Eige Städteb 6.1 Fun 6.1.1 6.1.2 6.2 Fun	iraumsituationentümerstruktur	. 42 . 43 . 45 . 45 . 47

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

7	Err	neuerungskonzept	56
	7.1	Konzept	56
	7.2	Maßnahmen	
	7.3		
8	Ko	sten- und Finanzierungsübersicht	62
9	Em	npfehlungen für das weitere Verfahren	63
	9.1	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	63
	9.2	Sanierungsverfahren	64
10	Erf	orderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung	64
11	Be	teiligung der Träger öffentlicher Belange	65
12	Inf	ormation und Beteiligung der Bürger	65
13	An	hang	66
		Ergebnisprotokoll Bürgerinformationsveranstaltung	
	13.2	Pläne DIN A3	72

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

1 Vorbemerkung

Am 20. Februar 2019 hat der Rat der Stadt Lingen die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Gebiet "Große Straße und Umgebung" beschlossen.

Die Anlässe für die Untersuchungen sind vielfältig: In dem innerstädtischen Bereich Große Straße sowie den angrenzenden Bereichen Schlachterstraße, Kivelingstraße, Elisabethstraße und Kirchstraße – die allesamt Teil des Zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen sind – sind in der jüngeren Vergangenheit Entwicklungen zu beobachten, die eine städtebauliche Auseinandersetzung mit der gegebenen Situation erfordern:

- zunehmende Mindernutzungen und Leerstände verdeutlichen, dass dem Versorgungsstandort Große Straße und Umgebung ein Funktionsverlust droht,
- das Gebiet das Teil der Altstadt ist ist in Teilen durch bauliche Bedarfe gekennzeichnet (Modernisierungsstau),
- mangelnde gestalterische Qualität im öffentlichen und privaten Außenraum sowie fehlende Verweilmöglichkeiten mindern die Aufenthaltsqualität

Südwestlich der Elisabethstraße befindet sich darüber hinaus ein innenstadtnahes Gebiet, das durch Mindernutzungen von Flächen geprägt ist:

- Brachflächen / offene, lockere Bebauung
- Stellplätze

im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird geprüft, ob und welche städtebaulichen Missstände vorliegen. Die städtebaulichen Missstände werden im Detail aufgezeigt und Handlungsansätze für ihre Beseitigung bzw. Minderung formuliert.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung stützen sich auf:

- Auswertung vorhandener Studien und Erhebungen/Informationen aus der Verwaltung
- Auswertung statistischer Unterlagen
- Bestandsaufnahmen vor Ort (Februar/März 2019)

Zweck der VU ist es, für das Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten und es für die Förderung im Städtebauförderprogramm "Stadtumbau West" anzumelden.

2 Das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage in der Stadt

Das Untersuchungsgebiet "Große Straße und Umgebung" liegt innerhalb des Innenstadtrings der Stadt Lingen und umfasst Teile der historischen Altstadt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich das Rathaus der Stadt Lingen sowie die Außenstelle des Landkreises Emsland.

Unmittelbar an das Gebiet grenzt das Gelände des Bonifatius Hospitals Lingen an. Zudem befinden sich das Finanzamt und das Arbeitsgericht in der Nähe.

Die Große Straße ist Teil der Fußgängerzone Lingens, die sich über eine West-Ost-Ausdehnung von rund 500m bis zum Bahnhof Lingen erstreckt und in dessen Süd-Osten das Einkaufscenter "Lookentor" liegt.

Alter study

Alter study

Bondatus P

Hongatus P

Frenszent

Frens

Abb. 1: Lage des Untersuchungsgebietes in der Stadt Lingen

Kartengrundlage hergestellt aus OpenStreetMap-Daten; Lizenz: Open Database License (ODbL)

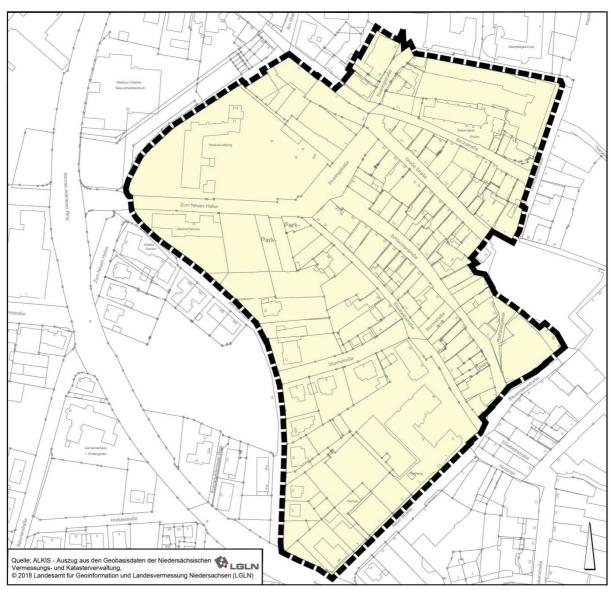
2.2 Abgrenzung und Größe des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet wird im Westen und Nordwesten durch die Wegeführung "Am Wall Süd", im Südosten/Osten durch die "Neue Straße" / "Bauernstanzstraße", den Marktplatz und die "Gymnasialstraße" sowie im Norden durch die "Henriette-Flatow-Straße" begrenzt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst somit im Wesentlichen die parallel zueinander verlaufenden Straßenzüge "Kirchstraße", "Große Straße", "Schlachterstraße" und "Elisabethstraße" sowie die "Kivelingstraße" an deren nordwestlichen Köpfen. Zudem umfasst das Gebiet den westlich der Elisabethstraße gelegenen Bereich zwischen "Neue Straße", "Sturmstraße" und "Zum Hafen".

Das Untersuchungsgebiet "Große Straße und Umgebung" hat eine Größe von rund 7,3 ha.

Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



2.3 Ehemaliges Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern

Teile des Untersuchungsgebietes waren in den 1970 bis 1990er Jahren Bestandteil des Sanierungsgebietes "Historischer Stadtkern" (vgl. Abb. 3).

Das Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern" wurde 1980 aus den Sanierungsgebieten "Marktplatz / Schulplatz" (Satzung 1972) und "Östlich der Burgstraße" (Satzung 1975) gebildet. Aufgehoben wurde die Satzung im Jahr 2004.

Überschneidungen zum Untersuchungsgebiet "Große Straße und Umgebung" gibt es im Bereich nördlich der Kirchstraße sowie in der südlichen Schlachterstraße und bei den öffentlichen Stellplatzanlagen "Neuer Hafen" und Parkhaus Rathaus.

Sanierungsgebiet

Historischer Stadtkern

1972/1975 bis 2004

Quelle: Stadt Lingen. Darstellung: re.urban.

Abb. 3: Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Historischer Stadtkern"

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

Als Ziele der Sanierung wurde seinerzeit folgendes formuliert:

- Stärkung der Innenstadt und Anpassung an umfangreichere Aufgaben und Bedürfnisse
- Attraktivere Gestaltung der Innenstadt als Wohngebiet
- Ausweisung von Baumöglichkeiten für zusätzliche Wohnungen, Dienstleistungen und Einzelhandel
- Freihaltung des Kernbereichs vom überregionalen Verkehr durch einen Innenstadtring und Schaffung von verkehrsberuhigten Bereichen bzw. Fußgängerzonen,
- Erhaltung des Stadtbildes bzw. zeitgemäße Weiterentwicklung.

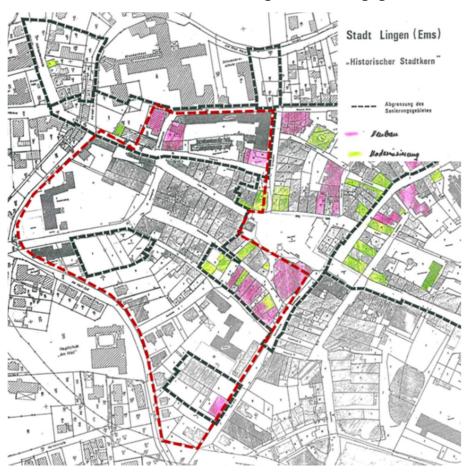
Maßnahmen die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme "Historischer Stadtkern" durchgeführt wurden lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Aufstellung von Bebauungsplänen zur Konkretisierung / Realisierung der Sanierungsziele
- Städtebauliche Gutachterverfahren / Wettbewerbe
- Gestaltungsrichtlinie für Werbeanlagen
- Erwerb / Neuordnung von Grundstücken
- Verlagerung von insgesamt 20 gewerblichen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Neubau / Modernisierung und Instandsetzung

Innerhalb des Untersuchungsgebietes "Große Straße und Umgebung" wurden folgende Einzelmaßnahmen umgesetzt:

- Umwandlung der Große Straße sowie Teile der Schlachterstraße zur Fußgängerzone Schaffung von Parkplätzen "Neuer Hafen", Parkhaus Rathaus
- Ausbau Baccumer Str. (heute Henriette-Flatow-Straße), nördliche Kivelingstraße, Kirchstraße, Mühlentorstraße
- Restausbau Neue Straße / Elisabethstraße / Sturmstraße
- Neubau / Modernisierung von Gebäuden (vgl. Abb. 4)

Abb. 4: Neubau und Modernisierung im Sanierungsgebiet "Historischer Stadtkern"



Liste Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des Untersuchungsgebietes

Bezeichnung Gebäude	Nutzung vor / nach der Modernisierung	Baugenehm./ Fertigst.
Am Markt 12	Gewerbe / Gewerbe & Wohnen	1981
Große Straße 1	Gewerbe & Wohnen/ Gewerbe & Wohnen	1982
Am Markt 8	Vereinsraum/ Vereinsraum	1982
Schlachterstr. 8/12	Gewerbe/ Gewerbe	1981
Schlachterstr. 4	Gewerbe & Wohnen/ Gewerbe & Wohnen	1982
Große St. 3/5	Gewerbe/ Gewerbe	1981
Schlachterstr. 16	Gewerbe & Wohnen/ Gewerbe & Wohnen	1988
Elisabethstr. 17	Gewerbe / Gewerbe & Wohnen	1988/1989

Quelle: Stadt Lingen.

2.4 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - Stadtgraben

Die Altstadt Lingens ist durch die Stadtgrabenpromenade, die sich in weiten Teilen am historischen Verlauf des Stadtgrabens orientiert, umgeben. Die Stadt Lingen plant eine Aufwertung der Stadtgrabenpromenade

- als attraktive Verbindung für Fußgänger und Radfahrer um die Innenstadt bzw. in die Innenstadt und innerhalb der Innenstadt
- als Freiraum mit Aufenthalts- und Ruheangeboten
- als Natur- und Grünraum

Vor diesem Hintergrund wurde im Frühjahr 2019 ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, das die Grundlage für Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung, Programm Zukunft Stadtgrün, bildet.

Der Betrachtungsraum des ISEKs Stadtgraben grenzt im Westen und im Norden an das Untersuchungsgebiet "Große Straße und Umgebung". Im Bereich der Mühlentorstraße / nördliche Kivelingstraße gibt es eine Überschneidung der beiden Gebiete (vgl. Abb. 5).

Oberschmidding Schwarzgestichel)
Ultersucheninggebiet, Grode Strafer (rot)

Oberschmidding Schwarzgestichel)

Oberschmidding Schwarzgestichel)

Oberschmidding Schwarzgestichel)

Oberschmidding Schwarzgestichel)

Oberschmidding Schwarzgestichel)

Oberschmidding Schwarzgestichel)

Oberschmidding Schwarzgestichel

Oberschmidding Sc

Abb. 5: Betrachtungsgebiet ISEK Stadtgraben

Quelle: Stadt Lingen. Darstellung: re.urban.

2.5 Übergeordnete Planaussagen

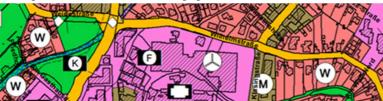
2.5.1 Flächennutzungsplanung

Als Planungsgrundlage gilt auf Ebene der Stadt Lingen der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005. Dieser wird immer wieder den veränderten städtebaulichen Zielen angepasst. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der auf der Homepage der Stadt verfügbare Flächennutzungsplan¹ mit Stand 03.09.2018 ausgewertet.

Der Flächennutzungsplan stellt innerhalb des Untersuchungsgebietes folgende bauliche Nutzungen dar:

- weite Teile des Untersuchungsgebietes sind als Gemischte Bauflächen (M) dargestellt
- die Flächen des Rathauses, der VHS, der Kreisverwaltung (Außenstelle Lingen) und der Evangelisch-reformierten Kirchengemeinde Lingen sind als Gemeinbedarfsflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt
- an der Sturmstraße sind Wohnbauflächen (W) ausgewiesen

Abb. 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand 09/2018)



Gelb gestrichelt = Untersuchungsgebiet VU



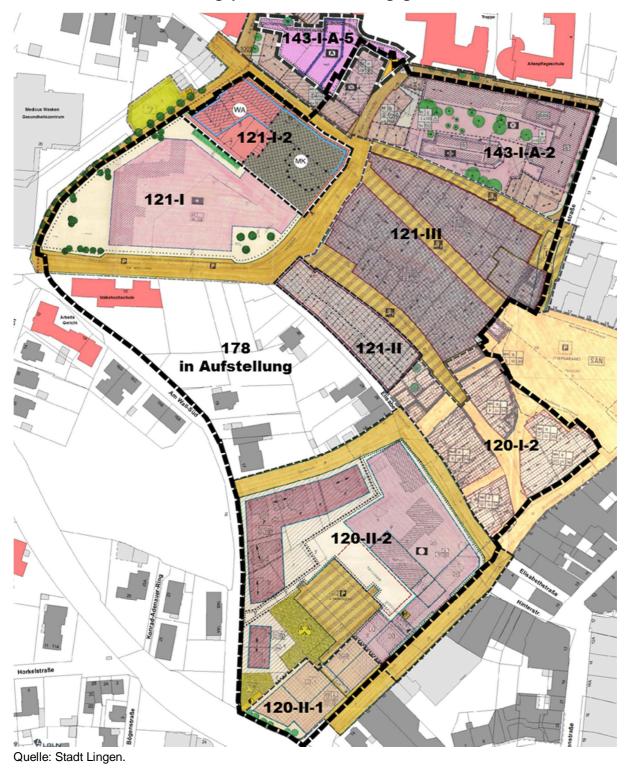
Quelle: Stadt Lingen. Darstellung: re.urban.

https://www.lingen.de/leben_und_wohnen/stadtentwicklung/flaechennutzungsplan/flaechennutzungsplan.html (Abruf am 19.02.2019)

2.5.2 Bebauungspläne

Für weite Teile des Untersuchungsgebietes "Große Straße und Umgebung" liegen Bebauungspläne vor:

Abb. 7: Übersicht Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

Im Folgenden werden die zentralen Festsetzungen der jeweiligen Bebaungspläne dargestellt:

BPlan 121-III "Zwischen Kirchstraße und Schlachterstraße" – Rechtskraft 1987

- Kerngebiet
 - (ausgeschlossene Nutzungen: Vergnügungsstätten)
- Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig
- maximal 2-geschossig zzgl. Dachgeschoss, geschlossene Bauweise
- tlw. vorgegebene Firstrichtungen: überwiegend giebelständig zum Straßenraum
- örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (Dachneigung, Dachgauben, Farbe der Eindeckung)

BPlan 121-II "Zwischen Elisabethstraße und Schlachterstraße" – Rechtskraft 1997

- Mischgebiet
 - (ausgeschl.ssene Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten)
- zwingend 2-geschossig, geschlossene Bauweise
- vorgegebene Firstrichtung: giebelständig zum Straßenraum
- örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (Dachneigung, Dachgauben, Farbe der Eindeckung)

BPlan 121-I / 121-I-2 "Zwischen Am Wall Süd und Kivelingstraße" – Rechtskraft 1975; 2. Änderung 2009

- Grundstück Außenstelle Landkreis:
 - Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung "Verwaltungsgebäude"
- Ecke Kivelingstraße/Mühlentorstraße:
 - Kerngebiet (ausgeschlossene Nutzungen: Tankstellen, Vergnügungsstätten)
 - Wohnen im EG nicht zulässig,
 im Teilbereich Mühlentorstr. oberhalb 1. OG ausschließlich Wohnen zulässig
 - überwiegend zwingend 3-geschossig (tlw. 4. Staffelgeschoss möglich),
 tlw. Garagengeschosse zusätzlich zulässig
 geschlossenen Bauweise
- Ecke Mühlentorstraße/Am Wall Süd:
 - Allgemeines Wohngebiet
 - mind. 2- / max. 3-geschossig, geschlossene Bauweise

BPlan 143-I-A "Zwischen Wilhelmstr., Klasingstr., Gymnasialstr., Kirschstr. u. Mühlentorstr." (2. Änderung – Rechtskraft 1984; 5. Änderung – Rechtskraft 2005)

- Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit Zweickbestimmung "Kirche" und "Krankenhaus" (zwischen Kirchstraße, Gymnasialstraße und Baccumer Str. (heute Henriette-Flatow-Straße))
 - sowie für Flächen westlich der Kivelingstraße mit Zweckbestimmung "Altenwohnen"
- übrige Flächen: Mischgebiet
 - zwingende 2-Geschossigkeit + Dachgeschoss, geschlossenen Bauweise
 - Vorgaben zur Dachneigung und Firstrichtung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

BPlan 120-I-2 "Marktplatz und Rathausplatz (Markt-Süd)" – Rechtskraft 1982

- Kerngebiet (ausgeschlossene Nutzungen: Vergnügungsstätten)
- Wohnen oberhalb der Erdgeschosse zulässig
- überwiegend max. 2-geschossig (Ausnahmen Baufelder an Bauerntanzstraße: zwingend 2-geschossig bzw. zwingend 3-geschossig) geschlossene Bauweise Baulinien zum öffentlichen Raum
- vorgegebene Firstrichtungen: überwiegend giebelständig zum öffentlichen Raum

BPlan 120-II-1 "Nordwestliche Neue Straße" – Rechtskraft 1982

- Kerngebiet (ausgeschlossene Nutzungen: Vergnügungsstätten im EG)
- Wohnen oberhalb der Erdgeschosse zulässig, oberhalb 2. OG ausschließlich Wohnen
- überwiegend mind. 3- / max. 4-geschossig geschlossene Bauweise

BPlan 120-II-2 "Rathaus" – Rechtskraft 1988

- Baufeld Rathaus: Fläche für Gemeinbedarf "öffentliche Verwaltung"
- Festlegungen zum Parkhaus
- Flächen südlich Sturmstraße / östlich Am Wall-Süd: Allgemeines Wohngebiet
 - offene Bauweise, nur Einzel-/Doppelhäuser zulässig
 - max. 2-geschossig
 vorgegebene Firstrichtung: überwiegend Traufständig

Für das Gebiet zwischen Elisabethstraße und Am Wall-Süd befindet sich aktuell (März 2019) der Bebauungsplan 178 in Aufstellung. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine "der innerstädtischen Lage angemessenen baulichen Dichte" (vgl. Entwurf der Begründung – Stand 02/2019). Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung eines "Urbanen Gebietes" (MU) vorgesehen (vgl. Abb. 8).

BPlan 178 "Zwischen Elisabethstraße und Am Wall-Süd" – in Aufstellung

Urbanes Gebiet (MU)

Hinsichtlich der Nutzungen sollen "Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" zulässig sein. Einzelhandel soll insoweit zulässig sein, "als er unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bleibt (max. 800 m² Verkaufsfläche), hinsichtlich des Warensortiments der Nahversorgung dient und keine zentrenrelevanten Warengruppen angeboten werden."

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

- mind. 2-geschossig, in Teilen zwingend 3-geschossig
- entlang Zum Neuen Hafen und Elisabethstraße geschlossene Bauweise
- oberirdische Stellplätze zwischen Straße und Bebauung (Vorzone) sowie im Innenbereich ausgeschlossen
- örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (Dachform, Dacheideckung, Außenwandmaterialien, Farbtöne, Einfriedungen, Werbeanlagen)

Abb. 8: BPlan 178 – in Aufstellung (hier Entwurf 05.02.2019 für Auslegung)



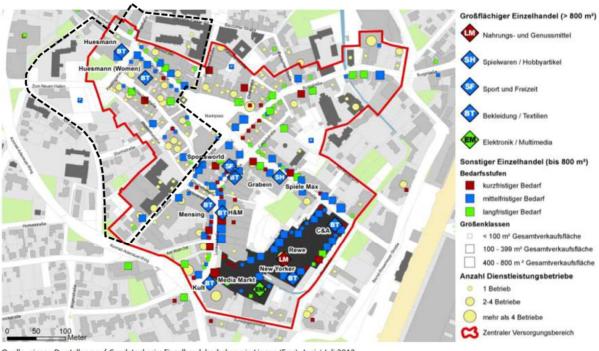
2.6 Auswertung vorhandener Studien/Untersuchungen

2.6.1 Einzelhandelsentwicklungskonzept

Für die Stadt Lingen liegt eine Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2014 vor, das im Mai 2014 durch den Rat der Stadt Lingen beschlossen wurde.

Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet "Große Straße und Umgebung" ist der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierte zentrale Versorgungsbereich "Hauptzentrum Lingen" relevant. Dieser erstreckt sich über die "als Hauptlagen zur qualifizierenden Einkaufsstraßen Lookenstraße, Marienstraße, Große Straße, Bauerntanzstraße und Burgstraße" sowie "zahlreiche Nebenlagen (Kivelingstraße, Mühlentorstraße, Schlachter Straße, Elisabethstraße, Gymnasialstraße und Neue Straße)". (vgl. EZK S. 119).

Abb. 9: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Lingen schwarz-gestrichelt = Untersuchungsgebiet "Große Straße und Umgebung"



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis; Einzelhandelserhebung in Lingen (Ems), Juni / Juli 2012

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lingen (Ems) - Fortschreibung 2014

Positiv wird im Rahmen des EZK hervorgehoben, dass "die bereits im Jahr 2005 wichtigsten Einzelhandelslagen (Lookenstraße, Marienstraße, Große Straße und Burgstraße) [...] nach wie vor eine stabile, kreuzförmige Grundstruktur [bilden] die ihren städtebaulichen Mittelpunkt im zentral gelegenen Marktplatz hat. Seit 2007 wird dieses Gerüst durch die zusätzliche Haupteinkaufslage im Lookentor ergänzt, die zusammen mit Looken- und Marienstraße einen städtebaulichen Rundlauf bildet." (vgl. EZK S. 53/54).

Zur im Untersuchungsgebiet gelegenen "Großen Straße" führt das EZK aus, dass das Angebot dabei "von den beiden frequenzerzeugenden, großflächigen Einzelhandelsbetrieben der

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

Fa. Huesmann dominiert" werde (vgl. EZK S. 60.) Insgesamt verfüge die Große Straße über knapp 11% der im Hauptzentrum lokalisierten Verkaufsfläche (inkl. der Flächen am der Straßenecke Kivelingstraße).

"Aufgrund der überwiegend kleinteiligen Strukturen, der in Teilen historischen Gebäudesubstanz und dem engen Straßenquerschnitt herrscht in der Große Straße nach wie vor eine attraktive "Altstadtatmosphäre" vor" (vgl. EZK S. 61).

Die ebenfalls im Untersuchungsgebiet gelegenen Einzelhandelslagen Kivelingstraße, Schlachterstraße, Elisabethstraße und Neue Straße sind gemäß EZK "in Bezug auf die Einzelhandelsdichte von deutlich untergeordneter Bedeutung. Als Nebenlagen des Hauptgeschäftsbereiches weisen sie bereits eine deutlich höhere Konzentration an Dienstleistungsbetrieben und/oder öffentlichen Einrichtungen sowie Wohnnutzung auf. Hier zeigt sich zudem ein erhöhter Bestand an leerstehenden Ladenlokalen [...], der sich u. a. negativ auf die Passantenfreguenzen auswirkt" (vgl. EZK S. 54).

Gemäß EZK 2014 ist durch die Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes (Ansiedlung Lookentor) "ein "Auseinanderzerren" der Einkaufslagen im Lingener Hauptgeschäftsbereich […] nicht eingetreten. Ein weiteres Ausdünnen des Einzelhandelsbesatzes ist derzeit lediglich für die Randbereiche der Burgstraße festzustellen" (vgl. EZK S. 64).

Auf Grundlage einer Nachfrage- und Angebotsanalyse sowie einer Eischätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektive kommt das EZK zu dem Schluss, dass "Einzelhandelsansiedlungen und / oder -erweiterung unter anderem sinnvoll sind, wenn ...

- ...sie die zentralörtliche Versorgungsfunktion Lingens sichern;
- ...sie die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte stärken;
- ...sie zu einer räumlichen Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich sinnvollen Standorten beitragen;
- ...die wohnungsortnahe Grundversorgung gesichert oder ausgebaut wird;
- ...neuartige oder spezialisierte Anbieter zu einer Diversifizierung des Angebotsspektrums beitragen.

(Auszug EZK S. 100)

Mit Blick auf den Zentralen Versorgungsbereich "Hauptzentrum Lingen" formuliert das EZK als oberstes Ziel "die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich" (vgl. EZK S. 120).

Vor diesem Hintergrund werden im EZK folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen für das "Hauptzentrum Lingen formuliert:

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

- Sicherung und Ausbau als Hauptzentrum der Stadt Lingen (Ems) mit einer Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie den mittelzentralen bzw. teiloberzentralen Einzugsbereich
- Sicherung der Grundversorgung f
 ür die Bev
 ölkerung des zentralen Stadtbereiches
- Sicherung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt (auch im Hinblick auf die Multifunktionalität und städtebauliche Qualität)
- qualitative sowie (in einzelnen Warengruppen) quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots; weitere Ansiedlung ergänzender Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung der Nutzungsmischung
- kompakte Strukturen sichern, keine weitere räumliche Ausdehnung; Entwicklung von Innen
- städtebauliche Aufwertung des Marktplatzes als zentralem städtebaulichen Scharnier der Innenstadt

(Auszug EZK S. 120)

EXKURS: Aktuelle Entwicklungen - Einzelhandel Große Straße

Seit Erstellung und Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen im Jahr 2014 gab es im Bereich der Großen Straße folgende gravierende Entwicklungen:

Die im Rahmen des EZK für die Große Straße als "strukturprägende Magnetbetriebe" klassifizierten Modehäuser der Fa. Huesmann wurden geschlossen. Bereits Ende 2014 wurden drei der fünf Huesmann-Modehäuser geschlossen, dabei handelte es sich um Huesmann Herrenmode an der Kivelingstraße 4, Trendstore an der Große Straße 22 und Intersport an der Kivelingstraße 10. Im Frühjahr 2017 folgten dann die Schließung des Damenmodehauses an der Große Straße 14-16 sowie des Camel Active Stores an der Große Straße 3-5.

Während für den Camel Active Stores mit dem Modehaus MBC mit Sitz in Meppen ein Nachfolger gefunden werden konnte, der im September 2017 den Store neueröffnete, wurden die übrigen Immobilien, nach teilweise längerem Leerstand, anderen Einzelhandels – und Dienstleistungsnutzungen zugeführt:

- im ehemaligen Intersport eröffnete Mitte 2016 der Bioladen Kornblume
- in der Kivelingstr. 4 (ehem. Huesmann-Herrenmode) ist eine Ergotherapeutin ansässig
- der Gebäudekomplex Große Straße 14-16 wird seit Mitte 2018 durch ein Fitnessstudio genutzt
- im ehemaligen Trendstore (Große Straße 22) eröffnete 2018 ein Haus für Braut- und Abendmode

Eine Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Lingen ist für 2019 vorgesehen.

2.6.2 Weitere Innenstadtrelevante Studien / Konzepte

Verkehrsleitplan Innenstadt Lingen (Ems)

Die Stadt Lingen hat 2018 das Ingenieurbüro PGT mit der Erarbeitung eines Verkehrsleitplanes Innenstadt" beauftragt. Das Untersuchungsgebiet umfasst das Straßennetz der Innenstadt. Das Leitbild soll "den zeitgemäßen Anforderungen der Mobilitätsbedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer gerecht werden".

Im Januar 2019 wurde ein erster Zwischenbericht vorgestellt – dieser bezog sich zunächst auf den Straßenzug Meppener Straße / Konrad-Adenauer-Ring / Lindenstraße (Nordabschnitt).



Die im Untersuchungsgebiet der VU gelegenen Straßen standen bisher nicht im Fokus des Verkehrsleitplanes. Sollten in der weiteren Bearbeitung des Leitplanes relevante Aussagen für dieses Gebiet gemacht werden, werden sie bei einer späteren Konkretisierung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Masterplan Innenstadt

Aktuell (März 2019) initiiert die Stadt Lingen einen Beteiligungsprozess "Masterplan Innenstadt". Der Masterplan soll ein umfassendes städtebauliches Entwicklungskonzept darstellen, um die Innenstadt als zentralen Ort für Handel, Einkaufen, Veranstaltungen, Arbeiten und Wohnen zu stärken. Ziel ist es, für die Innenstadt eine zukunftsfähige Entwicklung voranzutreiben und gemeinsam mit den Bürgern, und Innenstadtakteuren ein entsprechendes Konzept zu erarbeiten.

Ergebnisse liegen aus diesem Prozess noch nicht vor. Geplant ist, die Erarbeitung des Masterplanes und den Beteiligungsprozess eng mit dem Prozess der städtebaulichen Sanierung zu verzahnen. Ergebnisse des "Masterplans Innenstadt" werden bei einer späteren Konkretisierung der im Rahmen der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung definierten Maßnahmen (Rahmenplan) berücksichtigt.

Zukunftsstadt Lingen 2025 - Klimaschutzteilkonzept Fuß- und Radverkehr

Im Rahmen des Prozesses "Zukunftsstadt Lingen 2025" hat die Stadt Lingen unter Beteiligung der Planungsgemeinschaft Verkehr, PGV-Dargel-Hildebrandt GbR aus Hannover Lingen gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern ein "Klimaschutzteilkonzept für den Fußund Radverkehr" für Lingen erarbeitet.

Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet schlägt das Konzept im Handlungsfeld "Fußgängerund Fahrradfreundliche Innenstadt" u.a. folgende Maßnahmen vor:

Fahrradparken in der Innenstadt

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

- bessere Ausschilderung und Information bzw. Kommunikation der [vorhandenen] Fahrradabstellplätze
- o Kombination mit weiteren Serviceangeboten (u. a. Ladestation, Luftstation)
- Freigabe einzelner Abschnitte der Fußgängerzone
- Einrichtung eines inhaltlich schlüssigen, modernen und qualitativ hochwertigen Fußgängerleitsystems

Zukunft Stadtgrün

Im Frühjahr 2019 ein wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept "Stadtgraben" erarbeitet – Ziel: Beantragung von Städtebaufördermitteln Programm Zukunft Stadtgrün (vgl. Kap. 2.4) zur Stärkung der Stadtgrabenpromenade als Geh-/Radwegebeziehung und Freiraum in der Innenstadt.

3 Historische Entwicklung des Untersuchungsgebietes

Mit Blick auf die Preußische Landesaufnahme aus dem Jahr 1898 wird die Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der historischen Wallanlagen deutlich. Während der Bereich zwischen Elisatbethstraße und der Henriette-Flatow-Straße bereits seinerzeit dicht bebaut waren, war der westliche Teil des Untersuchungsgebietes noch weitgehend unbebaut.

2111

2000

Company of the state of the stat

Abb. 10: Preußische Landesaufnahme aus 1898

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.

Im Mittelalter bildete die Große Straße die Hauptverkehrsstraße Lingens, die das Mühlentor mit dem Markt verband. Zwar verlor sie im 17 Jh. ihre Funktion als Hauptstraße zunehmend an die Burgstraße, "doch blieb sie eine der bedeutsamsten und historisch interessantesten Straßen der Stadt. […] Professoren, Bürgermeister und hohe Beamte wohnten hier. Gastwirte, Bäcker, Brauer, Kaufleute und Schuster betrieben ihre Läden."

Nach dem großen Stadtbrand von 1863 wurde der Straßenaufbau neu hergestellt. Die Große Straße erhielt erhöhte Fußsteige. "Die Bebauung an der Großen Straße erfolgte durch re-

² https://www.lingen.de/Newsmeldungen/lingen_aktuell/die_grosse_strasse_und_ihre_geschichte.html

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

gelmäßig aufgeteilte Grundstücke von ca. 10 Metern Breite. Die zumeist eingeschossigen Häuser bildeten zur Straße hin mit der Giebelfassade einen geordneten Abschluss. [...] Die Häuser waren durch einen Mittelflur erschlossen, von dem zur einen Seite hin die Werkstatt oder der Laden mit anschließenden Lagerräumen abging. Auf der anderen Seite befanden sich die Wohnstube und kleinere Kammern.

Zur Jahrhundertwende wurden die Häuser grundlegend umgestaltet. Die zur Straße gehende Fensterfront wurde erweitert und die Ladenräume dahinter durch Auflösung des Mittelflurs vergrößert. Dies hatte zur Folge, dass man die Wohnräume in das Dachschoss verlegen musste. Da die Räume dort, meist nur kleine Kammern oder einfache Speicherräume, nicht ausreichten, musste aufgestockt werden. Das hatte wiederum Auswirkungen auf die Fassade, die ebenfalls neu gestaltet wurde. Weitere einschneidender Veränderungen erfolgten nach 1945, als man die Ladenflächen im Erdgeschoss vergrößerte und gleichzeitig die Ladenfronten mit großen Schaufenstern versah.

Abb. 11: Fotos aus dem Untersuchungsgebiet – früher und heute

Quelle historische Fotos: Stadtarchiv Lingen⁴. Quelle aktuelle Fotos: re.urban.





Blick von der Kivelingstraße in die Große Straße - um 1890 und heute





Blick vom Marktplatz in die Große Straße - um 1940/50 und heute

re.urban / GFS 22

_

³ https://www.lingen.de/Newsmeldungen/lingen_aktuell/archivalie_des_monats_18.html

⁴ https://www.lingen.de/Newsmeldungen/stadtarchiv_archivalie_des_monats/archivalie_des_monats_38.html https://www.lingen.de/Newsmeldungen/stadtarchiv_archivalie_des_monats/archivalie_des_monats_40.html https://www.lingen.de/Newsmeldungen/stadtarchiv_archivalie_des_monats/archivalie_des_monats_18.html https://www.lingen.de/Newsmeldungen/lingen_aktuell/die_grosse_strasse_und_ihre_geschichte.html

Stadt Lingen Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A





Große Straße (im Vordergrund Hs.Nr.11+13) - früher und heute





Große Straße 23 / Blick in die Kirchstraße - früher und heute





Elisabethstraße (ggü. Neues Rathaus) um 1970 und heute (markiertes Gebäude = Hs.Nr. 13)







Schlachterstraße - früher (ganz links) und heute

Stadt Lingen Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A





Gastronomie am Marktplatz





Sturmstraße - Blick stadteinwärts

Erst im Rahmen der Sanierung "Historischer Stadtkern" wurden in den 1970/80er Jahren der Marktplatz und die angrenzenden Bereiche "Große Straße" und "südöstliche Schlachterstraße" zur Fußgängerzone umgestaltet. Wesentlich dazu beigetragen hat der Bau der Tiefgarage unter dem Marktplatz.

Ebenfalls im Rahmen der Sanierung erfolgte in den 198aer Jahren die Einrichtung des verkehrsberuhigten Bereiches in der westlichen Innenstadt (Mühlentorstr./Kirchstraße) (vgl. Bericht zur Sanierung – S. 13)



Vor der Sanierung "Historischer Stadtkern": Öffentlicher Stellplatz "Marktplatz" und befahrbare Große Straße

4 Bevölkerung im Untersuchungsgebiet

Aus dem Einwohnermeldeamt der Stadt Lingen liegen Daten zur Bevölkerung für das Untersuchungsgebiet vor. Am 01.01.2018 lebten 279 Personen im Gebiet. Zwischen 2008 und 2013 (jeweils 01.01.) registrierte die Stadt einen Anstieg der Einwohnerzahl um rund 60. Dieser ist maßgeblich auf einen Zuwachs in der Mühlentorstr. (+37) und in der Elisabethstraße zurückzuführen (+10), der aus Wohnbauprojekten dieser Zeit resultiert. Bis 2016 war dann ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Der Zuwachs im Jahr 2016 wurde insbesondere in der Kivelingstraße und Am Wall-Süd realisiert.

Kaum Fluktuation ist in der Kirchstraße zu verbuchen, in der Große Straße gab es über den gesamten Zeitraum gesehen einen minimalen Einwohnerrückgang (-2; schwankende Werte über den gesamtem Zeitraum), während die Schlachterstraße kontinuierlich an Einwohnern gewann (+16).

Zwischen 2012 und 2018⁵ gab es im Untersuchungsgebiet einen Bevölkerungszuwachs um fast 14 %, dieser liegt deutlich über der gesamtstädtischen Entwicklung (+4,6%).

2019*

Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet

jeweils 01.01. - 2019 abweichend 09.03

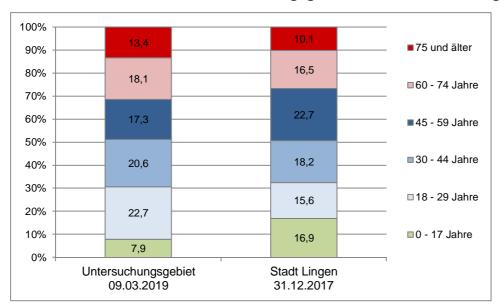
Quelle: Stadt Lingen. Darstellung. re.urban.

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigen sich gegenüber der gesamtstädtischen Struktur bei den älteren Altersgruppen nur leichte Abweichungen: der Anteil der 45- bis 59jährigen ist mit 17,3 % leicht unterrepräsentiert, während sowohl die 60 bis 74jährigen als auch die über 75jährigen stärker vertreten sind – dieses ist vermutlich auf die Angebote des Seniorenwohnens im Bereich Kivelingstraße/Mühlentorstraße zurückzuführen).

Deutlichere Anteilsverschiebungen sind bei den unter 44jährigen zu registrieren: Vor allem die 18- bis 29jährigen – also die Berufsstarter – sind im Untersuchungsgebiet stark vertreten. Sie sind klassische Mieter von z.B. Obergeschosswohnungen. Hingegen ist der Anteil der Minderjährigen deutlich unterdurchschnittlich – woraus zu schließen ist, dass kaum Familien im Gebiet wohnen.

⁵ Aufgrund von Datenbrüchen in der amtlichen Statistik, die auf dem Zensus 2011 beruhen, ist auf gesamtstädtischer Ebene eine Vergleichbarkeit erst ab 2012 (01.01.) möglich.

Abb. 13: Altersstruktur im Untersuchungsgebiet und in der Stadt Lingen



Quelle: Stadt Lingen. Landesamt für Statistik Niedersachsen. Darstellung: re.urban.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

5 Städtebauliche und bauliche Struktur

5.1 Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich gemäß seiner Definition als Zentraler Versorgungsbereich durch eine hohe funktionale Dichte aus. Ansässig sind:

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- soziale und öffentliche Einrichtungen (vgl. Kap.5.1.4)

Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet Wohnnutzungen:

- als ergänzende Nutzung in den Obergeschossen
- als Einzelnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäuser)

Die parallel zueinander verlaufenden Straßenzüge Große Straße und Schlachterstraße, die Kivelingstraße sowie der südliche Teil der Elisabethstraße sind durch einen starken Nutzungsmix geprägt: In den Erdgeschossen sind überwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie Gastronomie zu finden. In den Obergeschossen findet – soweit erkennbar – überwiegend Wohnen statt.

In der Kirchstraße und der nördlichen Elisabethstraße fällt der Nutzungsmix geringer aus: zwar sind dort auch vereinzelt Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zu finden, diese Straßenzüge bilden jedoch eher die Rückseiten der Große Straße bzw. der Schlachterstraße aus und es findet vermehrt Wohnen statt.

Überwiegend Wohnnutzung ist – in Form offener Einfamilienhausbebauung – im Bereich der Sturmstraße/Am Wall Süd zu finden. Durch Wohnnutzung geprägt ist zudem der Bereich nördliche Kivelingstraße / Mühlentorstraße – hier befinden sich in verdichteter Bauweise Wohnangebote u.a. für Ältere.

Die Bereiche Zum Neuen Hafen sowie Neue Straße sind durch Verwaltungsnutzungen der Stadt Lingen und des Landkreises Emsland geprägt. Im nordöstlichen Untersuchungsgebiet (und angrenzend) befindet sich das Bonifatius Hospital Lingen.

5.1.1 Versorgungseinrichtungen - Einzelhandel, Dienstleistungen

Das **Einzelhandelsangebot** für den täglichen Bedarf begrenzt sich innerhalb des Untersuchungsgebietes auf einen Kiosk an der Ecke Marktplatz/Bauerntanzstraße und einen in der Kivelingstraße gelegenen Biomarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² (inkl. Bäckertresen und Bistro).

Darüber hinaus gibt es im Untersuchungsgebiet kein Angebot für den kurzfristigen Bedarf (Bäcker, Obst- und Gemüsehandel, o.ä.).

Einzelhandel mit Fokus auf den aperiodischen Bedarf befindet sich vor allem in der Große Straße sowie südlich der Rathausgasse. In erster Linie umfasst das Angebot Schuhe & Mode – in Teilen spezialisiert (u.a. Braut- und Abendmoden, Umstandsmode, Second-Hand-Kindermode).

Ebenso spezialisiert und kleinteilig zeigt sich das übrige Angebot – so sind im Untersuchungsgebiet u.a. ein Shisha-Store, ein Games-Store, ein Geschäft für Musikinstrumente und ein Woll- und Wäscheladen zu finden.

Daneben werden dem aperiodischen Einzelhandel auch zwei Händler zugeordnet, die Anund Verkauf von Gold, Antiquitäten oder Handys betreiben.



Einzelhandelsstandort "Große Straße"



Einzelhandel in der südl. Schlachterstraße

Das **Dienstleistungsangebot** innerhalb des Untersuchungsgebietes ist sehr vielfältig. Es umfasst zum einen **personenorientierte Dienstleistungen**, die v.a. in der Große Straße, der Kivelingstraße und der Schlachterstraße zu finden sind:

- 3 Friseure
- 3 Copyshops / Druckagenturen
- 2 Autoschilddrucker
- 2 Tattoostudios
- 1 Nagelstudio

- 1 Schlüsseldienst
- 1 Sonnenstudio
- 1 Internetcafé
- 1 Änderungsschneiderei

Stadt Lingen Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A



Personenorientierte Dienstleister: Friseur – Tattowierer - Autoschilddrucker

Zudem gibt es im Gebiet verschiedene **Gesundheitsdienstleister** – einen kleinen Schwerpunkt bildet dabei das Dreieck Kirchstraße / Kivelingstraße / Große Straße – hier befinden sich neben dem Nephrologischen Zentrum, das aus der ehemaligen nephrologischen Abteilung des St. Bonifatius - Hospitals Lingen hervorging, 2 Zahnärzte, 1 Orthopäde und 1 Ergotherapeutin. Weitere Ärzte (Zahnärzte, Internist) sind in der Neuen Straße südlich des Rathauses zu finden. Den Gesundheitsdienstleistern werden zudem 1 Orthopädietechniker, 1 Hörgerätetechniker und 1 Optiker zugeordnet. Auch das Fitnessstudio in der Große Straße wird als Gesundheitsdienstleister kategorisiert.



Arztpraxen - Neue Straße



Fitnessstudio - Große Straße

Schließlich werden im Untersuchungsgebiet **Beratungsdienstleistungen** angeboten: Am Marktplatz liegt die Sparkasse, die übrigen Dienstleister dieser Kategorie sind v.a. in der Schlachterstraße sowie südlich des Rathauses in der Neue Straße zu finden. Das Angebot umfasst 2 Versicherungsagenturen, 2 Immobilienmakler, 1 Serviceagentur einer Krankenkasse, 1 Erste-Hilfe-Bildungszentrum, 1 Zeitungsagentur, 1 IT-Dienstleister sowie 1 Notar/Rechtsanwalt.

5.1.2 Gastronomie – Gastgewerbe - Vergnügungsstätten

Ergänzt werden die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote durch ein **Gastronomisches Angebot.** Dieses ist vor allem im Bereich des Marktplatzes sowie in der Schlachterstraße zu finden.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen Schnellgastronomie, Kneipen und Bars sowie Restaurants.

Zwischen Sturmstraße und Bauernstanzstraße sind mehrere **Schnellgastronomien** zu finden (u.a. Asia-Imbiss, Döner-Bude).

In der nördlichen Schlachterstraße sind vor allem **Kneipen und Bars** ansässig sowie ein Burger-Restaurant.

Am Marktplatz sind einige **Restaurants** zu finden, die Große Straße beherbergt ein griechisches Restaurant.

Mit dem "Kleinen Stadthaus" befindet sich in der Schlachterstraße zudem ein Gästehaus (5 Hotelzimmer).

Schließlich ist an der Ecke Bauerntanzstraße/Elisabethstraße eine Spielothek ansässig.



Bars/Kneipen an der Schlachterstraße



Gastronomie am Marktplatz

5.1.3 Leerstand

Zum Zeitpunkt der Erhebung (Februar 2019) standen im Untersuchungsgebiet sieben Ladenlokale sowie eine ehemalige Bar leer (vgl. Karte Nutzungsstruktur, in Augenscheinnahme von außen). Der **Leerstand** konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich Schlachterstraße / Elisabethstraße – hier befinden sich auch zwei scheinbar leerstehende Wohnhäuser. Im Kreuzungsbereich Elisabethstraße / Sturmstraße steht zudem ein ehemaliges Verwaltungsgebäude leer, dass aufgrund von Baufälligkeit nicht mehr durch den Eigentümer Stadt Lingen genutzt wird.

Hinzu kommen leerstehende Einheiten in Obergeschossen (v.a. Wohnungen) - dieser Leerstand ist nur vereinzelt von außen sichtbar und daher nicht zu beziffern.



Leerstehendes Ladenlokal Schlachterstraße



Leerstehendes Ladenlokal Elisabethstraße



Leerstand im Obergeschoß Große Str.



Leerstehendes Verwaltungsgebäude

Den Vorbereitenden Untersuchungen ging im Frühjahr/Sommer 2018 eine Voruntersuchung voraus. Im Zuge dieser wurden Leerstände identifiziert, die mittlerweile einer neuen Nutzung zugeführt wurden – andererseits wurden seinerzeit Nutzungen in heute leerstehenden Einheiten kartiert. Diese Gegenüberstellung verdeutlicht eine hohe **Fluktuation** im Untersuchungsgebiet.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

Beispiele für Leerstand / Fluktuation



Gastronomischer Betrieb - 02/2018



Leerstand - 02/2019



Leerstand - 02/2018



Umbaubedingte Zwischennutzung – 02/2019

5.1.4 Öffentliche und soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich Neue Straße / Elisabethstraße das **Rathaus** der Stadt Lingen inkl. der Tourismusinformation der Lingen Wirtschaft und Tourismus GmbH.

Im Nordwesten des Gebietes liegen die **Außenstelle** Lingen der **Kreisverwaltung** Emsland sowie das Forum der **Volkshochschule** Lingen gGmbH.

In der Kirchstraße befindet sich der **Kirchenbau** der evangelisch-reformierten Kirchengemeinde Lingen, in dem regelmäßig Gottesdienste stattfinden. Das Gemeindebüro der Kirchengemeinde liegt jedoch nicht im Untersuchungsgebiet.

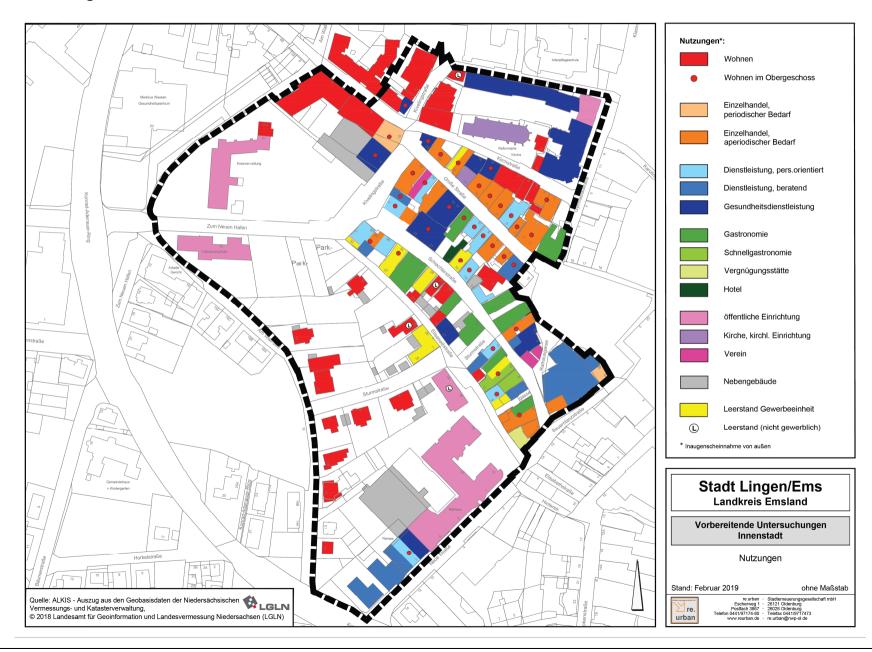
In der Große Straße befindet sich ein **Gebetsraum für Muslime**, der insbesondere zu den Freitagsgebeten durch zahlreiche Muslime aufgesucht wird.

An der Gymnasialstraße/Henriette-Flatow-Straße befindet sich ein Trakt des Bonifatius Hospitals. Dieser wird in Teilen nach wie vor als **Krankenhaus** genutzt. Zudem befindet sich die **Kinderkrippe St. Anna** der katholischen Pfarrgemeinde St. Bonifatius in dem Gebäude.

In der Rathausgasse sind das Kivelinghaus und die Geschäftsstelle des "Die Kivelinge e.V.", einer traditionellen Vereinigung junger Lingener, die auf das 14. Jahrhundert zurückgeht, ansässig.

In der Große Straße 20 ist der Verein "Pinke Panther e.V." in der offenen Seniorenarbeit tätig (offener Seniorentreff, Mittagstisch, Gedächtnistraining, Spielenachmittage).

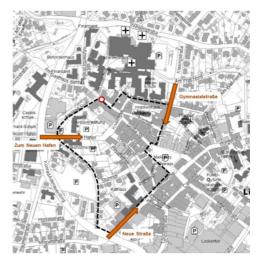
Abb. 14: Nutzungsstruktur



5.2 Erschließungsstruktur – Straßen, Wege, Parken

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes erfolgt im Westen/Südwesten vom Konrad-Adeneauer-Ring kommend über die Straßen Zum Neuen Hafen und Neue Straße sowie im Nordosten von der Wilhelmstraße/Klasingstraße kommend über die Gymnasialstraße.

Über den Grashausdamm ist dem motorisierten Verkehr keine Einfahrt in das Untersuchungsgebiet gestattet (wohl aber Radfahrern).



Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind die Große Straße, die Rathausgasse sowie der südliche Teilabschnitt der Schlachterstraße als reine **Fußgängerbereiche** ausgewiesen. Sie schließen an die Fußgängerzone an, die sich vom Marktplatz über die Lookenstraße, die Marienstraße sowie Teile der Burgstraße und der Bauerntanzstraße erstreckt.

Der nördliche Bereich der Schlachterstraße ist zwischen 22 und 6 Uhr für motorisierte Fahrzeuge gesperrt (Durchfahrt verboten).

Als **Einbahnstraßen** sind die Kirchstraße, die Schlachterstraße, die östliche Sturmstraße und die nördliche Elisabethstraße befahrbar.

In beide Richtungen ist die Befahrung der Neue Straße, der südlichen Elisabethstraße sowie der westlichen Sturmstraße und der Straße Zum Neuen Hafen möglich.

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist als **verkehrsberuhigter Bereich** ausgewiesen, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit einhalten. Entsprechend sind insbesondere die Einbahnstraßen als gemischte Verkehrsflächen ohne erhöhte **Nebenanlage** gestaltet. Im Bereich der Straße Zum Neuen Hafen, in der Neue Straße sowie in der Kivelingstraße gibt es durch Baumbeete oder Poller deutlicher abgesetzte Nebenanlagen für Fußgänger.







nördliche Elisabethstraße

Stadt Lingen Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung - Teil A





Zum Neuen Hafen

Neue Straße

Eine reine Fußwegeverbindung gibt es von dem das Untersuchungsgebiet begrenzenden Am Wall-Süd über das Rathausgelände in Richtung Elisabethstraße.



Im Untersuchungsgebiet liegen zwei öffentliche Parkplätze bzw. -häuser: An der Straße Zum Neuen Hafen befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit rd. 70 Stellplätzen und über die Neue Straße ist das Parkhaus Rathaus mit rd. 160 Stellplätzen anfahrbar. Zudem grenzen unmittelbar an das Gebiet der Parkplatz "Am Wall-Süd" (rd. 170 Stellplätze, anfahrbar über Konrad-Adenauer-Ring) und die Tiefgarage "Marktplatz" (rd. 160 Stellplätze, anfahrbar über Gymnasialstraße) an.

Diese Stellplatzanlagen werden bewirtschaftet - die Parkgebühren liegen bei 50 Cent pro halbe Stunde oder maximal 6,00 Euro für den Tag.

Darüber findet öffentliches Parken im Straßenraum statt: Im Bereich der Schlachterstraße ist das Lösen eines Parkscheins erforderlich (Konditionen wie oben), die übrigen im Untersuchungsgebiet gelegenen straßenbegleitenden Stellplätze unterliegen einer zeitlichen Begrenzung (1 bis 2 Std., Parkscheibe).

Stadt Lingen Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A



öffentlicher Parkplatz "Zum Neuen Hafen"



Parkhaus "Rathaus"



Stellplätze in der Schlachterstraße



straßenbegleitendes Parken Kirchstraße

Schließlich befinden sich im Untersuchungsgebiet zahlreiche **private Parkplätze**. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um relativ große Anlagen - insbesondere im Bereich des Landkreises Emsland und der VHS sowie in der Elisabethstraße und Am Wall-Süd. Auf den privaten Grundstücken findet Parken nur vereinzelt bzw. in Garagen statt.

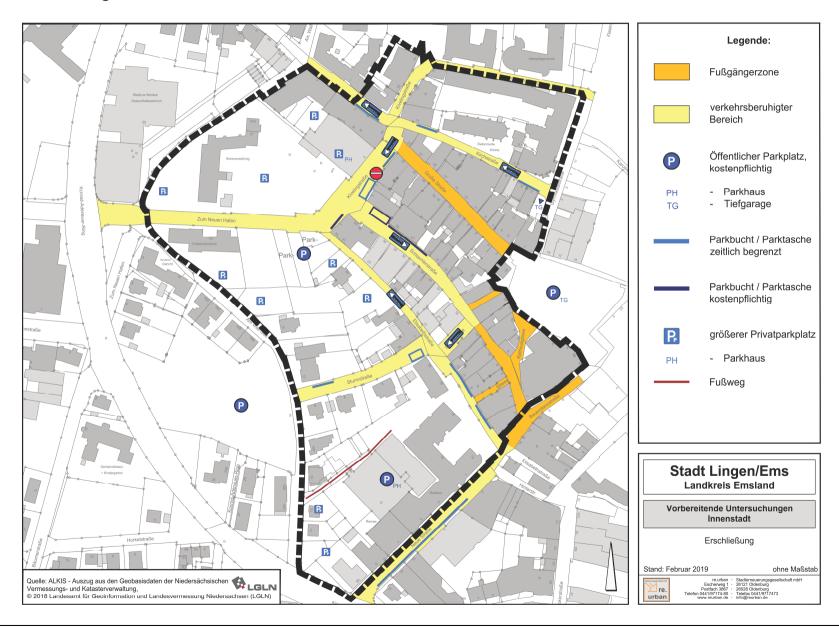


private Stellplätze - Am Wall-Süd



private Stellplätze - Elisabethstraße

Abb. 15: Erschließungsstruktur



5.3 Gebäude

5.3.1 Gebäudebestand

Der Gebäudebestand an der Große Straße ist durch Geschäfts- und Wohngebäude geprägt: Während in den Erdgeschosszonen vielfach Ladenlokale zu finden sind, findet in den Obergeschossen vorwiegend Wohnen statt. Mit Blick auf die Bauart handelt es sich vor allem um 1½- bis 2½-geschossige Gebäude mit Satteldach (meist giebelständig), sowohl in Klinkerbauweise als auch verputzt.

Die Bebauungsdichte ist hier sehr hoch und die Gebäude verfügen über vergleichsweise geringe Flächengrößen – was maßgeblich auf ihre Entstehungszeit zurückzuführen ist. Eine Vielzahl der Gebäude wurde bereits im 19. Jahrhundert errichtet (vgl. Kap. 3) und hat eine ortsbildprägende Bedeutung für die historische Altstadt Lingens.





Geschäfts-/ Wohngebäude Große Straße

Durch einen ähnlichen Gebäudebestand zeichnen sich die parallel verlaufende Schlachterstraße (nördlicher Teil) und der nördliche Teil der Elisabethstraße aus. Jedoch findet hier vereinzelt auch im Erdgeschoss Wohnen statt.



Schlachterstraße

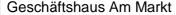


nördliche Elisabethstraße

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

In der südlichen Elisabethstraße sowie im Bereich Rathausgasse/Bauernstanzstraße/Am Markt dominiert eine 2½- bis 3½-geschossige Bauweise. Die hier stehenden Gebäude sind neueren Baualters.







südliche Elisabethstraße

Im südlichen Untersuchungsgebiet befindet sich an der Neue Straße das in den 1960er Jahren errichtete und in den 1990er Jahren umfassend modernisierte und erweiterte Rathaus der Stadt Lingen. An den in Teilen 6-geschossigen Bau schließt sich im Süden eine 3- bis 4-geschossige Bebauung mit Geschäftsbauten an.



Rathaus-Neubau (Neue Straße)



Geschäftsgebäude Neue Straße

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

Durch eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung zeichnet sich der Bereich rund um die Sturmstraße aus. Die mehrheitlich 1½-geschossigen Wohngebäude sind in regionaltypischer Klinkerbauweise errichtet.





Einfamilienhausbebauung südlich der Sturmstraße

Überwiegend 2½-geschossige Bauten in ortstypischer Klinkerbauweise sind in der Kirchstraße zu finden. Mehrere Gebäude dieses Straßenzuges sind neueren Baujahrs.



Kirchstraße

Seit der Jahrtausendwende wurde der Bereich Mühlentorstraße / nördliche Kivelingstraße neu entwickelt. Hier ist heute verdichteter Geschäfts- und Wohnungsbau (z.T. Altenwohnen) mit 2 bis 3½ Geschossen zu finden.



Geschäfts- und Wohnhaus Kivelingstraße/Mühlentorstraße



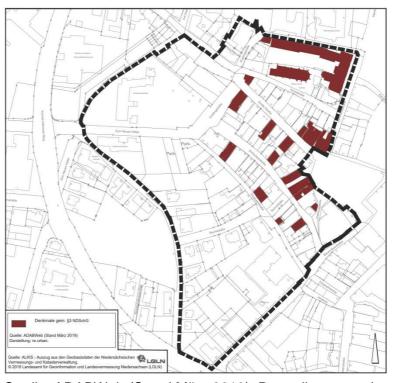
Anlage für Altenwohnen Kivelingstraße

5.3.2 Denkmalschutz

Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile der historischen Altstadt Lingen in der vielfältige archäologische Siedlungsfunde kartiert wurden. Zudem weist das Denkmalpflege-Informationssystem des Landes Niedersachsen (ADABWeb) innerhalb der Altstadt und so auch innerhalb des Untersuchungsgebietes zahlreiche Gebäude als Einzeldenkmale gem. § 3.2 NDSchG bzw. als konstituierenden Bestandteil einer Gruppe gem. §3.3 NDSchG aus.

Neben dem Kirchenbau der evang.-reformierten Kirche (Einschiffiger Saalbau, 1772 in gotisierender Form erbaut) und dem Krankenhaustrakt des **Bonifatius Hospitals** (Langgestreckte Baugruppe aus gelbem Backstein m. symmetrischer Fassadengliederung und Zwerchgiebeln. Neugotische Kapelle) sind innerhalb des Untersuchungsgebietes 17 Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Nebengebäude denkmalpflegerisch geschützt.

Abb. 16: Baudenkmale nach § 3 NDSchG



Quelle: ADABWeb (Stand März 2019). Darstellung: re.urban.



Zweistöckiger giebelständiger Putzbau; Schildgiebel mit Voluten und Vasenaufsatz, Geschoßtrennung durch Simse, EG umgebaut.



Zweigesch. kubischer Backsteinbau mit Walmdach u. eingeschossiger Anbau. Zu Laden umgebaut, großes Einfahrtstor jetzt Schaufenster.



Zweigeschoss., giebelständiges Fachwerkhaus von 1772, Satteldach und vorkragender Giebel. Umgebaut 1913, Fassade 1948.

5.4 Freiraumsituation

Als innerstädtisches Gebiet verfügt das Untersuchungsgebiet über einige Platzsituationen, die sich insbesondere im Fußgängerzonenbereich befinden - so etwa im Bereich der Rathausgasse, am Marktplatz und im Bereich des Rathauses.



Platzsituation am Marktplatz



Aufweitung im Bereich Rathausgasse



Rathausvorplatz

Öffentliche Grünflächen sind im Untersuchungsgebiet nicht zu finden, lediglich auf dem Grundstück der Landkreisverwaltung liegt sich eine größere, baumbestandene Fläche.

Darüber hinaus befinden sich auf den privaten Grundstücken im Bereich der Sturmstraße teilweise großflächige private Gärten. Im Umfeld der Laden- /Dienstleistungseinheiten sind die Außenflächen mehrheitlich komplett versiegelt und unbegrünt.



Baumbestandene Fläche am Landkreis



Privater Garten an der Sturmstraße

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

Im Westen und Norden grenzt das Untersuchungsgebiet an die **Stadtgrabenpromenade**, die in weiten Teilen den historischen Verlauf des Stadtgrabens wiederzeichnet. In erster Linie handelt es sich bei der Promenade um einen Fuß- und Radweg, der um die Altstadt herumführt. An der Promenade liegen zwei größere Grün- bzw. Freiflächen - der Justizgarten und ein Spielplatz. Die Stadt Lingen plant aktuell eine Aufwertung der Freiraumstruktur "Stadtgrabenpromenade" (vgl. Kap. 2.4).

5.5 Eigentümerstruktur

Die Flächen im Untersuchungsgebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. In Teilen erstreckt sich dabei das Eigentum über mehrere zusammenhängende Flurstücke, aber nur wenige Eigentümer besitzen mehrere (max. 3) Grundstücke ohne räumlichen Zusammenhang. Nur ein Grundstück ist im Eigentum einer Eigentümergemeinschaft.

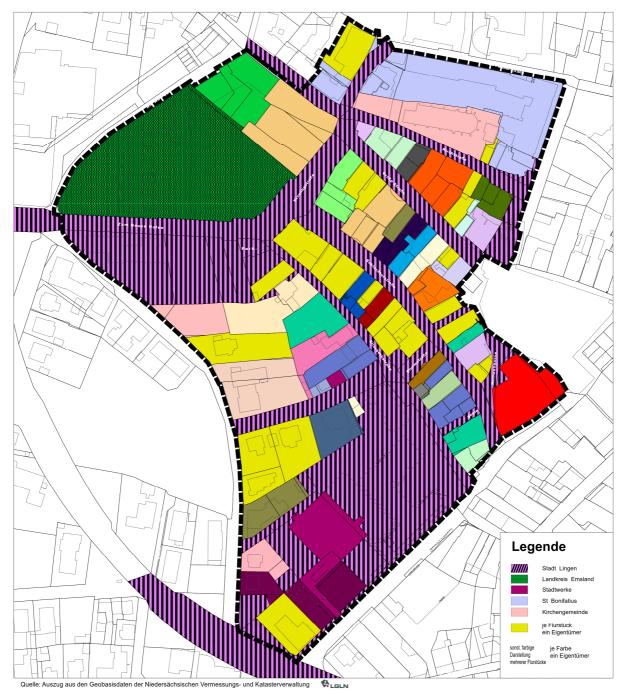
Insbesondere im Kern des Untersuchungsgebietes ergibt sich daher eine sehr kleinteilige Eigentumsstruktur.

Im Eigentum der Stadt befinden sich alle Erschließungsflächen sowie die Grundstücke der VHS, der öffentlichen Stellplätze im Bereich Zum Neuen Hafen sowie die Flächen des Rathauses inkl. Außenflächen.

Weitere institutionelle Eigentümer sind der Landkreis Emsland (Flächen des Verwaltungssitzes), die ev.-ref. Kirchengemeinde Lingen und die St. Bonifatius Hospitalgesellschaft Lingen.

Für das Kerngebiet (Große Straße, Schlachterstraße, Elisabethstraße, Kirchstraße liegen Informationen vor, ob die Adresse des Eigentümers mit der Adresse des Objektes übereinstimmt, d.h. der Eigentümer im Objekt wohnt (Selbstnutzer). Dieses ist in 12 Fällen der Fall.

Abb. 17: Eigentümerstruktur



Quelle: Stadt Lingen - FD Stadtplanung.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

6 Städtebauliche Missstände und Handlungsbedarf

Im Hinblick auf die heutige Situation im Gebiet lassen sich folgende städtebauliche Missstände formulieren:

- Funktionale Mängel in der Nutzungsstruktur
- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum
- Bauliche und gestalterische Mängel im privaten Raum

6.1 Funktionale Mängel in der Nutzungsstruktur

Bezüglich der funktionalen Mängel in der Nutzungsstruktur wird im Folgenden lokal differenziert nach:

- Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Große Straße / Schlachterstraße / Elisabethstraße
- angrenzende Nutzungen zwischen Zum Neuen Hafen Sturmstraße

6.1.1 Große Straße / Schlachterstraße / Elisabethstraße – Funktionsverlust

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Lingen aus dem Jahr 2014 gehört die Große Straße zu den wichtigsten Einzelhandelslagen der Stadt und bildet gemeinsam mit der Lookenstraße, der Marienstraße und der Burgstraße den Lingener Hauptgeschäftsbereich (vgl. EZK S. 53). Auch die Schlachterstraße und die Elisabethstraße sind Bestandteil der Zentralen Versorgungsbereiches "Hauptzentrum Lingen", wenngleich sie in Bezug auf die Einzelhandelsdichte von "deutlich untergeordneter Bedeutung" sind (EZK S. 54).

Entwicklungen der vergangenen Jahre – v.a. die Schließung eines strukturprägenden Magnetbetriebes mit mehreren Filialen, aber auch ein Wandel in der Flächennachfrage (zunehmende Nachfrage nach großflächigen Einheiten) – gehen ist mit einem zunehmenden Funktionsverlust im Hinblick auf die Versorgungsfunktion des dieses Gebietes einher.

Zum einen befanden sich im Gebiet zum Zeitpunkt der Erhebung (Februar 2019) sieben leerstehende Ladenlokale sowie eine leerstehende ehemalige Bar (vgl. Karte Nutzungsstruktur, in Augenscheinnahme von außen). Der **Leerstand** konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich Schlachterstraße / Elisabethstraße.

Zum anderen drückt sich der Funktionsverlust in zunehmenden Mindernutzungen aus – so sind insbesondere im Bereich Große Straße / Kivelingstraße Tattoostudios, Nagelstudios, Internetcafés, An- und Verkauf-Anbieter sowie Autoschild-Drucker ansässig.

Ehemalige Ladenlokale werden zunehmend durch Dienstleister genutzt - u. a. Versicherungen, Finanzberater aber auch Fitnessstudio. Diese Nutzungen stellen zwar eine wichtige ergänzende Funktion im Versorgungsbereich dar, tragen jedoch durch die aperiodische Nachfrage nur geringfügig zur Belebung des Bereiches bei bzw. haben keine Außendarstellung (dekorierte Schaufenster) die zum Aufenthalt/Bummeln einladen.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A



Leerstehendes Ladenlokal - Große Straße



Leerstehende Gastronomie



Mindernutzung Internetcafé - Große Straße



Sichtschutzfolien im Schaufensterbereich

Es wird von folgenden Gründen für einen zunehmenden Leerstand ausgegangen:

- die Flächenangebote entsprechen hinsichtlich Größe und Ausstattung (Modernisierungsstau) nicht den heutigen Anforderungen von Nachfragern
- der einsetzende Trading-Down-Prozess, die fehlende Aufenthaltsqualität und Nutzungskonflikte (s. unten) beeinflussen die Vermietbarkeit der Ladenlokale negativ

Die ebenfalls im Untersuchungsgebiet gelegene Immobilie Am Markt 4-6 wird derzeit durch die Sparkasse genutzt. Im Zuge einer Sanierung des Sparkassengebäudes Am Markt 2 (außerhalb des Untersuchungsgebietes), wird die Sparkasse die Immobilie Am Markt 4-6 jedoch mittelfristig freiziehen und vermarkten. Sollte für die großflächige Geschäftsimmobilie nicht zeitnah eine Nachnutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie) gefunden werden, droht ein weiterer Funktionsverlust durch Leerstand an zentraler Stelle.



unklare Nutzungsperspektive Sparkassengebäude Am Markt 4-6

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

Schließlich ist im Bereich Große Straße eine störende Wirkung auszumachen, die von der Nutzung eines Ladenlokals als Gebetsraum (Masjid-Arrahma-Moschee) für Muslime ausgehen. Zum Freitagsgebet finden sich dort sich mehr als 100 Gläubige ein⁶. Die Schaufenster des ehemaligen Ladenlokals sind verhängt, an der Eingangstür befindet sich eine Videoüberwachung (in den öffentlichen Raum). Wenngleich die Polizei von keiner Gefahr ausgeht, sind die Moschee, ihr Imam und ihre Besucher umstritten⁷. So gibt es in der Stadt Lingen verstärkte Bemühungen, als Alternative zu der Moschee in der Großen Straße anderswo Räumlichkeiten zu finden⁸.



Masjid-Arrahma-Moschee – Große Straße

47

6.1.2 Zum Neuen Hafen / Sturmstraße Mindernutzung innerstädtischer Flächen

Während sich der Altstadtbereich rund um die Große Straße durch eine hohe bauliche Dichte auszeichnet, befinden sich im Teilbereich Zum Neuen Hafen / Sturmstraße – insbesondere hinsichtlich ihrer innerstädtischen Lage innerhalb des Verkehrsringes – **mindergenutzte Flächen**.

Das Teilgebiet ist durch eine lockere Einfamilienhausbebauung mit geringer Dichte geprägt. Auf den Grundstücken befinden sich teilweise weitläufige private Gärten. Darüber hinaus befinden sich hier zahlreiche Stellplatzanlagen – sowohl im städtischen Eigentum (bewirtschafteter Stellplatz Zum Neuen Hafen) als auch auf privaten Flächen / freien Grundstücken. Diese Flächen stellen **ungenutzte**, **innerstädtische Bauflächenpotenziale** dar.

Im Rahmen des Wohnraumversorgungskonzeptes des Stadt Lingen (2016) wurde vor dem Hintergrund einer flächenschonenden Entwicklung und einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in zentraler Lage die Handlungsempfehlung formuliert, einen Fokus der Wohnraumentwicklung auf zentrale und integrierte Lagen zu legen. Eine höhere bauliche Dichte sei "in vielen Lagen auf Dauer unabkömmlich, wenn die Stadt ein nachfragegerechtes, attraktives und bezahlbares Wohnraumangebot bereitstellen möchte" (vgl. S. 43 WRVK).

re.urban / GFS

_

⁶ https://www.noz.de/lokales/lingen/artikel/834841/muslime-in-lingen-suchen-einen-weiteren-gebetsraum

⁷ https://www.noz.de/lokales/lingen/artikel/834847/staatsschutz-sieht-keine-gefahr-durch-moschee-in-lingen

⁸ s. Fußnote 5

Stadt Lingen Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A







Nutzung freier Grundstücke als Stellplätze

Im Übergang zwischen der Bebauung rund um die Große Straße / Schlachterstraße und dem Bereich rund um die Sturmstraße bildet sich – in der nördlichen Elisabethstraße – ein unattraktiver Hinterhof-Charakter aus. Neben der Bebauung mit eingeschossigen Lagerhallen und Garagen trägt dazu auch die fehlende Bebauung bzw. die Nutzung der Flächen als tlw. großflächige private Stellplatzanlagen bei.





Hinterhof-Charakter in der Elisabethstraße

Garagen und Nebengebäude prägen auch das Bild in der östlichen Sturmstraße. Im Kreuzungsbereich Sturmstraße / Elisabethstraße befindet sich zudem das **leerstehende Verwaltungsgebäude**. In städtebaulich wichtiger Lage (Eingang zur Altstadt) befinden sich damit Mindernutzungen (Flächen und Gebäude).



Garagen östliche Sturmstraße



leerstehendes Verwaltungsgebäude

6.2 Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum

Funktionale Mängel im öffentlichen Raum

Im öffentlichen Verkehrsraum sind **funktionale Mängel an Erschließungsanlagen** (schadhafter baulicher Zustand) auszumachen:

- im Bereich der Kirchstraße (Fahrbahn + Nebenanlagen)
- im Bereich der Kivelingstraße (Fahrbahn + Nebenanlagen)

Zudem ist die nördliche Elisabethstraße sehr schmal ausgebaut (nicht geeignet für Erschließung Potenzialflächen Nachverdichtung – vgl. 6.3).



schadhafter baulicher Zustand - Kirchstraße



schadhafter baulicher Zustand - Kivelingstr.

Im Bereich Zum Neuen Hafen / Kivelingstraße dominiert das Parken das Stadtbild (im öffentlichen und privaten Raum). Insbesondere das Parken an der Kivelingstraße führt dabei zu Behinderungen anderer Verkehre und beeinträchtigt die Wahrnehmung der ansässigen Händler/Dienstleister



Parken vor Schaufenstern



Verkehrskonflikte durch parkende Autos

Zwar stehen innerhalb des Untersuchungsgebietes und unmittelbar angrenzend zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung – die Wege von diesen in das Kerngebiet sind jedoch schlecht ausgeschildert bzw. fehlt es an Sichtbeziehungen. Zudem wurde im Rahmen einer ersten Eigentümerbeteiligung als entscheidender Mangel herausgestellt, dass die Große Straße über den Marktplatz kaum wahrgenommen werde - insbesondere an Tagen, an denen der Marktplatz durch Veranstaltungen (die generell als positiv bewertet werden) genutzt wird, sei der Eingang zur Große Straße oft verstellt / unübersichtlich.

Schließlich sind kleinere Fußwegeverbindungen tlw. unattraktiv gestaltet.



mangelhafte Beschilderung



Weg vom öffentlichen Parkplatz am Konrad-Adenauer-Ring in die Altstadt: fehlende Sichtbeziehung/Beschilderung



mangelnde Sichtbeziehung über Marktplatz in die Große Straße



unattraktive Fußwegeverbindung (Rathausgasse)

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es kaum öffentliche Freiflächen für Aufenthalt:

- Eine Grünfläche im Bereich der Kreisverwaltung ist von der Innenstadt kommend kaum einsehbar / nicht in die Innenstadt eingebunden und ohne Aufenthaltsqualität (fehlende Möblierung)
- Platzaufweitungen innerhalb des Fußgängerbereiches sind unzureichend möbliert.

Stadt Lingen Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A



nicht einsehbare / nicht eingebundene Grünfläche ...



... mit geringer Nutzbarkeit (fehlende Aufenthaltszone / Möblierung)



mindergenutzte Platzaufweitung ...



... unzureichend möbliert

Schließlich sind innerhalb des Untersuchungsgebietes **gestalterische Mängel** im öffentlichen Raum zu finden:

- uneinheitliche Möblierung / Beleuchtung
- · defekte Möblierung / Beleuchtung
- gestalterische Defizite im Bereich des Rathausvorplatzes



Defekter Lampenschirm



unattraktives Spielangebot

Stadt Lingen Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A





defekte Fahrradständer



ungestalteter Rathausvorplatz – mobile Begrenzung durch Blumenkübel

6.3 Bauliche und gestalterische Mängel auf privaten Grundstücken

Insbesondere im Kernbereich (Große Straße, Schlachterstraße, Elisabethstraße) sind bauliche und gestalterische Mängel am Gebäudebestand auszumachen:

- tlw. starke Überformungen insbesondere der Schaufensterzone
- bauliche und energetische Mängel an z.T. denkmalgeschützten / stadtbildprägenden Gebäuden (Modernisierungsbedarf)





tlw. starke Überformung historischer Giebel (insbesondere Schaufensterzone)



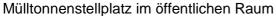
Rissbildung im Mauerwerk



nicht isolierte Holzfenster

Darüber hinaus gibt es **gestalterische Mängel im Bereich privater Vorzonen** mit Auswirkung auf das Stadtbild.







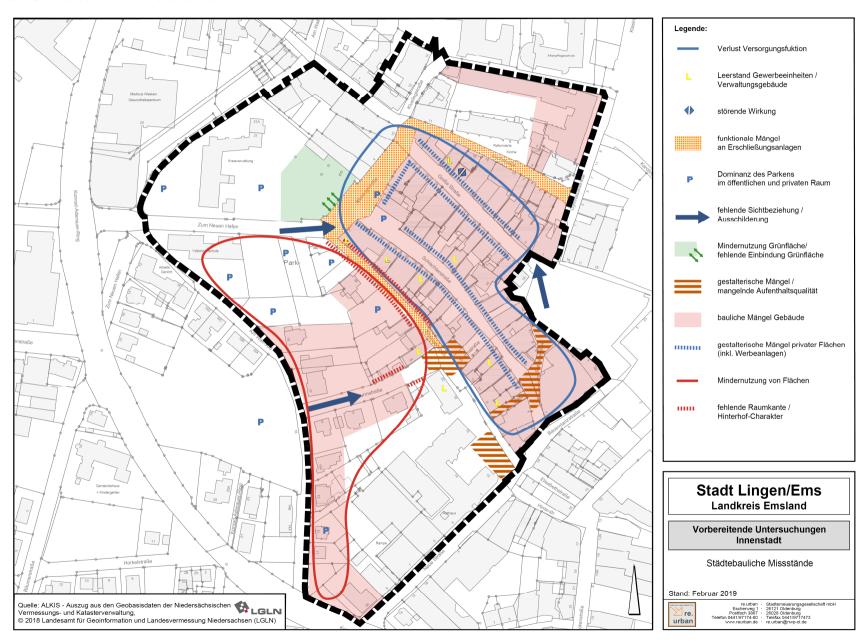
Lagerfläche im öffentlichen Raum

Negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild haben zudem massive Werbeanlagen.





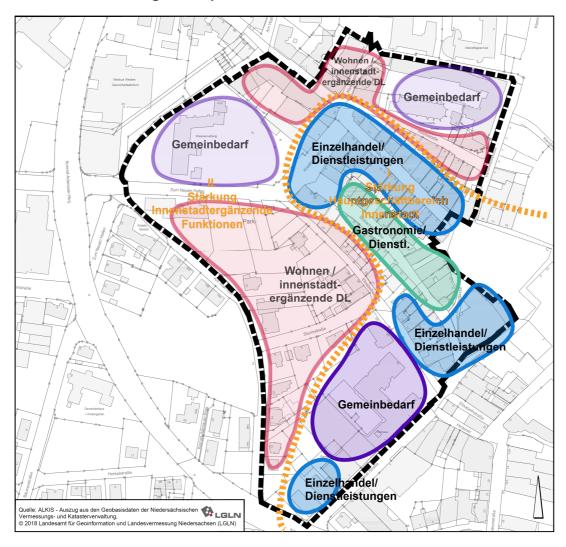
Abb. 18: Städtebauliche Missstände



7 Erneuerungskonzept

7.1 Konzept

Abb. 19: Erneuerungskonzept



Das Erneuerungskonzept für das Gebiet "Große Straße und Umgebung" zielt im Wesentlichen auf eine Behebung der funktionalen Mängel bzw. die Stärkung funktionaler Bereiche:

- I. Für den Bereich Große Straße / Schlachterstraße / Neue Straße steht die Stärkung und Sicherung als **Teil des Hauptgeschäftsbereichs Innenstadt** im Vordergrund:
 - Stärkung und Ergänzung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur im Bereich der Großen Straße / Kivelingstraße
 - sowie im Bereich südliche Elisabethstraße / Bauerntanzstraße
 - Weiterentwicklung der Schlachterstraße als Standort für Gastronomie / Gastgewerbe / Dienstleistungen

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

- II. Der Fokus für den Bereich zwischen Zum Neuen Hafen und Sturmstraße sowie für die übrigen angrenzenden Bereiche liegt auf der Stärkung innenstadtergänzender Funktionen:
 - Weiterentwicklung innerstädtisches Wohnen sowie innenstadtergänzende Dienstleistungen insbesondere im Bereich Sturmstraße / Elisabethstraße
 - Sicherung / Qualifizierung des Bereiches Kirchstraße / nördliche Kivelingstraße / Henriette-Flatow-Straße als Standort für altengerechtes Wohnen und Gesundheitsdienstleistungen

Im Zuge der weiteren Bearbeitung (Rahmenplan) sind die Funktionsbereiche abschließend zu definieren:

- Wie groß soll künftig der Bereich sein, der für Einzelhandel / kundenintensive Dienstleistungen / Gastronomie entwickelt werden soll?
- Welche Bereiche sind für innenstadtergänzende Funktionen vorgesehen? Welche Funktionen sind das (Wohnen, nicht kundenintensive Dienstleistungen, ...)?

Diese Konkretisierung kann im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelsund Zentrenkonzeptes erfolgen bzw. im Rahmen der Erarbeitung des Masterplanes Innenstadt, der ein umfassendes städtebauliches Entwicklungskonzept für die gesamte Innenstadt darstellen wird (vgl. Kap. 2.6.2). In diesem Prozess ist zudem <u>zu überprüfen bzw. zu konkre-</u> tisieren:

- Maßnahmen zur Stärkung der Große Straße / Kivelingstraße als EH/DL-Standort, z.B.
 - o mögliche Spezialisierung des Einzelhandels
 - o mögliche Veränderung der Ladengrößenstruktur
 - Verbesserung der Wahrnehmung
- Größe/Zuschnitt des Bereiches für Gastronomie / Gastgewerbe / Dienstleistungen (insbesondere vor dem Hintergrund möglicher Nachbarschaftskonflikte)
- Entwicklung des Bereiches Sturmstraße als "Urbanes Gebiet": Umfang der angestrebten Nutzungsmischung, Art des anzusiedelnden Gewerbes (insbesondere vor dem Hintergrund zu erwartender Kundenfrequenzen)

Zur Behebung der funktionalen Missstände umfasst das Erneuerungskonzept flankierend die Behebung städtebaulicher und baulicher Missstände:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch
 - Funktionale Erneuerung des öffentlichen Raums
 - o Aufwertung des öffentlichen Raums / Verbesserung der Wahrnehmung

o Modernisierung und Erhalt von stadtbildprägenden Gebäuden

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

7.2 Maßnahmen

Mit dem Ziel den Bereich Große Straße / Schlachterstraße als Teil des Hauptgeschäftsbereichs Innenstadt zu stärken werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

⇒ Citymanagement

- Geschäftsflächenmanagement (z.B. Erfassung Leerstände, Akquise neuer Nutzer)
 - > Ansiedlung zentrenrelevanter Funktionen
 - > Begleitung Nachnutzungskonzept Sparkasse
- Erarbeitung eines Profils für den Bereich Große Straße / Kivelingstraße (als Ergebnis des Prozesses Masterplan Innenstadt)
 sowie einer Marketingstrategie (unter Beteiligung der Händler/ Eigentümer)
- Beratung der Einzelhändler/Eigentümer hinsichtlich möglicher Erweiterungsmöglichkeiten (z.B. Zusammenlegung von Flächen) sowie hinsichtlich Aufwertungsmöglichkeiten (Außenraum, Fassaden, Schaufenster) als investitionsvorbereitende Maßnahme

⇒ Schaffung neuer, nachgefragter Ladenflächenangebote

- Zusammenlegung von Handelsflächen, ggf. Abriss und Neubau (durch Private)
- ggf. Ankauf von Flächen durch Stadt Entwicklung (Abriss) Weiterveräußerung

⇒ Reduzierung von Nutzungskonflikten

Verlagerung der Moschee

Flankierend werden Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen:

⇒ Funktionale Erneuerung des öffentlichen Raums

- Erneuerung der Kivelingstraße
- Erneuerung der Kirchstraße
- Neuordnung des Parkens im Bereich Kivelingstraße / Schlachterstraße / Stellplatzanlage Zum Neuen Hafen (Konzentration von Stellplätzen z.B. in einem Parkhaus/Parkpalette)

- Schaffung kleiner Aufenthaltsbereiche mit zeitgemäßem Mobiliar/Beleuchtung
 inch anandere im Bereichen und Ellächen aufweitungen (F.B., Bethaue)
 - insbesondere in Bereichen von Flächenaufweitungen (z.B. Rathausgassen/Schlachterstraße, Kreuzungsbereich Kivelingstraße/Schlachterstraße)

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

- Qualifizierung des Kreuzungsbereiches Sturmstraße / Elisabethstraße als "Eingang in die Altstadt"
 - (u.a. Wiederbelebung der leerstehenden Immobilien / ggf. Abriss/Neubebauung, ggf. verkehrsberuhigende Maßnahmen, Gestaltung einer Platzsituation)
- Qualifizierung der Grünfläche Landkreis sowie Einbindung in den Stadtraum
- Erarbeitung und Umsetzung eines Beleuchtungskonzeptes
- Erarbeitung und Umsetzung eines Leitsystems für Fußgänger (vgl. auch Kap. 2.6.2)
- Schaffung eines Mobilitätspunktes (gesicherte/überdachte Abstellmöglichkeit für Fahrräder, Radladestation)

⇒ Aufwertung des Stadtbildes im privaten (halböffentlichen) Raum

- Modernisierung und Instandsetzungen (stadtbildprägender) Gebäude
- Aufwertung von Fassaden, Schaufenstern
- Gestaltung des privaten Außenraums
- Entwicklung einer Werbesatzung

Hinsichtlich der Stärkung der an den Hauptgeschäftsbereich angrenzenden Bereiche als Standorte **innenstadtergänzender Funktionen** sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

⇒ Stärkung der Wohnfunktion im Bestand

- Modernisierung und Instandsetzungen von Gebäuden insbesondere mit dem Ziel einer Umnutzung von EH/DL-Flächen zu Wohnungen in den Randbereichen Kirchstraße und nördliche Elisabethstraße
- Aufwertung des Stadtbildes im Bereich der nördlichen Elisabethstraße (Hinterhof-Charakter) durch Nachverdichtung im Bestand (Rückbau Garagen / Neubau)

⇒ Weiterentwicklung innerstädtisches Wohnen / innenstadtergänzende Dienstleistungen

- Freilegung von Grundstücken mit dem Ziel der Nachverdichtung
- Bodenordnung (Umlegung)
- Verbesserung der Erschließung nördliche Elisabethstraße

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

7.3 Einbindung in übergeordnete Handlungsstrategien / Grundsätze

Die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenkonvention, insbesondere die Belange von sehbehinderten Menschen, wird bei der Konkretisierung der Planung bzw. Umsetzung von Maßnahmen sowohl im öffentlichen Raum als auch bei der Umsetzung privater Maßnahmen Berücksichtigung finden (Wegeführung/ Schwellenfreiheit/ Erkennbarkeit,...):

- o Erhöhung der Barrierearmut im öffentlichen Raum
- Möglichst barrierefreie Qualifizierung von öffentlichen und privaten Gebäuden im Zuge der Modernisierung

Das Erneuerungskonzept bzw. die geplanten Maßnahmen entsprechen zudem folgenden operativen Zielen / Maßnahmen, die im Rahmen der **Regionalen Handlungsstrategie Weser-Ems 2014-2020** formuliert werden:

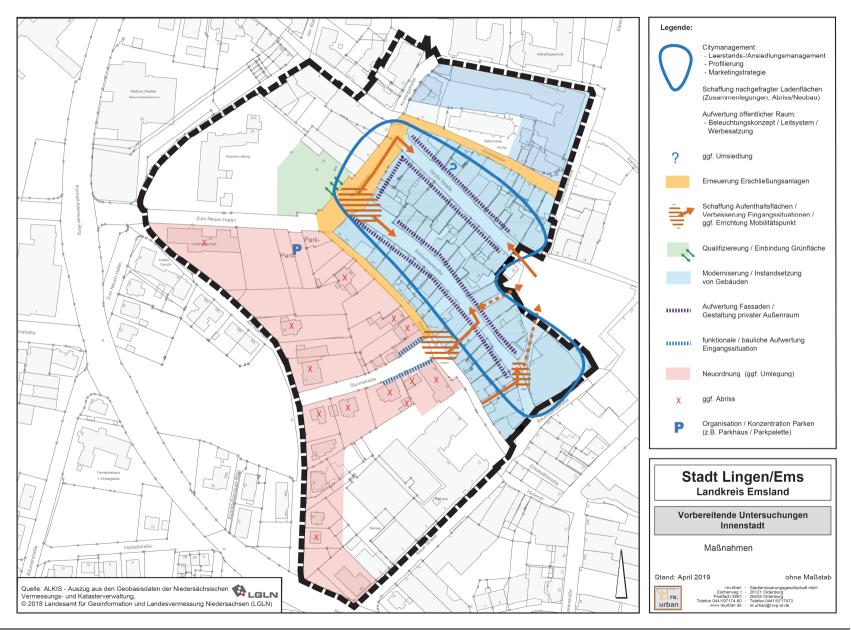
- Handlungsfeld Soziale Innovation & Daseinsvorsorge
 - Schutz und Stärkung der Zentralen Orte [...] als Rückgrat der lokalen [...] Daseinsvorsorge
- Handlungsfeld Umwelt & Natur
 - Vorhaben zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, insbesondere Leerstandsmanagement, Nutzung von Baulücken
 - o Reduzierung der CO2-Emissionen und Nutzung erneuerbarer Energien
 - Projekte zur Erprobung und Verstetigung von Sanierungsberatung von Wohnungseigentümern
- Handlungsfeld Energiewirtschaft:
 - Energetische Sanierung öffentlicher Infrastrukturen (Einsparung von Energie, [...], Steigerung der Energieeffizienz

Bei der Erneuerung / Herstellung von Grün- und Freiflächen werden heimische Pflanzen gewählt und es werden besonders insektenfreundliche Arten ausgewählt.

Bei der öffentlichen **Beleuchtung** werden Aspekte des **Energiesparens** berücksichtigt – zudem wird die Beleuchtung **insektenfreundlich** ausgeführt.

Es wird geprüft, ob die Einrichtung von E-Tankstellen (Fahrrad/Auto) sinnvoll ist.

Abb. 20: Maßnahmen



Stadt Lingen -Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Kosten	€
1.	Vorbereitung & Planung	300.000 €
2.	Erwerb von Grundstücken	800.000 €
3.	Bodenordnung	180.000 €
4.	Freilegung von Grundstücken	800.000 €
5.	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.600.000 €
6.	Modernisierung und Instandsetzung	2.000.000 €
7.	Umzug von Bewohnern und Betrieben	600.000 €
8.	Ausgaben für sonstige Maßnahmen / Abwicklung	300.000 €
	Summe der Ausgaben	6.580.000 €

	Finanzierung	€
9.	sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge	580.000 €
10.	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	300.000 €
11.	Sonstige Einnahmen	
	Summe Einnahmen	880.000 €
12.	Städtebauförderungsmittel (Bund & Land)	3.800.000 €
13.	Eigenmittel der Gemeinde (StBauF)	1.900.000 €
	Städtebauförderung inkl. Eigenmittel	5.700.000 €
	Summe der Finanzierungsmittel	6.580.000 €

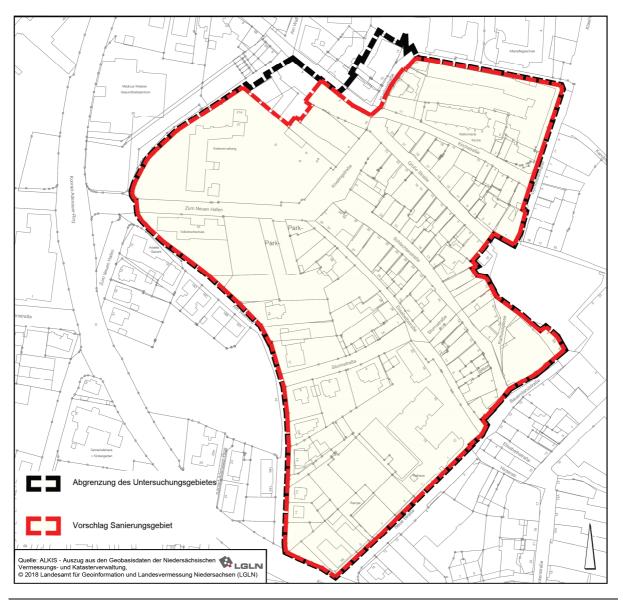
9 Empfehlungen für das weitere Verfahren

9.1 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass v.a. funktionale aber auch gestalterische Missstände und die daraus resultierenden Erneuerungsansätze im gesamten Untersuchungsgebiet zu finden sind. Lediglich zwei Teilbereiche finden keinen Eingang in den Vorschlag der Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes:

- Im Bereich der nördlichen Kivelingstraße ergibt sich eine Überschneidung mit dem Betrachtungsgebiet "ISEK Stadtgrabenpromenade" (vgl. Kap. 2.4) bzw. mit einem möglicherweise künftigen Fördergebiet Stadtgrabenpromenade
- Im Kreuzungsbereich Mühlentorstr./Am Wall-Süd ergibt sich kein Erneuerungsbedarf Das vorgeschlagene Gebiet hat eine Größe von 6,98 ha.

Abb. 21: Vorschlag Sanierungsgebiet



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

9.2 Sanierungsverfahren

Die Stadt Lingen beabsichtigt, für das Gebiet "Große Straße und Umgebung" einen Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm "Stadtumbau West" für das Programmjahr 2020 zu stellen.

Die Stadt Lingen plant eine Durchführung der Maßnahme im **umfassenden Verfahren** geboten. Auch die Vorschriften des § 144 BauGB sollen hierbei Anwendung finden.

10 Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Sanierung

Die zusammenfassende Darstellung der Probleme im Untersuchungsgebiet hat die Defizite umfassend dargestellt. Der Handlungsbedarf liegt zum einen im funktionalen sowie im baulichen und städtebaulichen Bereich.

Die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen Missstände liegt im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Mit den Mitteln aus dem Förderprogramm sollen erkennbare städtebauliche Missstände und bauliche Mängel sowie funktionale und strukturelle Defizite im Bereich des Untersuchungsgebietes beseitigt werden.

Das Erneuerungskonzept strebt eine ganzheitliche Entwicklung des Gebietes an, die das Gebiet insgesamt als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen stabilisiert.

Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie die Stadt selbst sind angesichts des Handlungsbedarfes und der entstehenden Kosten nicht in der Lage, diese Probleme ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln in absehbarer Zeit zu beheben. Die Städtebauförderung ist daher als zentrales Finanzierungsinstrument zur Behebung der aufgelisteten Missstände notwendig.

Die Stadt Lingen wird im Rahmen ihrer Haushaltsplanung die erforderlichen Haushaltsmittel entsprechend den zu erwartenden Bewilligungsbescheiden bereitstellen.

Es wird von einem Durchführungszeitraum von etwa 8 Jahren ausgegangen.

Stadt Lingen Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

11 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ergebnis folgt

Beteiligung erfolgt nach Sitzung des Planungs- und Bauausschusses ab Mitte/Ende Mai.

12 Information und Beteiligung der Bürger

Am 25. April 2019 fand eine Veranstaltung zur Information der Betroffenen über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen statt.

Das Ergebnisprotokoll zur Bürgerinformationsveranstaltung inkl. Präsentation befindet sich im Anhang 13.1.

13 Anhang

13.1 Ergebnisprotokoll Bürgerinformationsveranstaltung

Bürgerinformationsveranstaltung

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung

25.04.2019 - 18:30 Uhr - Ratssitzungssaal (P12) im Rathaus der Stadt Lingen (Ems)

Herr Stadtbaurat Schreinemacher, Stadt Lingen

Frau Hock, Stadt Lingen - Fachdienst Stadtplanung

Herr Tieke, Stadt Lingen - FB Wirtschaftsförderung und Liegenschaften

Herr Löpker, Stadt Lingen - Fachdienst Wirtschaftsförderung

Frau Brunken, Frau Strack, Herr Schmacker - re.urban Stadterneuerungsgesellschaft

ca. 70 Zuhörer/innen

- 1. Begrüßung und Einführung durch Herrn Stadtbaurat Schreinemacher
- 2. Darstellung der Ergebnisse sowie Ausblick auf das weitere Verfahren durch Frau Brunken (s. anhängende Präsentation)

Auf Grund der Komplexität des Themas Genehmigungspflichten / Modernisierungsförderung / steuerliche Abschreibung schlägt Frau Brunken vor, eine **gesonderte Veranstaltung** zu diesen Themen **nach Aufnahme** in die Städtebauförderung durchzuführen.

3. Diskussion

Erläuterungsbedarf besteht seitens des Publikums vor allem hinsichtlich des Themas Ausgleichsbeträge.

Herr Schreinemacher führt dazu aus:

- Ausgleichbeträge ergeben sich dann, wenn Maßnahmen der Sanierung zu Bodenwertsteigerungen führen
- Bei bereits abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen in der Stadt Lingen kam es nicht zu immensen Summen an Ausgleichsbeträgen (10-20 DM/qm)

Herr Schreinemacher bestätigt auf Nachfrage, dass bei einer beispielhaften

Wertsteigerung um 20 €/m² der Ausgleichsbetrag für ein 1.000 m² großes Grundstück bei 20.000 € läge.

- Die Wertsteigerung wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt
- Ausgleichsbeträge fallen für alle Grundstücke im Sanierungsgebiet an (sofern Wertsteigerungen ermittelt werden)
- Es ist damit zu rechnen, dass die Bodenwertsteigerungen zonal unterschiedlich ausfallen
- Eigentümer die mit eigenen Maßnahmen zur sanierungsbedingten Wertsteigerung der Umgebung beitragen, können sich diese im Zuge der Ermittlung der Ausgleichsbeträge gegenrechnen lassen.
 Ein Zuhörer merkt dazu an, dass letztlich abzuwarten bliebe, wie die Grundstücke bzw. die Wertsteigerung bewertet werde und dann mit Diskussionen zu rechnen sei.
- Zwar werden innerhalb eines Sanierungsgebietes Ausgleichsbeträge erhoben, jedoch keine Erschließungsbeiträge (etwa beim Ausbau von Straßen)
- Herr Schreinemacher betont, dass die Sanierung nicht gegen die Eigentümer, sondern zur Unterstützung der Eigentümer umgesetzt werden solle.
- Ein Anwesender erkundigt sich, inwiefern noch Anregungen einzubringen sind.
 Eine weitere Anwesende erkundigt sich, ob im späteren Verlauf der Maßnahmenumsetzung (z.B. Auswahl der Beleuchtug) die Eigentümer/Anwohner eingebunden werden.

Herr Schreinemacher führt dazu aus:

- Ideen und Anregungen k\u00f6nnen gerne noch eingebracht werden direkt bei Frau Hock (0591-9144-619) oder im Rahmen der Konkretisierung der Ma\u00dfnahmen nach Aufnahme in die St\u00e4dtebauf\u00f6rderung.
 Grundlage f\u00fcr die Antragstellung sei ein Konzept, dass im weiteren Prozess konkretisiert werde.
- Öffentliche Maßnahmen (z.B. Möblierung, Beleuchtung) werden öffentlich in den politischen Gremien beraten und beschlossen. Es wird darüber hinaus aber auch zu Einzelmaßmaßnahmen Bürgerbeteiligungen geben.
- Anwesende erkundigen sich nach den Modalitäten der Modernisierungsförderung

Herr Schreinemacher und Frau Strack führen aus:

o im Rahmen der Städtebauförderung handelt es sich um eine **Erstattung** unrentierlicher Kosten- d.h. zunächst muss im Einzelfall festgestellt werden, ob / in welcher Höhe die Modernisierungsmaßnahme unrentierlich ist

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

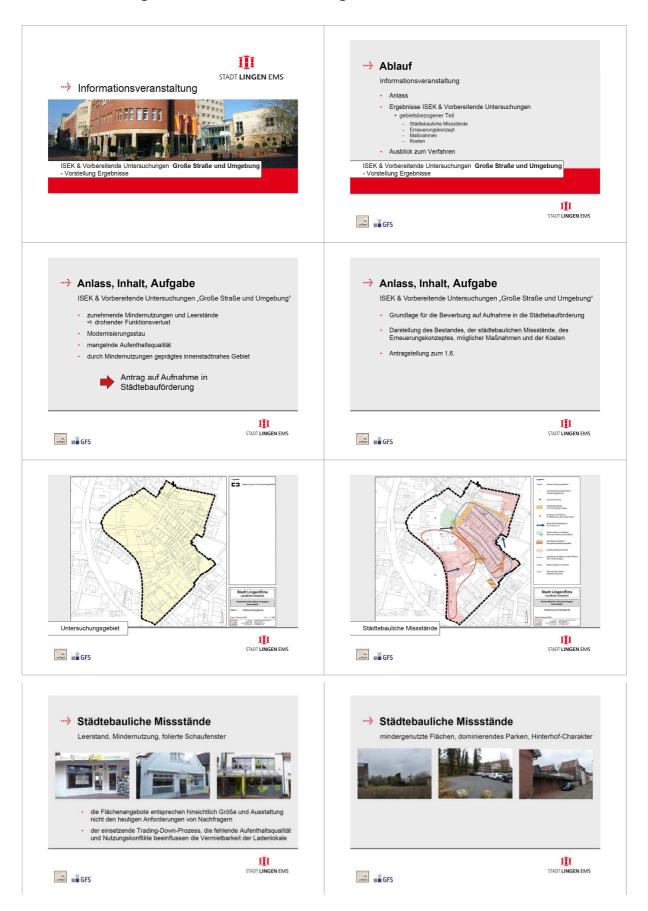
- (dies ist nicht der Fall, wenn die Maßnahme durch z.B. eine anschließende Mieterhöhung wirtschaftlich ist).
- Ziel ist ein langfristiger Erhalt des jeweiligen Gebäudes, es ist eine umfassende Betrachtung erforderlich – grundsätzlich sind alle erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Fassadenerneuerung, Dacherneuerung, Fenstererneuerung förderfähig.
 Vor dem Hintergrund der umfassenden Betrachtung wird darauf hingewiesen, dass eine Begleitung der Modernisierungsmaßnahmen durch Fachleuchte sinnvoll ist.
- vor Maßnahmenbeginn ist ein Modernisierungsvertrag mit der Stadt Lingen zu schließen – dieses ist erst möglich, wenn die Stadt in die Städtebauförderung aufgenommen wurde (Aufnahme frühestens im Frühjahr 2020)
- o auch für die Inanspruchnahme der steuerlichen Abschreibung ist vor Beginn der Maßnahme ein Vertrag zu schließen.
- Hinsichtlich der Frage nach der zeitlichen Perspektive führt Herr Schreinemacher aus, dass – sofern im Frühjahr 2020 eine Aufnahme erfolgt – mit dem Beschluss der Sanierungssatzung im 2. Halbjahr 2020 zu rechnen ist.
- Des Weiteren wird die Frage nach der Höhe der Mittel die für die Modernisierungsförderung vorgesehen sind gestellt und was passiert, wenn diese ausgeschöpft sind.
 - o zur Höhe der angesetzten Mittel führt Herr Schreinemacher aus, dass die angesetzten 5,7 Mio. Städtebaufördermittel auf Grundlage einer groben Schätzung für einzelne Positionen beruhen. Innerhalb der Positionen bestünde jedoch in der Regel die Möglichkeit von Verschiebungen, sofern der Gesamtkostenrahmen eingehalten wird. Die Stadt würde es begrüßen, wenn die Modernisierungsförderung rege in Anspruch genommen würde.

Abschließend bietet Herr Schreinemacher an, Fragen und Ideen gerne an die Stadt heranzutragen.

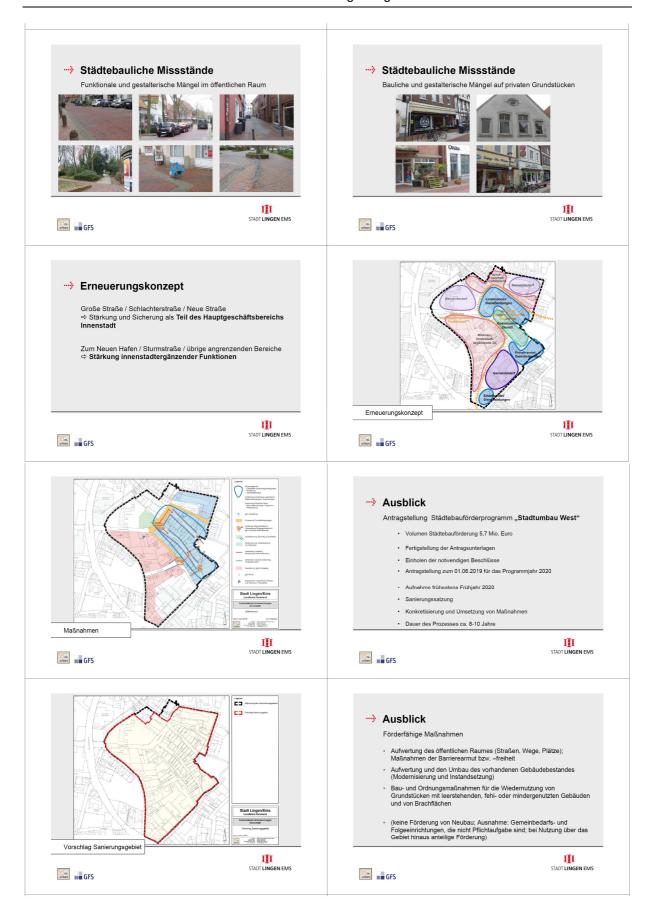
Sofern es keine mehrheitliche Positionierung gegen die Antragstellung gäbe (auf Grundlage des vorgestellten Konzeptes) werde Herr Schreinemacher dies entsprechend zur Beschlussfassung in die politischen Gremien geben, damit im Fall positiver Beschlüsse die Antragstellung dann zum 01.06.2019 erfolgen kann

Herr Schreinemacher lädt zur Teilnahme an der kommenden Ausschusssitzung am 15.05. – 16 Uhr ein, in der das Konzept politisch diskutiert wird.

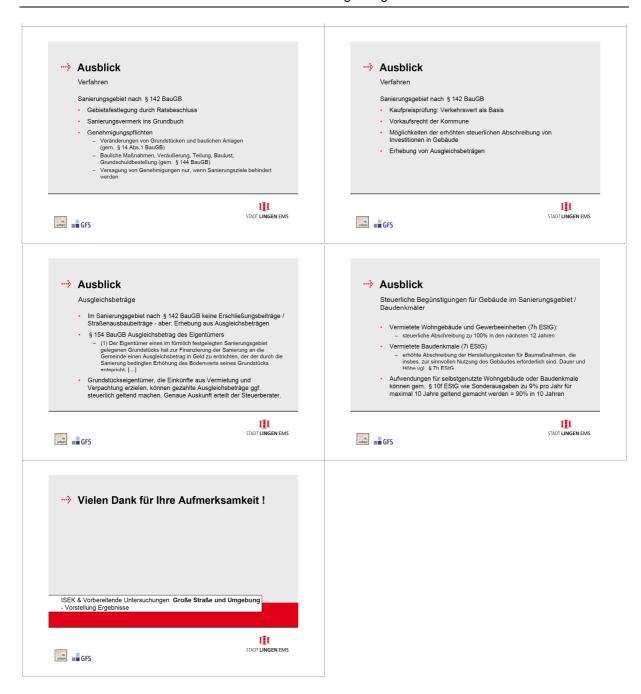
Präsentation Bürgerinformationsveranstaltung



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept & Vorbereitende Untersuchungen Große Straße und Umgebung – Teil A

13.2 Pläne DIN A3

- Abb. 2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Abb. 14 Nutzungsstruktur
- Abb. 15 Erschließung/Parken
- Abb. 18 Städtebauliche Missstände
- Abb. 19 Erneuerungskonzept
- Abb. 20 Maßnahmen
- Abb. 21 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes