Stadt Sassenberg

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

für die Stadtmitte Sassenberg

Dokumentation

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

Inhalt

	Vorwort	**5**
1.	**Einführung**	**9**
1.1	Aufgabenstellung	9
1.2	Das Instrument des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes	9
1.3	Der Planungs- und Beteiligungsprozess	11
2.	**Rahmenbedingungen**	**14**
2.1	Lage im Raum	14
2.2	Historische Entwicklung	15
2.3	Das Untersuchungsgebiet	19
2.4	Strukturdaten	19
2.5	Planungsvorgaben	21
3.	**Bestandsanalyse**	**27**
3.1	Nutzungsstruktur	27
3.2	Verkehr	31
3.3	Grünstrukturen	35
3.4	Stadtbild	39
4.	**Handlungskonzept**	45
4.1	Leitbild und Ziele	45
4.2	Maßnahmen	47
4.3	Maßnahmenübersicht	53
4.4	Umsetzungsstrategien	56
	Quellen- und Abbildungsverzeichnis	59
	Impressum	61

Vorwort

Rathaus Sassenberg

Liebe Bürgerinnen, liebe Bürger,

vor Ihnen liegt nun das neu aufgestellte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Stadtmitte von Sassenberg. Es stellt Ihnen die für die Stadtentwicklung wichtigsten Handlungsfelder und Projekte insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen historischen Entwicklung und Bedeutung der Stadt Sassenberg für die kommenden Jahre vor.

Die Innenstadt ist hierbei als lebendiges Zentrum zu sehen. Gesellschaftliche Veränderung und der demographische Wandel bieten hierbei besondere Herausforderungen besonders bei der Zurverfügungstellung von Wohnraum und der Entwicklung des Einzelhandels und von Gewerbe und Dienstleistungen.

Die Umsetzung von Projekten, und hierbei zielt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept auf die Innenstadt von Sassenberg, ist allen Bürgerinnen und Bürgern auf der Basis einer Bestandsaufnahme sowie einer Stärken- und Schwächenanalyse und dem ins Leben gerufenen „Runden und Langen Tischen“ Rechnung getragen worden. Langfristiges Ziel ist hierbei eine möglichst hohe Lebensqualität in der Innenstadt anbieten zu können und den Standort Sassenberg auch regional in Bezug auf die Mobilität und die Einkaufsmöglichkeiten weiter zu stärken.

Das nunmehr vor Ihnen liegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist hierbei als Handlungsempfehlung und gutes Instrument für die planerische Weiterentwicklung des Innenstadtbereiches zu sehen. Ideen hierzu finden Sie in dieser Broschüre.

Es grüßt Sie ganz herzlich

Ihr

Josef Uphoff

1. EINFÜHRUNG

Luftbild

1. Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Ziel des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Stadtmitte Sassenberg ist es, unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher, ökologischer, wirtschaftlicher, sozialer und gestalterischer Fragestellungen, Perspektiven für die künftige Entwicklung der Stadtmitte von Sassenberg zu erarbeiten und diese in einem ganzheitlichen Handlungskonzept zusammenzuführen.

Auf Grundlage dieser Überlegungen sind Maßnahmen zu qualifizieren, die zu einer langfristig nachhaltigen Entwicklung des Gesamtgebietes beitragen können.

Im historischen Stadtkern ist besonders das angespannte Verhältnis von Verkehr und Aufenthaltsqualität näher zu beleuchten. Neben der Entwicklung des „engeren" Stadtkerns sollen dabei auch Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten für die innenstadtnahen Gewerbe- und Wohnstandorte aufzuzeigen. Zudem sollen die Hesselaue sowie der Drostengarten und ihre jeweiligen Potenziale für die Stadtentwicklung in die Überlegungen einbezogen werden.

Auf Grundlage dieser Überlegungen sind Maßnahmen zu qualifizieren, die zu einer langfristig nachhaltigen Entwicklung des Gesamtgebietes beitragen können.

Des Weiteren soll die Identifikation der Bewohner mit ihrer Innenstadt weiter gestärkt und damit privates Engagement für gemeinschaftliche Maßnahmen gefördert werden. Vor diesem Hintergrund ist eine intensive Beteiligung und Einbeziehung der Bürgerschaft, der Vereine und sonstiger Organisationen des öffentlichen Lebens vor Ort in den Planungsprozess vorgesehen.

1.2 Das Instrument des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) definiert Ziele und Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen. Als Ergebnis soll ein Handlungs- und Maßnahmenprogramm die weitere Entwicklung der Innenstadt begleiten, planerische Entscheidungen vorbereiten und Abhängigkeiten im Gesamtkonzept verdeutlichen.

Hinsichtlich eines effizienten Einsatzes öffentlicher und privater Finanzmittel bildet das ISEK die Grundlage für die Förderung von Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Dabei ist zur erfolgreichen Umsetzung der Konzeptinhalte eine nachhaltige Konsensbildung durch das Zusammenwirken der öffentlichen und privaten Akteure Ziel und Voraussetzung.

Ablaufschema

Auftakt	Auftakt- und Abstimmungsgespräch	Vorstellung Infrastrukturausschuss November 2016
Phase I Bestandsanalyse	Bestandsaufnahme + Analyse Nutzungen I Stadtbild I Verkehr I Freiraum Definition von Handlungsfeldern und Entwicklungszielen	1. Arbeitskreis Verwaltung Januar 2017
Phase II Beteiligung	RUNDER TISCH Lenkungskreis	März 2017
	LANGER TISCH Bürgerbeteiligung	April 2018
Phase III/IV Entwicklungskonzept/ Detaillösungen	Handlungs- und Umsetzungsstrategien Integriertes Handlungs- und Maßnahmenprogramm	Sommer 2018
	Dokumentation	
Politischer Beschluss	Infrastrukturausschuss	Herbst/Winter 2018
	Rat	

1.3 Der Planungs- und Beteiligungsprozess

Für das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept erfolgte eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der Stärken und Schwächen für die weitere Entwicklung der Innenstadt und ihrer Randbereiche. Die anschließend formulierten Ideen für eine qualitätsvolle Innenstadtentwicklung wurden intensiv mit der Öffentlichkeit diskutiert. Hierzu wurden Gesprächsrunden am „Runden Tisch“ und am „Langen Tisch“ durchgeführt.

Der „Runde Tisch“ war zusammengesetzt aus Vertretern von Politik, Verwaltung, und wichtigen Akteuren einzelner Themenbereiche wie Jugend, Senioren, Wirtschaft, Stadtmarketing und Einzelhandel. Die wesentlichen Ergebnisse des Planungsprozesses wurden evaluiert und die dann folgenden Schritte bei der Konzepterarbeitung vorbereitet.

Als Ebene für spezielle Sachfragen wurde der „Lange Tisch” eingerichtet. Hier wurden die „Experten vor Ort“, d.h. die Eigentümer, Standortbetreiber und Bewohner der Innenstadt gebeten, ihre Sicht der Dinge darzustellen. Informationen und Ideen wurden gesammelt sowie Problem und Handlungsschwerpunkte herausgestellt.

Eine große Transparenz des Planungsprozesses durch eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit schafft Verständnis für das Vorgehen und gewährleistet nachhaltig die Identifikation der Beteiligten mit den Planungszielen. Nur so kann die Umsetzung der Maßnahmenvorschläge auf privater und öffentlicher Ebene erreicht werden. Das rege Interesse am „Runden Tisch“ und am „Langen Tisch“ zeigt die grundsätzliche Bereitschaft der Sassenberger Bürger, die lokalen Belange mitzubestimmen und die Umsetzung von Maßnahmen mit zu tragen.

Aus den Ergebnissen der Arbeitskreise und den Empfehlungen des Planungsbüros wurde schließlich ein Handlungskonzept entwickelt, in dem aus dem Leitbild und den Zielen konkrete Maßnahmenvorschläge formuliert wurden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2. Rahmenbedingungen

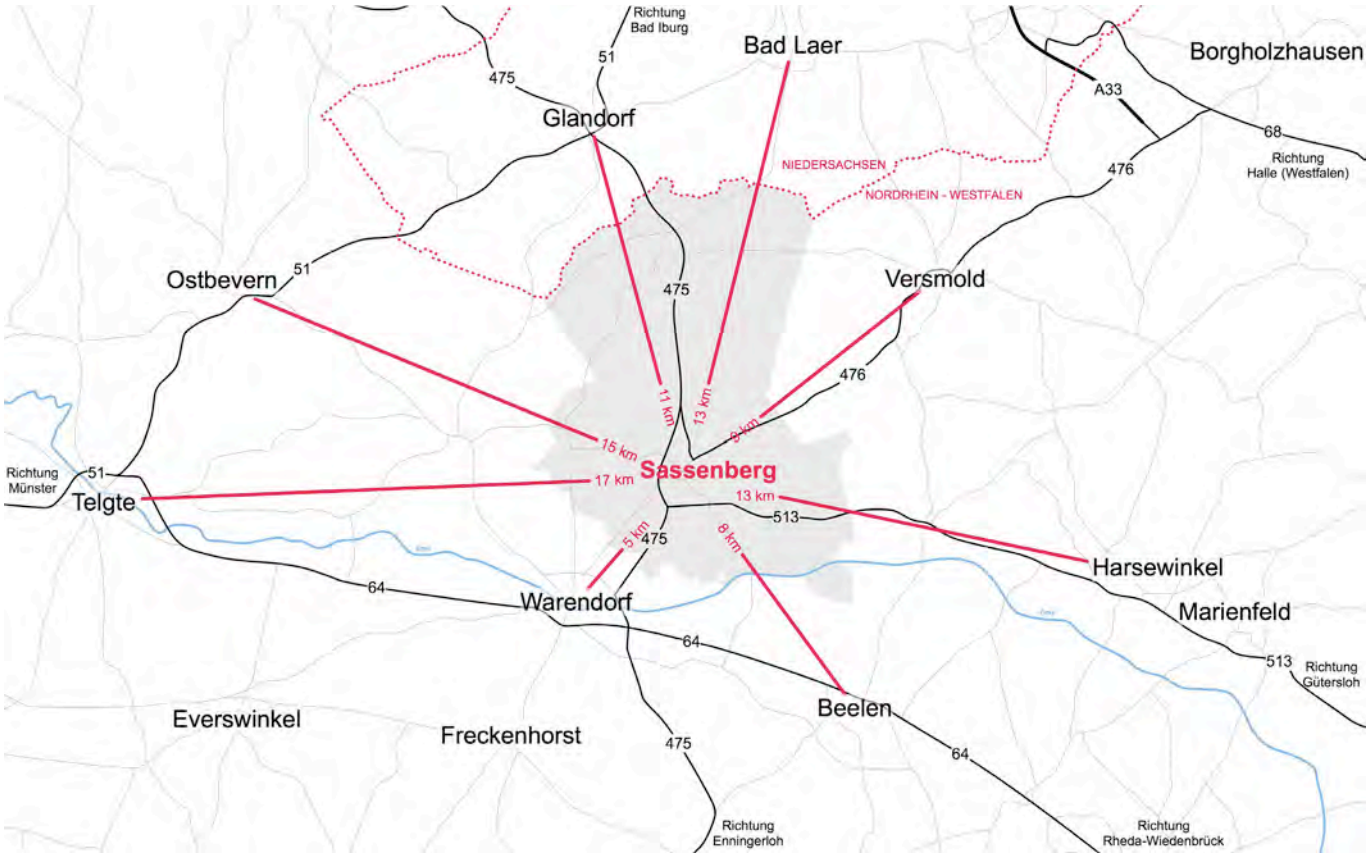
2.1 Lage im Raum

Sassenberg ist eine kreisangehörige Stadt im Nordosten des Kreises Warendorf im Regierungsbezirk Münster. Die nördliche Grenze Sassenbergs bildet zugleich die Landesgrenze von Nordrhein-Westfalen zu Niedersachsen.

Die Stadt Sassenberg liegt als Grundzentrum im Verflechtungsbereich der Nachbarstädte Telgte, Ostbevern, Versmold, Glandorf, Beelen und Harsewinkel. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Warendorf. Als Oberzentren im weiteren Umfeld sind Münster, Bielefeld und Osnabrück zu nennen.

Sassenberg besteht aus der Kernstadt Sassenberg sowie den Ortsteilen Füchtorf, Dackmar und Gröblingen.

Der Anschluss an den überregionalen Verkehr erfolgt über die Bundesstraßen B 475, B 476 und B 513. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Warendorf. In Sassenberg bestehen Busanbindungen an die Städte Warendorf, Ostbevern, Versmold, Glandorf und Harsewinkel. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der ca. 30 Autominuten entfernte Flughafen Münster/ Osnabrück in Greven.

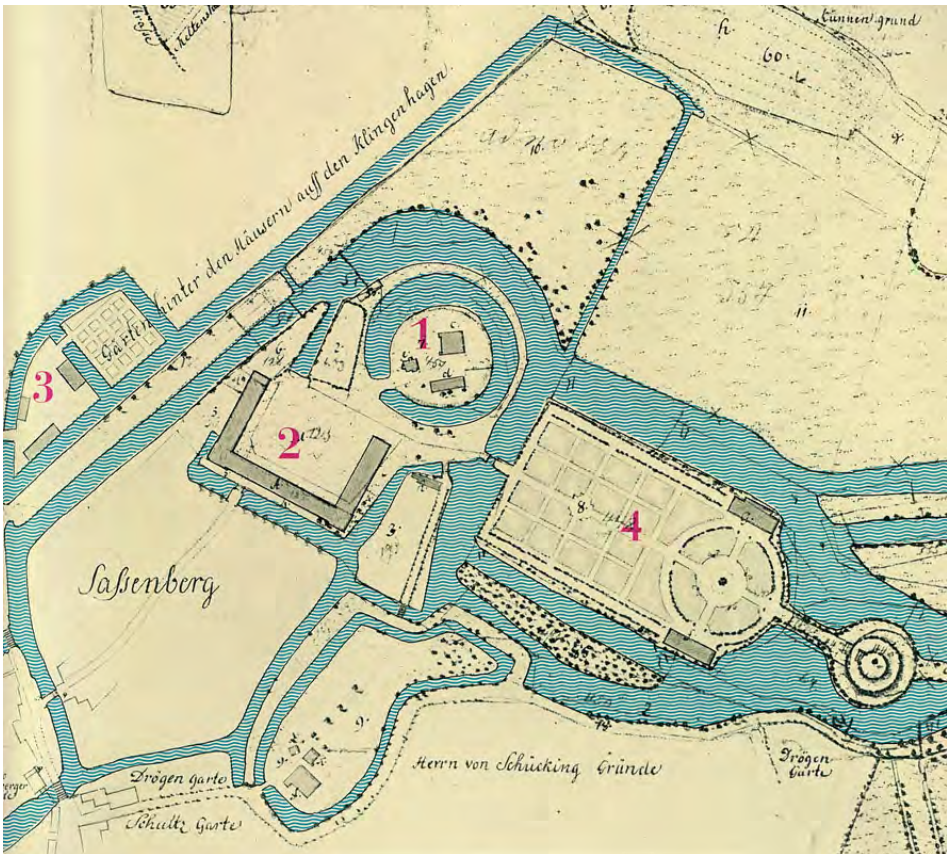


Lage im Raum

2.2 Historische Entwicklung

Der Ursprung von Sassenberg geht auf eine sächsische Fliehburg zurück, die den Sachsen in Notzeiten als Zuflucht gedient hat. Später ließ Herzog Lothar von Sachsen 1121 inmitten der noch vorhandenen Erdwälle eine Turmhügelburg errichten, die im 13. Jahrhundert zur münsterisch-bischöflichen Landesburg und als Amtssitz weiter ausgebaut wurde. Damit war der Grundstein für die Entwicklung des Ortes gelegt, der nun rasch zu einer beachtlichen Siedlung vor den Toren der Burg heranwuchs und zur Freiheit mit eigenem Pfahlgericht und steuerlichem Sonderrecht erhoben wurde. Bischof Hermann II erhob die Sachsenburg zum Mittelpunkt des Amtes.

Eine besondere Förderung erfuhr Sassenberg, als der Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen in die Burg einzog und Sassenberg zu seiner Residenz im Mittelpunkt des Fürstbistums Münster machte. Er erhob Sassenberg 1678 zur eigenen Pfarre und ließ die spätgotische Kirche errichten, die noch heute das Stadtbild prägt. Der Bischof veranlasste auch den Ausbau der Burg zum Schloss mit großzügigen Gartenanlagen im Stil des Barocks. Er besiedelte das Gelände um die Burg an der Schloßstraße, am Lappenbrink und am Klingenhagen und legte einen Tiergarten (s. Kapitel 3.3) an. Der Ausbau zum Residenzschloss wurde jedoch nie beendet. Im 18. Jahrhundert ließ der Fürst-



Plan der Landesburg Sassenberg von 1759

Schloss Sassenberg, Gartenansicht

Schloss Sassenberg, Hauptansicht

Plan der Residenz Sassenberg um 1750

1 das alte Amtshaus mit Burgkapelle
2 das neue Schloß (Bild linke Seite)
3 der Drostenhof mit Garten-Anlage
4 der Lustgarten (Bilder linke Seite)

Preußische Uraufnahme 1836 - 1850

bischof Friedrich Christian von Plettenberg die Burg in ein Jagdschloss umbauen.

Anfang des 19. Jahrhunderts wurde Sassenberg Preußen zugesprochen und gehört seitdem zum Kreis Warendorf. Sassenberg erhielt neben Harsewinkel und Freckenhorst den Stadttitel.

Durch die Gründung der Kammgarnspinnerei und Färberei Rath 1858 wurde eine wirtschaftliche Aufwärtsentwicklung in Sassenberg eingeleitet. Die Firma siedelte sich auf dem Gelände der ehemaligen Residenz Sassenberg an, sodass heute neben dem umgebauten Teil der barocken Vorburg nur noch einige Gräben und Teiche als Relikte der bischöflichen Residenz zu erkennen sind. Die Produktion wurde an diesem Standort mittlerweile eingestellt. Heute befindet sich weiterhin ein Wollhandel und unterschiedliche Zwischennutzungen auf dem Gebrasa Areal.

Nach dem zweiten Weltkrieg siedelten sich sowohl in Sassenberg als auch in Füchtorf zahlreiche Gewerbebetriebe an, die zu einer guten Wirtschaftsentwicklung beitrugen. Zu erwähnen sind hier insbesondere die Fleischverarbeitung, der Caravan- und Reisemobilbau, der Bau von Geräten für Offset-Druckmaschinen und Anlagen für die Herstellung von CD´s und DVD´s sowie die Kunststoffverarbeitung und der Maschinenbau.

Aber auch Freizeit, Erholung und Tourismus sind vor allem dank der Einrichtungen des Erholungsgebietes Feldmark im nordöstlichen Stadtgebiet mit dem zugehörigen Feldmarksee zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor geworden.

Die Stadt Sassenberg in ihrer jetzigen Ausdehnung besteht seit dem 01.07.1969. Sie wurde durch das Gesetz zur Neugliederung von Gemeinden des Landkreises Warendorf vom 24.06.1969 aus den früheren Gemeinden Sassenberg, Füchtorf, Dackmar und Gröblingen gebildet.

Briefkopf der Gebr. Rath GmbH von 1910

Lageplan

B 475
Drostenstraße - K 18
Von-Horstejoh-Str.
Friedhofstraße
Am Friedhof
Düsbergstraße
Auf dem Düsen
Von-Nagel-Straße
Füchtorfer Straße - B 476
Klingenhagen - B 476
Antegoren
Schachblumenweg
Gruner Grund
Klingenhagen
Tondorfstraße
Reinharzstraße
Drostenstraße - K 18
Hesselstraße
Zur Hessel
Von-Galen-Str.
Schloßstraße
Brookstraße
Teigenkamp
Lappenbrink - K44
Wasserstraße
Dreihum
Elisabethstraße
Langefort - K 18
Wickenkamp
Schürenstraße
Schlickingstraße
Stadtkamp
Zum Brökeland
Tuleck
Augustin-Wibbelt-Straße
Christian-Rath-Straße
B 475
N
100 m
200 m
300 m

2.3 Das Untersuchungsgebiet

Der Untersuchungsraum umfasst den Bereich der erweiterten Stadtmitte Sassenbergs in folgenden Begrenzungen:

- Im Norden bilden die Straßen Auf den Düsen, Füchtorfer Straße und Antegoren die Grenze des Untersuchungsraums.
- Im Osten verläuft die Grenze entlang der Straßen Telgenkamp und bezieht somit die Freizeit- und Sportflächen im Brook in das Untersuchungsgebiet ein. Auch die Bebauung entlang der Elisabethstraße liegt innerhalb der Abgrenzung.
- Im Süden verläuft die Grenze des Untersuchungsgebietes entlang der Christian-Rath-Straße.
- Im Westen bilden die Straßen Zum Brökeland und Lappenbrink sowie die Bundesstraße (B 475) die Grenze des Untersuchungsraums.

Die jeweiligen Randbereiche werden als Verflechtungsraum in die Betrachtung einbezogen.

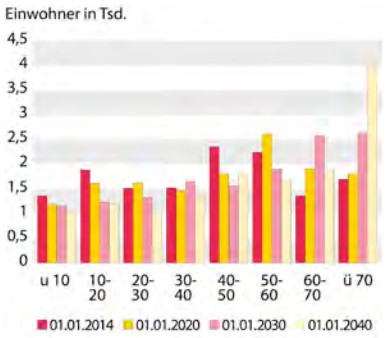
2.4 Strukturdaten

• Bevölkerung

Die Einwohnerzahl der Stadt Sassenberg ist von 14.240 Personen im Jahr 2010 (31.12.) mit leichten Schwankungen auf 14.440 Personen im Jahr 2017 (31.12.) angestiegen. Prognostiziert wird ein kurzfristiges Bevölkerungswachstum bis 2025. Bis zum Jahr 2040 wird jedoch von einer konstanten Bevölkerungszahl ausgegangen (29.08.2018, IT.NRW).

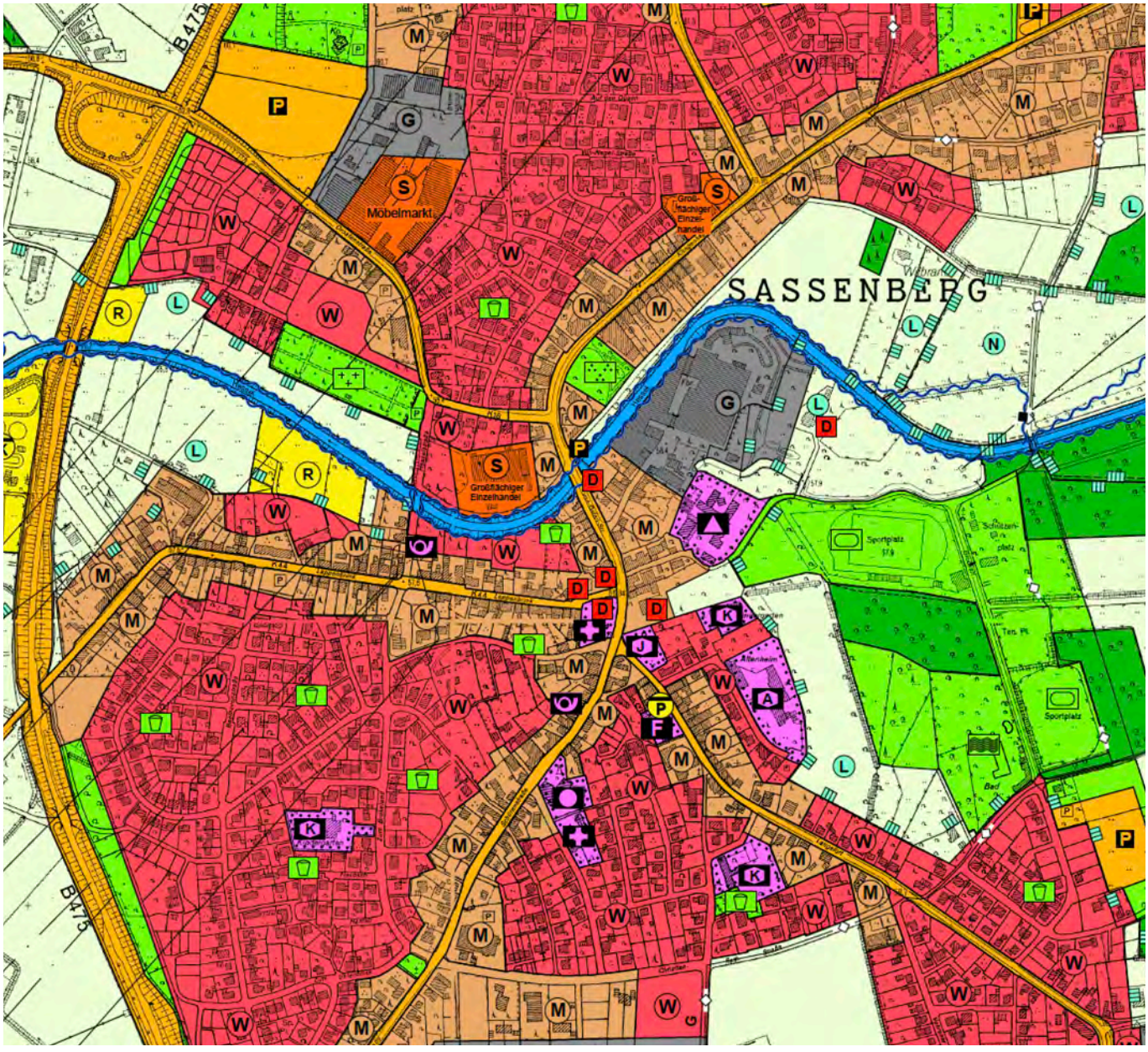
Obwohl der Anteil der jungen Bevölkerung unter 18 Jahren mit 19,4 % noch über dem im Landesurchschnitt von 16,6 % liegt (31.12.2016, IT.NRW), wird anhand der nebenstehenden Abbildung deutlich, dass der demographische Wandel - insbesondere der steigende Anteil der älteren Bevölkerung - auch in Sassenberg immer weiter voranschreitet.

Für die weitere Entwicklung des Ortsteils wird es daher wichtig sein, die Bedürfnisse der älteren Menschen in zukünftigen Planungen zu berücksichtigen. Zugleich sollten jedoch die Anforderungen der jungen Bevölkerung sowie die der Familien in gleichem Maße berücksichtigt werden.



Gemeindemodellrechnung nach Altergruppen für die Stadt Sassenberg (29.08.2018, IT.NRW)

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



- **Wirtschaft**

Die sozialversicherungspflicht Beschäftigten der Stadt Sassenberg sind wie folgt auf die verschiedenen Wirtschaftszweige aufgeteilt (30.06 2017, IT.NRW):

- Land- und Forstwirtschaft, Fischerei: 2,6 %
- Produzierendes Gewerbe: 65,3 %
- Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei: 12,8 %
- Sonstige Dienstleistungen: 19,3 %

Insbesondere der produzierende Sektor fällt im Vergleich zum Kreis Warendorf mit 40,5 % bzw. zum Land NRW mit 27 % sehr stark ins Gewicht. Vergleichsweise niedrig ist hingegen der Anteil der sonstigen Dienstleistungen. Wie bereits unter Kapitel 2.2 haben sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts viele produzierende Betriebe in Sassenberg angesiedelt und nehmen eine wichtige Position ein.

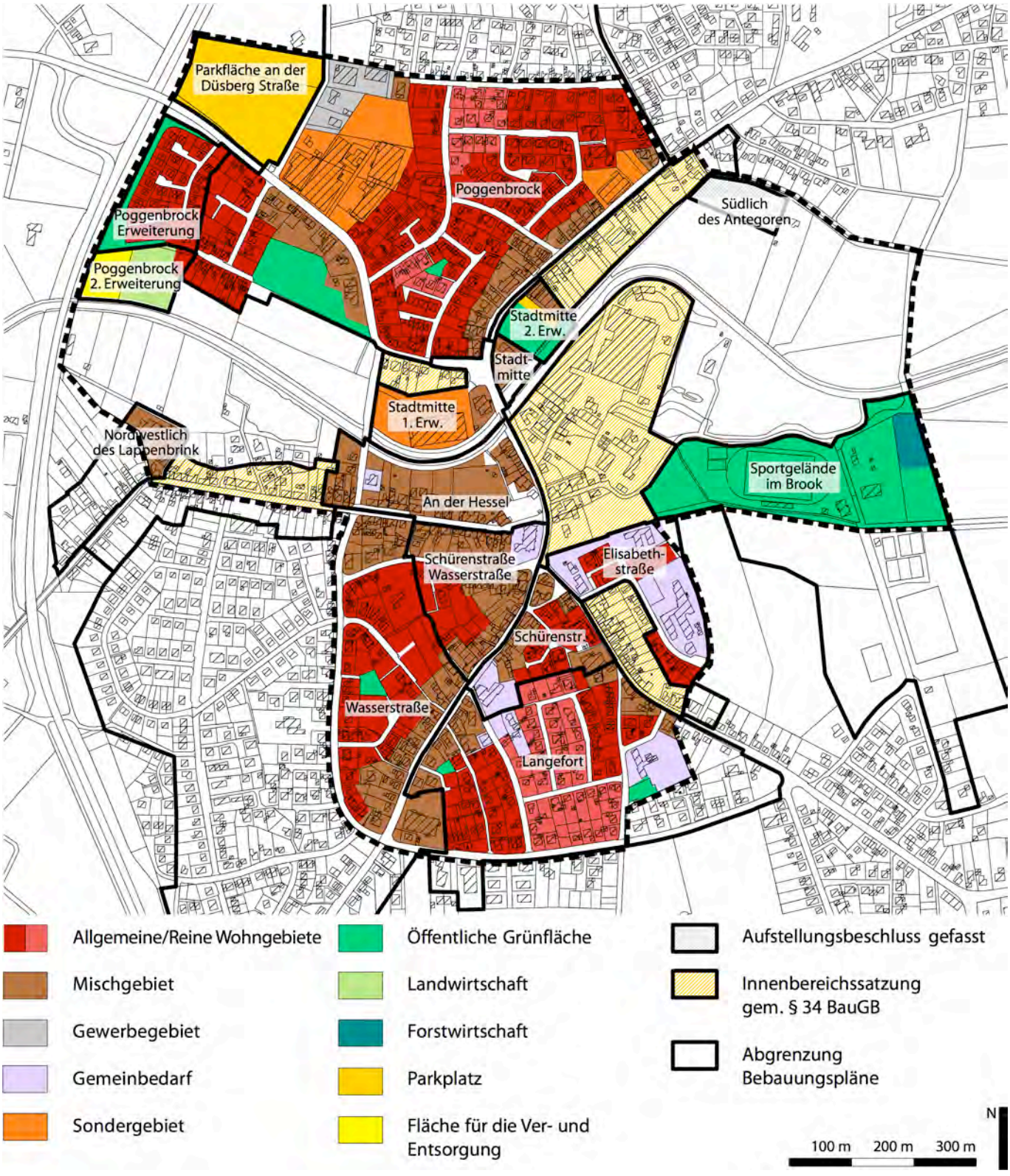
Die Arbeitslosenquote (31.09.2018, IT.NRW) des Kreises Warendorf liegt mit 5,2 % deutlich unter der des Regierungsbezirkes Münsters mit 6,5 %. Im Vergleich zu ganz Nordrhein-Westfalen schneidet der Kreis deutlich besser ab, da dort die Arbeitslosenquote bei 7,2 % liegt.

2.5 Planungsvorgaben

- **Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan (Stand 19.01.2017) werden die Flächen entlang der Hauptverkehrsachsen Klingenhagen, Lappenbrink, Schürenstraße, Drostenstraße und Langefort als gemischte Baufläche dargestellt (s. Abbildung). Diese Verkehrsflächen der genannten Hauptverkehrsachsen werden entsprechend als Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrszüge eingestuft. In den umliegenden Gebieten befinden sich Wohnbauflächen sowie größeren gewerblichen Bauflächen im Bereich Schloßstraße und Duisbergstraße. Des Weiteren werden die Gemeinbedarfseinrichtungen und die unterschiedlichen Nutzungen des Freiraums konkretisiert.

Bebauungsplanübersicht



- **Bebauungspläne**

Die Übersicht stellt die im Untersuchungsbereich rechtskräftigen Bebauungspläne dar. Die Festsetzungen der Bebauungspläne entsprechen im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept ist jedoch nicht zwingend an die Vorgaben der zum Teil schon älteren Bebauungspläne gebunden (s. Kapitel 6). Vielmehr soll das Konzept die derzeit auszumachenden Handlungsfelder analysieren und erforderliche Maßnahmen aufzeigen, woraufhin die Bebauungspläne ggf. anzupassen wären.

- **Einzelhandelskonzept**

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Sassenberg aus dem Jahr 2009 (BBE Handelsberatung Münster) stellt die Beurteilungs- und Abwägungsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandelsstandortes dar. Im Rahmen des Einzelhandelskonzepte wurde der zentrale Versorgungsbereich von Sassenberg definiert. Hier konzentrieren sich verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Nahversorgung und Bekleidung/Wäsche, ergänzt um weitere mittel- und langfristige Sortimente. Ziele für den zentralen Versorgungsbereich sind die Sicherung und der Ausbau der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Innenstadt und die Konzentration und Bündelung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in diesem Bereich.

Zentraler Versorgungsbereich Sassenberg

- **Verkehrskonzept Sassenberg**

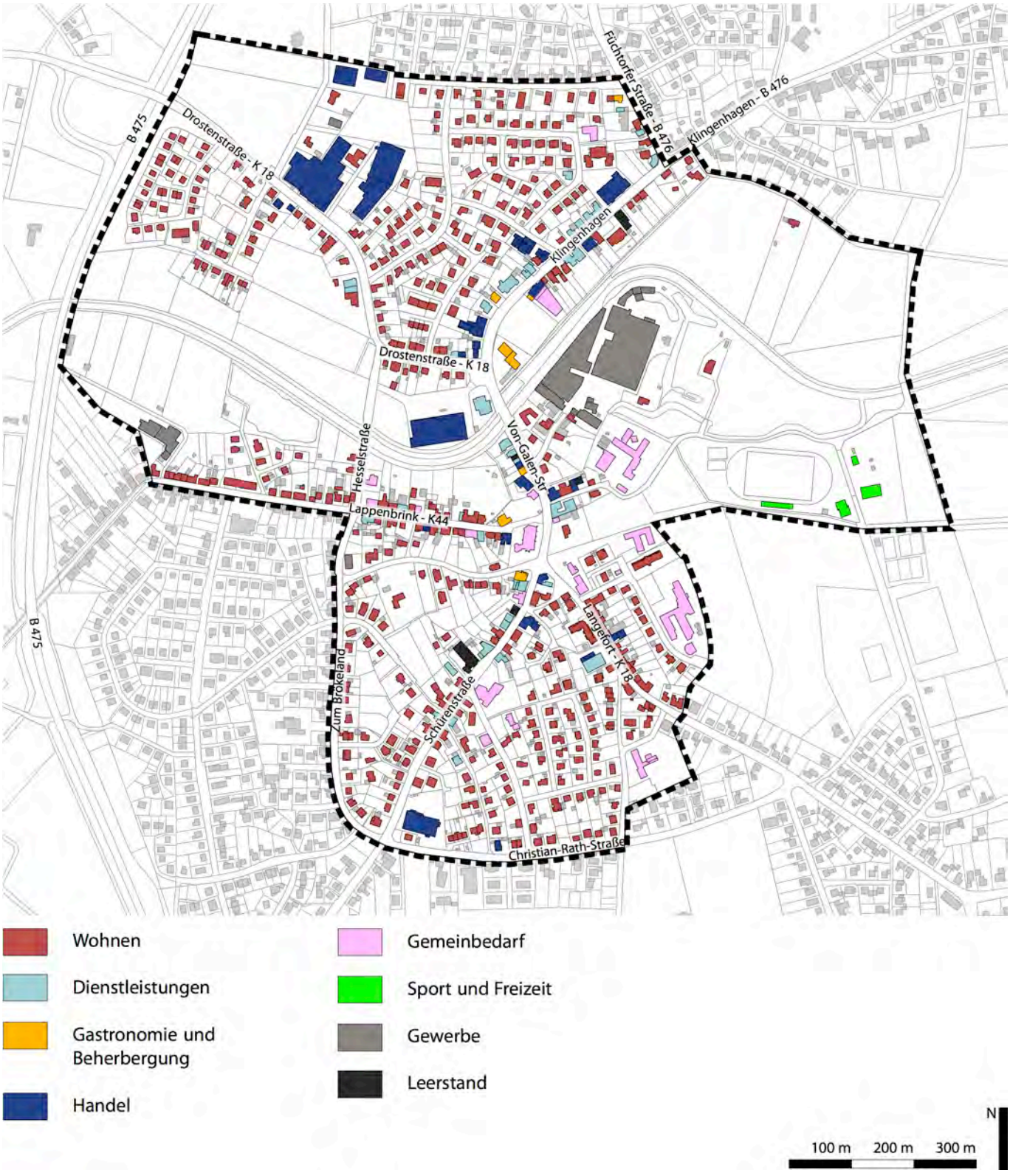
Im Zusammenhang mit der Umnutzung von Brachflächen und der verkehrlichen Erschließung neuer Vorhaben wurde die bestehende verkehrliche Situation sowie verkehrliche Entwicklungen und Maßnahmen für das Straßennetz Sassenbergs, vorrangig für den Bereich der Ortsdurchfahrt (Von-Galen-Straße, Klingenhagen) untersucht (nts mbH, 2012). Die relevanten Ergebnisse der gewählten Szenarien sind in die weitere Betrachtung eingeflossen.

- **Integriertes Klimaschutzkonzept**

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept (infas enermetric Consulting GmbH 2016) hat die Stadt Sassenberg die Chance wahrgenommen, eine Strategie für mehr Klimaschutz auf dem Stadtgebiet zu entwickeln. Oberstes Ziel ist die Reduzierung der CO2-Emissionen auf dem Stadtgebiet. Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurde die energetische Ausgangssituation der Stadt bewertet und entsprechende CO2-Reduktionspotenziale bewertet. Anschließend wurden quantitative und qualitative Klimaschutzziele definiert und eine Klimaschutzstrategie zur Erreichung dieser Ziele entwickelt.

3. BESTANDSANALYSE

Verteilung der Nutzungen in der Erdgeschosszone



3. Bestandsanalyse

3.1 Nutzungsstruktur

• Handel, Dienstleistungen, Gastronomie

Einzelhandel und Dienstleistungen konzentrieren sich in Sassenberg an der langestreckten Hauptgeschäftsstraße Klingenhagen/Von-Galen-Straße. Hier sind die höchste Dichte an Geschäften und die größte Kundenfrequenz festzustellen. Sassenberg ist als Grundzentrum mit Versorgungsfunktion für die örtliche Bevölkerung einzustufen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und der durch den ruhenden Verkehr verstärkten unübersichtlichen Situation wird die Aufenthaltsqualität negativ beeinträchtigt.

Vor wenigen Jahren hat ein Lebensmittelvollsortimenter in der Stadtmitte nördlich der Hessel eröffnet. Die ergänzende Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters auf eine benachbarte Fläche ist ebenfalls geplant. Die Stadt verfügt allgemein über eine gute Angebotsvielfalt besonders im Bereich des kurzfristigen Bedarfs. Neben Läden des täglichen Bedarfs befindet sich im westlichen Untersuchungsgebiet auch ein Möbelmarkt.

Das Gastronomieangebot in Sassenberg ist durchmischt. Neben Betrieben der italienischen oder westfälischen Küche gibt es auch Imbissbuden und Grills in der Stadtmitte. Ergänzt wird das Angebot durch Bäckereien/Cafés und eine Eisdiele. Außengastronomie ist z.B. an der Hessel oder am Mühlenplatz anzutreffen. Dies trägt zur Belebung der Stadtmitte bei und bildet in der warmen Jahreszeit zudem einen Anziehungspunkt für Radtouristen.

Leerstände sind im Untersuchungsgebiet nur in Form von wenigen leerstehenden Ladenlokalen vorzufinden. Die Läden stehen jedoch zum Teil bereits über längere Zeiträume leer, sodass hier gezielt Strategien zur Zwischennutzung und Neubelegung entwickelt werden sollten.

Wie bereits im Einzelhandelskonzept als Ziel formuliert wurde gilt es, das bestehende Einzelhandelsangebot zu sichern und auszubauen. Insbesondere die Hauptgeschäftsstraßen sollen durch die Schaffung von Aufenthaltsqualität und die weitere Konzentration von Handel und Dienstleistungen gestärkt werden. Potenzialflächen für eine weitere Ansiedlung befinden sich z.B. auch am nördlichen Klingenhagen.

Gastonomie an der Hessel

Einkaufen und Dienstleistungen an der Von-Galen-Straße

Einkaufen und Dienstleistungen am Klingenhagen

Neues Pfarrheim St. Johannes Evangelist

Johannesschule in der Brookstraße

- **Wohnen und Gemeinbedarf**

Die Wohngebiete im Untersuchungsraum entstanden nach und nach in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, insbesondere in den 1970er-Jahren. Das Wohnen in Sassenberg ist geprägt durch Einfamilienhausstrukturen, im erweiterten Stadtkern insbesondere in Form von freistehenden Einzelhäusern. In Teilbereichen ist auch Gechosswohnungsbau anzutreffen. Auch entlang der Hauptgeschäftsstraßen sind die Obergeschosse weitgehend der Wohnnutzung vorbehalten.

In den letzten Jahren wurden zunehmend auch barrierefreie Objekte u.a. für die Zielgruppe der Senioren realisiert. Alternative Wohnprojekte wie z.B. Mehrgenerationenwohnen sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vorhanden.

Nach wie vor werden in Sassenberg Baugrundstücke dringend benötig. Nachverdichtungspotenziale in Form von Baulücken sind im Untersuchungsraum z.B. in den Bereichen Tüleck und Wickenkamp vorhanden. Diese Flächen sind jedoch heute zum Großteil nicht am Markt verfügbar. Um eine maßvolle Nachverdichtung zu fördern und neue Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, gilt es, die jeweiligen Eigentümer zu aktivieren.

Das Angebot an Kultur- und Gemeinbedarfseinrichtungen ist als gut zu bewerten. Im Untersuchungsbereich befinden sich u.a. eine Grundschule, zwei Kindergärten, zwei Seniorenwohnheime und zwei Kirchengemeinden.

Ergänzend befindet sich an der Schürenstraße das Jugendzentrum „Inside“ als Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 8 und 17 Jahren. Die historische Mühle am Mühlenplatz im Zentrum wird heute als städtische Begegnungsstätte genutzt.

Freiflächen im Bereich Wickenkamp

Wohnen in der Droste-Hülshoff-Straße

Verkehrssystem

3.2 Verkehr

• Erschließungssystem

Der Anschluss an den überregionalen Verkehr erfolgt über die Bundesstraßen B 475, B 476 und B 513. Die nächsten Autobahnen sind die A 1, A 2 und die A 33. Sassenberg verfügt nicht über einen eigenen Bahnhof, der nächstgelegene Bahnanschluss befindet sich 6 km südlich in Warendorf. In Sassenberg bestehen Busanbindungen an die Städte Warendorf, Ostbevern, Versmold, Glandorf und Harsewinkel. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist der ca. 30 Autominuten entfernte Flughafen Münster/Osnabrück in Greven.

Die mittelalterlichen Straßenzüge Klingenhagen, Schürenstraße, Langefort (K 18), Von-Galen-Straße (K 18), Drostenstraße (K 18) und Lappenbrink (K 44) bilden noch heute die Hauptverkehrsachsen der Stadt. Die Ortsdurchfahrt weist eine besonders hohe Verkehrsbelastung auf. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke entlang der Hauptgeschäftsstraßen liegt laut Verkehrszählungen durch das Büro nts mbH (28.02.2012) zwischen 11.700 Kfz/24 h (Klingenhagen) und 12.500 Kfz/24h (Von-Galen-Straße). Das hohe Verkehrsaufkommen wirk sich negativ auf die Verweilqualität im zentralen Versorgungsbereich aus.

Auch der Lappenbrink (K 44) ist mit ca. 3.035 Kfz/24 h viel befahren. Besonders der historische Zusammenhang von Kirche und Mühlenplatz wird durch den fließenden Verkehr negativ beeinträchtigt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros nts mbH (2012) wurden u.a. auch Szenarien zur Lösung dieses Problems entwickelt. Eine Maßnahme zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wäre z.B. die Sperrung des Lappenbrinks für den Durchgangsverkehr (Anlieger frei). Da es sich um eine klassifizierte Straße handelt, ist in jedem Falle der Kreis Warendorf als Straßenbaulastträger in die Überlegungen einzubeziehen.

Bushaltestelle am Klingenhagen

Lappenbrink (K 44)

- **Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich wird die Anzahl der öffentlichen Parkplätze in Sassenberg als ausreichend eingestuft. Stellplätze werden in Zusammenhang mit öffentlichen Einrichtungen z.B. am Rathaus angeboten oder sind straßenbegleitend vorhanden. Die Gewerbetreibenden im Stadtkern bieten für ihre Kunden zudem private Stellplatzanlagen an.

Entlang der Hauptgeschäftsstraßen Klingenhagen und Von-Galen-Straße kommt es häufiger zu Konflikten zwischen dem ruhenden und dem fließenden Verkehr. Verstärkt wird dies durch Anlieferverkehre, die den Verkehrsfluss zusätzlich behindern.

Auch in der Bürgerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass insbesondere das Verlassen des geparkten Autos im Bereich der Hauptverkehrsachsen aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens erschwert ist.

- **Fuß- und Radwege**

Wie im übrigen Münsterland ist das Rad auch in Sassenberg ein wichtiges Fortbewegungsmittel für alle Altersgruppen. Separate Radwege wurden bislang entlang der Straßen Klingenhagen, Von-Galen-Straße und Schürenstraße errichtet. In den übrigen Straßenräumen wird der Radverkehr auf der Fahrbahn oder auf gemeinsamen Fuß- und Radwegen geführt.

Anlieferung Von-Galen-Straße

Neben der alltäglichen Nutzung des Fahrrads nimmt dieses auch eine wichtige Bedeutung für den Tourismus in der Region ein. Der steigende Anteil an E-Bikes und Pedelecs verstärkt diesen Trend zusätzlich. Mehrere überregionale Fahrradrouten führen durch bzw. um die Innenstadt von Sassenberg (z.B. die 100 Schlösser Route, Radweg Historische Stadtkerne). Auch gibt es eine innerstädtische Route zwischen Sassenberg und Füchtorf (Rundkurs 72). Die „Sommerrunde Tiergarten Brook" bildet zudem einen von drei Nordic Walking Parks in Sassenberg.

Bischilderung Nordic Walking Park

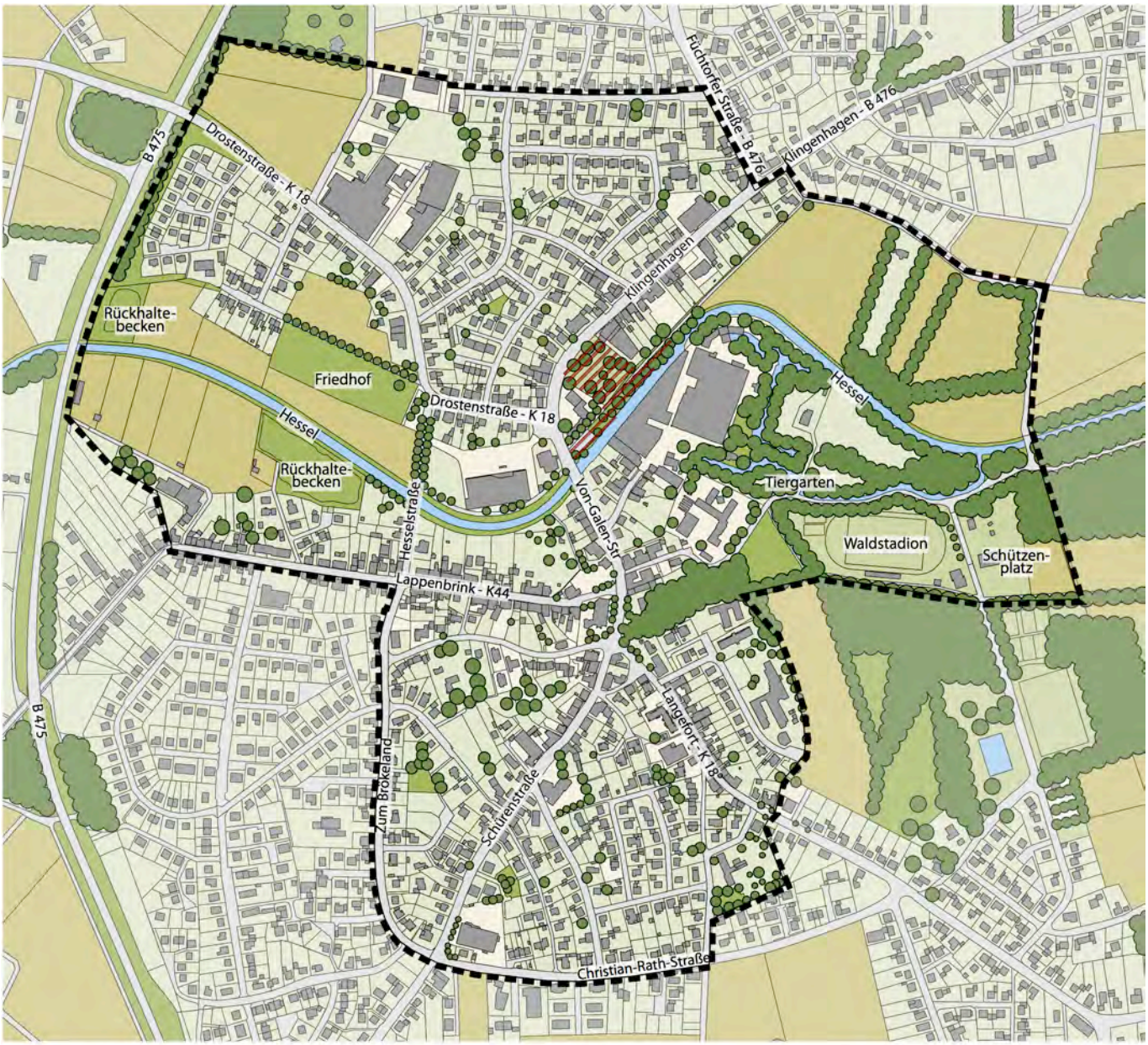
Entlang der Hessel, zwischen Hesselstraße und Von-Galen-Straße, wurde in Zusammenhang mit der Errichtung des nördlichen Lebensmittelmarktes auch der Fuß- und Radweg erneuert. Eine Fortführung in westliche Richtung würde sich ebenfalls anbieten, da sich an der B 475 eine Radbrücke über den Fluss befindet und so eine Lücke im Radwegenetz geschlossen werden könnte.

Entlang des Klingenhagen und der Von-Galen-Straße sind in regelmäßigen Abständen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und auch in der Verkehrsuntersuchung durch das Büro nts mbH (2012) wurde der Vorschlag gemacht, an der Von-Galen-Straße nördlich der Hesselbrücke eine zusätzliche Querungsmöglichkeit einzurichten, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und Umwege zu vermeiden.

Ein breites Leih- und Sharing-Angebot für Fahrräder besteht derzeit noch nicht.

Verlauf der Hessel in Richtung Westen

Grünstrukturen



3.3 Grünstrukturen

• Hessel

Die Hessel ist ein ca. 40 km langer Nebenfluss der Ems, der durch die Kreise Gütersloh und Warendorf fließt. Entlang der Hessel zieht sich ein zusammenhängender Grünzug in das Stadtzentrum von Sassenberg. Die Hessel ist im Untersuchungsgebiet vorrangig in naturfernem Zustand ausgebaut. Die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt oder sind als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Im Stadtzentrum verläuft ein Fuß- und Radweg entlang des Wassers, der jedoch in westliche Richtung abbricht. Südlich der Von-Galen-Straße bietet seit kurzem eine Bäckerei Außengastronomie am Wasser. In diesem Bereich befindet sich auch eine Fußgängerbrücke und die Hessel ist durch Ufertreppen zugänglich. Diese ältere Treppenanlage weist jedoch Aufwertungsbedarf auf.

Angestrebt wird die Entwicklung der Hessel zu einem natürlichen verbindenden Element mit hoher Aufenthaltsqualität.

• Tiergarten

Ausgehend vom damaligen Residenzschloss erstreckt sich der sogenannte Tiergarten in östliche Richtung. Die im 17. Jahrhundert gestalteten Anlagen dienten als Jagdrevier für den Fürstbischof und sind ein Beleg für die Geschichte des Jagdwesens und der historischen Garten- und Landschaftsgestaltung. Der Tiergarten verfügt über ein ausgedehntes Wassergrabensystem, die noch heute erhaltenen Gräften dienten damals dem Entenfang.

In den Tiergarten integriert wurde der Sport- und Schützenplatz im Brook. Der Tiergarten ist nicht nur von großer kulturhistorischer Bedeutung, sondern auch ein wichtiges Naherholungsgebiet für die ortsansässige Bevölkerung.

Ufertreppen an der Hessel

Sport- und Schützenplatz im Brook

Gebrasa Areal und Hessel

Übergang zwischen Drostengarten und Hessel

- **Drostengarten**

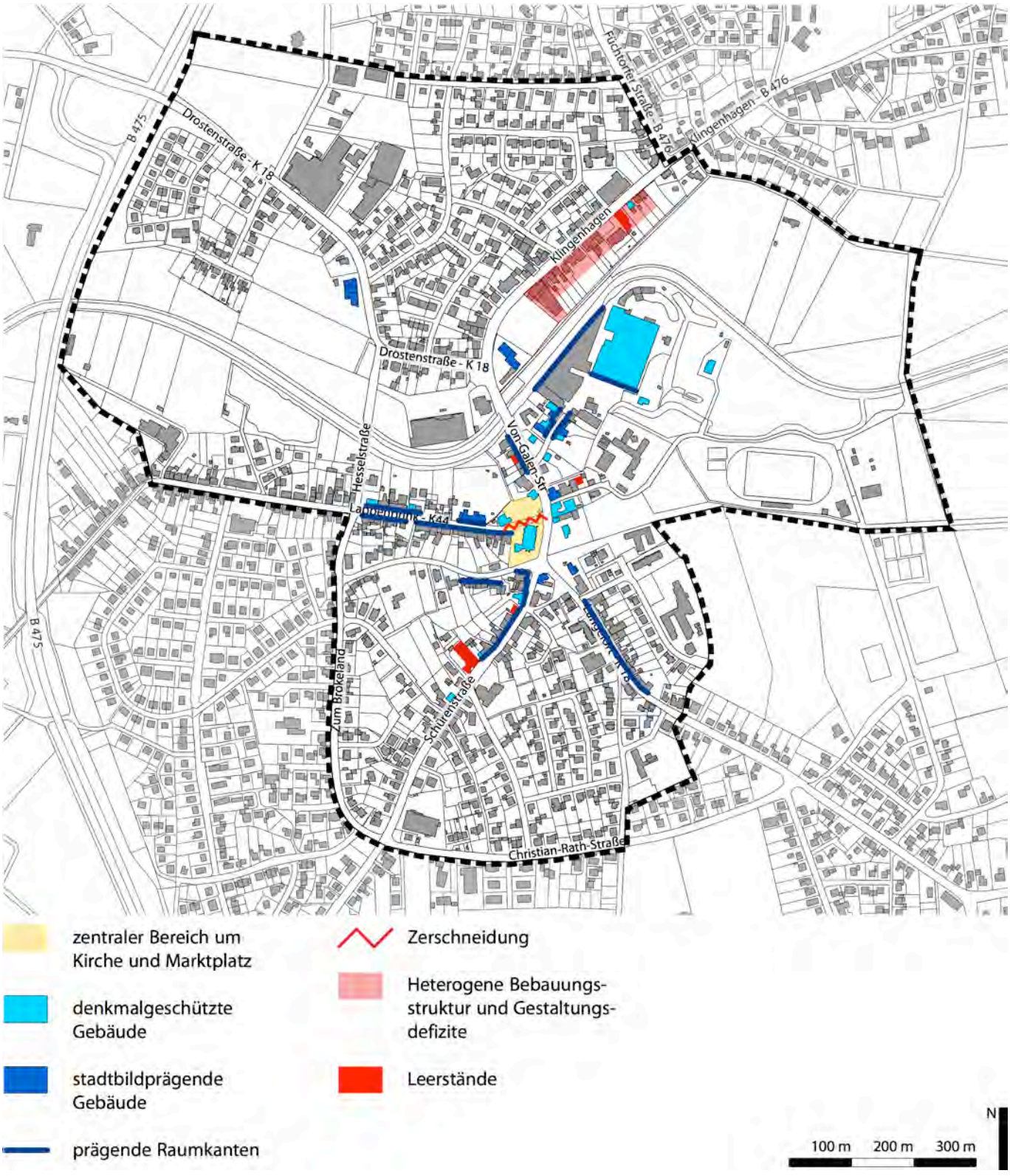
Der Drostengarten zwischen Klingenhagen und Hessel wurde im 17. Jahrhundert zunächst als barocker Garten angelegt. Nach dem Abriss des zugehörigen südlich angrenzenden Drostenhofes wurde der Drostengarten lange Zeit als Bauerngarten genutzt. In den 1970er-Jahren wurde die Freifläche durch die Stadt Sassenberg zu einem öffentlichen Park umgenutzt.

Mobiliar und Gestaltung des Parks sind heute deutlich „in die Jahre gekommen". Der Park bietet wenig Aufenthaltsqualität und wird mit Ausnahme der Spielelemente kaum genutzt. Insbesondere die zentrale Lage und die direkte Verbindung zur Hessel bieten jedoch das Potenzial hier einen hochwertigen Aufenthaltsraum zu schaffen. Eine Umgestaltung und Modernisierung ist somit dringend erforderlich.

Im Rahmen einer Baumaßnahme auf dem nördlich angrenzenden Grundstück wird der Drostengarten um einen ca. 12 m breiten Streifen verkleinert. Diese Baumaßnahme soll als Anstoß für eine grundliegende Umgestaltung der noch immer großzügig bemessenen Drostengartens genutzt werden. Es liegen bereits erste Konzepte vor.

Spielplatz im Drostengarten

Stadtbild


Drostenstraße - K 18
B 475
Füchtorfer Straße - B 476
Klingenhagen - B 476
Klingenhagen
Drostenstraße - K 18
Hesselstraße
Von-Galen-Str
Lappenbrink - K44
Zum Brokeland
Schürenstraße
Christian-Rath-Straße
B 475
zentraler Bereich um Kirche und Marktplatz
denkmalgeschützte Gebäude
stadtbildprägende Gebäude
prägende Raumkanten
Zerschneidung
Heterogene Bebauungsstruktur und Gestaltungsdefizite
Leerstände
N
100 m
200 m
300 m

3.4 Stadtbild

• Stadtbild und Identität

Die historische Siedlungsstruktur zeichnet sich deutlich im Stadtgrundriss von Sassenberg ab. Die mittelalterlichen Straßenzüge Klingenhagen, Schürenstraße, Langefort, Lappenbrink und Drostenstraße bilden noch heute die Hauptverkehrsachsen der Stadt. Entlang dieser Straßen finden sich in Teilen noch kleinteilige Bebauungsstrukturen mit geschlossenen Raumkanten, die den Straßenraum prägen.

Pfarrkirche St. Johannes Evangelist und Mühlenplatz

In Sassenberg sind heute leider nur noch wenige historische Gebäude erhalten. Denkmalgeschützte und besonders stadtbildprägende Elemente finden sich vorrangig im Stadtzentrum um den Mühlenplatz und die Schloßstraße. Die Pfarrkirche St. Johannes Evangelist wurde als dreischiffige, nach Süden gerichtete Hallenkirche mit Rückgriff auf gotische Formen 1670 - 1678 unter Fürstbischof Christoph Bernhard von Galen erbaut. Sie stellt eine wichtige Landmarke in der Stadtsilhouette von Sassenberg dar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Lappenbrink befindet sich die alte Mühle aus dem Jahr 1578. Sie war ursprünglich auf einer Insel gelegen und im Laufe der Jahrhunderte erhielt sie verschiedene An- und Umbauten. Heute wird die Mühle als städtische Begegnungsstätte genutzt.

Der Mühlenplatz bildet den zentralen Stadtplatz Sassenbergs. Hier finden unterschiedliche Veranstaltungen wie z.B. der Allerheiligenmarkt statt. Ansonsten wird die Fläche teilweise als Parkplatz und teilweise als Fußgängerbereich genutzt. Auch ein Bücherschrank wird hier seit kurzem angeboten. Der Zusammenhang zwischen Mühlenplatz und Kirche wird allerdings durch die stark befahrene Kreisstraße Lappenbrink gestört. Das hohe Verkehrsaufkommen hat in diesem Bereich eine zerschneidende Wirkung.

Ein weiteres denkmalgeschütztes Gebäude ist das Haus Schücking an der

Historische Mühle

Bodenplatte mit einer Karte Sassenbergs um 1750

Blick in die Schloßstraße

Haus Schücking

Von-Galen-Straße, das im Jahre 1754 vom Barockarchitekten Johann Conrad Schlaun für den bischöflichen Kanzler Engelbert Schücking errichtet wurde.

Besonders herauszustellen ist auch die Bebauung auf dem Areal der Gebrasa Rath GmbH und die angrenzenden historischen, teilweise denkmalgeschützten Gebäude an der Schloßstraße. Die industriellen Bauten auf den Flächen der ehemaligen Residenz haben sowohl auf die Schloßstraße als auch zur Hessel eine markante Raumwirkung. Da die Fabrikgebäude Teile des ehemaligen Schlosses beinhalten stehen sie zum Teil auch unter Denkmalschutz.

- **Gestaltungsdefizite**

Gestaltungsdefizite wurden im Bereich östlich der Straße Klingenhagen identifiziert. Hier befindet sich eine sehr heterogene Bebauungsstruktur ohne einheitliche Gestaltungsleitlinien. Die Gebäude befinden sich teils in einem schlechten baulichen Zustand oder stehen leer. Auch in der Maßstäblichkeit gibt es große Sprünge zwischen den Gebäuden.

Auch die Leerstände wirken sich negativ auf das Stadtbild aus. Bei den Leerständen handelt es sich vorrangig um langfristige Nutzungsunterbrechungen. Ein Beispiel ist das „Alte Zollhaus“ an der Schürenstraße, das seit Jahren leersteht. Der Verein Stadtprojekt Sassenberg e.V. hat es sich zur Aufgabe gemacht, dieses historische Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, die zugleich der Allgemeinheit zugutekommt.

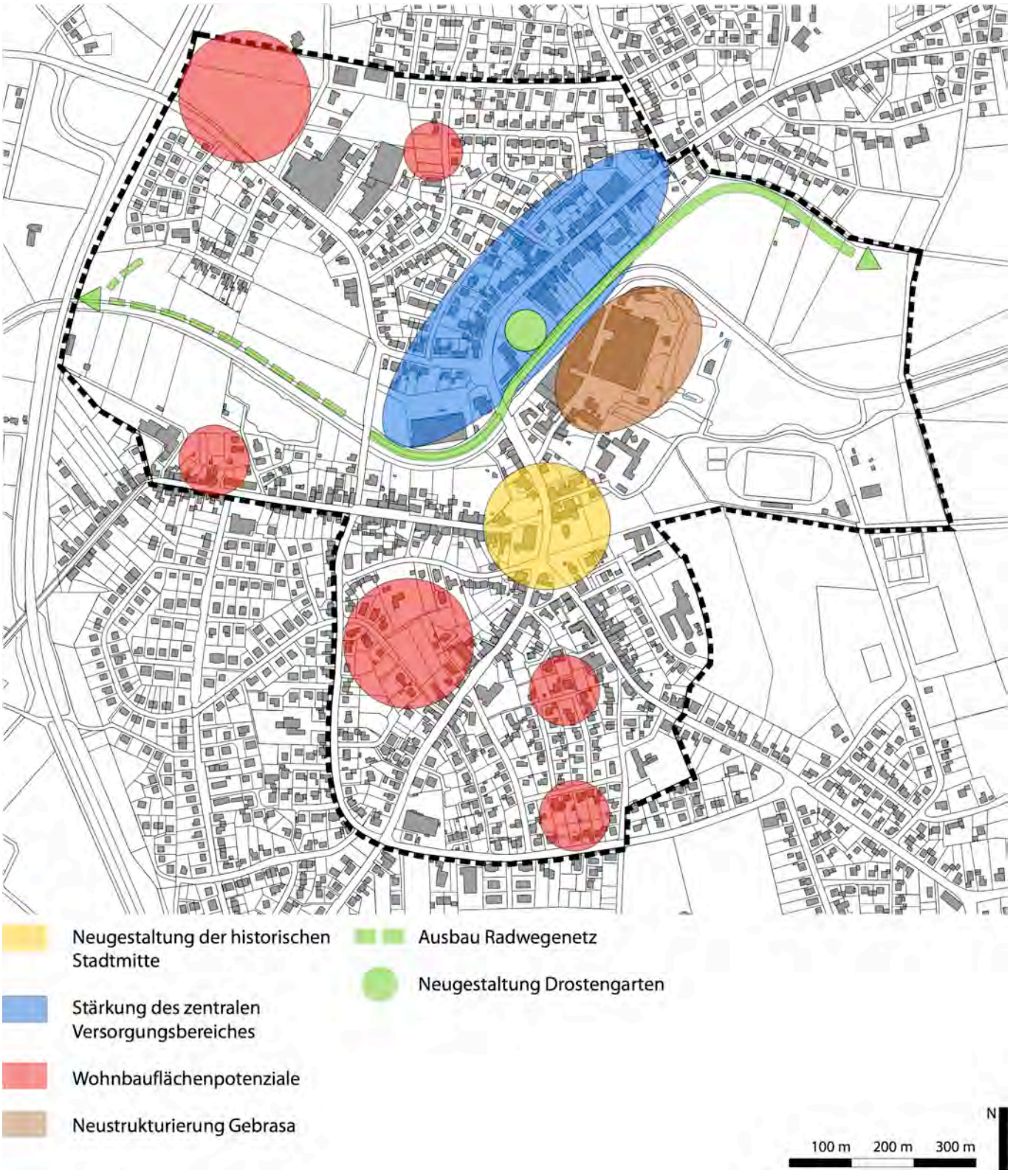
Durch eine Zwischennutzung oder Wiederbelegung leerstehender Ladenlokale sollen außerdem negative städtebauliche Auswirkungen auf das Umfeld (sog. Trading-Down-Effekte) vermieden werden.

Bebauung Klingenhagen Ost

Leerstand „Altes Zollhaus“

4. HANDLUNGSKONZEPT

Leitbild


Neugestaltung der historischen Stadtmitte
Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches
Wohnbauflächenpotenziale
Neustrukturierung Gebrasa
Ausbau Radwegenetz
Neugestaltung Drostengarten
N
100 m
200 m
300 m

4. Handlungskonzept

4.1 Leitbild und Ziele

Ausgehend von den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurden mit den Akteuren im Lenkungskreis und mit den Bürgern am langen Tisch folgende Leitbilder und Handlungsfelder diskutiert und aufgestellt:

- **Handlungsfeld „Stadtbild und Nutzungsstruktur“**
- Schaffung von Aufenthaltsqualität durch Neugestaltung der Historischen Stadtmitte
- Betonung und Erlebbarkeit der Stadtgeschichte im Stadtbild
- Definition von Gestaltungsleitlinien für Teilbereiche

- **Handlungsfeld „Verkehr“**
- Abbau von Barrieren für Fußgänger und Radfahrer
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes

- **Handlungsfeld „Handel, Dienstleistungen und Gastronomie“**
- Stärkung der Hauptgeschäftsstraßen
- Sicherung und Ausbau des bestehenden Angebotes
- Schaffung von neuen Organisationsstrukturen

- **Handlungsfeld „Wohnen und Gemeinbedarf“**
- Schaffung von bedarfsgerechten, alternativen Wohnangeboten
- Aktivierung von Potenzialflächen im Innenbereich

- **Handlungsfeld „Grünstrukturen“**
- Entwicklung der Hessel zu einem natürlichen verbindenden Element in der Stadtmitte
- Aufwertung des Drostengartens

Am Ende des Stadtentwicklungsprozesses soll die Stadtmitte von Sassenberg an ihre historische Entwicklung als Residenzstadt anknüpfen können und eine attraktive und lebenswerte Stadt darstellen.

4.2 Maßnahmen

- **Handlungsfeld „Stadtbild und Nutzungsstruktur“**

Mit der Umsetzung von Maßnahmen des Handlungsfeldes „Stadtbild und Nutzungsstruktur“ sollen eine neue Aufenthaltsqualität in der historischen Stadtmitte, die Betonung und Erlebbarkeit der Stadtgeschichte im Stadtbild und die Definition von Gestaltungsleitlinien für Teilbereiche erreicht werden.

Durch Rahmenpläne soll in einem an das ISEK anschließenden Arbeitsschritt ein Orientierungsrahmen für die zukünftige Entwicklung von Teilbereichen vorgegeben werden. Ziel ist es für konkrete Flächen und Quartiere Potenziale aufzuzeigen und unterschiedliche Entwicklungsperspektiven untereinander abzuwägen. Besonders geeignet ist dieses Instrument für die zukünftige Entwicklung der historischen Mitte im Bereich von Kirche, Mühlenplatz, Schloßstraße inkl. Gebrasa, Brookstraße inkl. Schule und für die Übergänge zu den Hesselauen und zum Tiergarten. In der Bestandsanalyse und in der Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich hier unterschiedliche Problemfelder ergeben, die es in einem ganzheitlichen Planungskonzept zu lösen gilt. Insbesondere die Verkehrsführung und Aufenthaltsqualität am Mühlenplatz, die Zukunft des Gebrasa Areals und den Übergang zum historischen Tiergarten gilt es in einem abgestimmten Gesamtkonzept zu betrachten.

Für das Gebrasa Areal ist darauf aufbauend ein detailliertes Nutzungs- und Gestaltungskonzept zu entwickeln, das den erhaltenswerten und in Teilen denkmalgeschützten Gebäudebestand berücksichtigt. Aufgrund der Komplexität und der besonderen historischen Bedeutung könnte ein Instrument der Qualitätssicherung hierfür auch ein Architektenwettbewerb sein.

Eine Rahmenplanung eignet sich auch für den Bereich Klingenhagen Ost. Hier sind sehr heterogene Bebauungsstrukturen mit teilweise gravierenden baulichen Mängeln vorhanden. Durch die Entwicklung von einheitlichen Gestaltungsleitlinien unter Beteiligung der Eigentümer, Gewerbetreibenden und Anwohner soll zukünftig auch hier ein harmonisches und hochwertiges Stadtbild entstehen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde angeregt, die historischen Strukturen wieder erlebbarer zu gestalten. Aus diesem Grund wurde als Maßnahme aufgenommen, einen historischen Stadtrundgang mit einheitlichen Informationssteelen an historisch bedeutsamen Orten zu errichten. Auch die nicht mehr vorhandenen oder versteckten Elemente der Stadtgeschichte sollen so wieder sichtbar gemacht werden. Durch diese Maßnahme soll auch die Identifikation der Sassenberger mit ihrer Stadt gestärkt werden.

- **Handlungsfeld „Verkehr“**

Ziel des Handlungsfeldes Verkehr ist der Abbau von Barrieren für Fußgänger und Radfahrer und der weitere Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes.

Aufbauend auf dem Rahmenplan „Historische Mitte“ wird die Straßen- und Platzgestaltung im Kirchenumfeld in einem Gestaltungs- und Ausführungskonzept vorbereitet. Das vorrangige Ziel ist die Verbindung von Kirche und Mühlenplatz durch die Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer.

Im Rahmen einer vertiefenden Verkehrsuntersuchung der Hauptgeschäftsstraßen Klingenhagen und Von-Galen-Straße soll eine Lösung des Konfliktes zwischen Verweilqualität, Parken und dem hohen Verkehrsaufkommen entwickelt werden. Diese vertiefende Untersuchung dient als Entscheidungsgrundlage für die Durchführung der entsprechenden (punktuellen) Aufwertungsmaßnahmen. Hierzu würde z.B. die Ergänzung von Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer an viel frequentieren Übergängen zählen.

Eine weitere wichtige Maßnahme ist die Ergänzung eines Fuß- und Radweges entlang der Hessel zwischen Hesselstraße und der Radbrücke an der Bundesstraße B 475. Die Maßnahme trägt zum Lückenschluss des Radwegenetzes bei und somit auch zur Förderung des Radtourismus in Sassenberg bei.

- **Handlungsfeld „Handel, Dienstleistungen und Gastronomie“**

Ziel des Handlungsfeldes „Handel, Dienstleistungen und Gastronomie“ ist die Stärkung der Hauptgeschäftsstraßen, die Sicherung und der Ausbau des bestehenden Angebotes und die Schaffung von neuen Organisationsstrukturen der Gewerbetreibenden.

In einem ersten Schritt wird die Gründung eines „Arbeitskreises Einzelhandel“ empfohlen, der Themen wie Öffnungszeiten, Service-Angebote und andere gemeinsame Aktionen initiiert.

Darüber hinaus kann eine Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) gegründet werden. Ziel einer ISG ist es, Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer zusammenzubringen, um in einem räumlich klar definierten Bereich Maßnahmen zur Werterhaltung der Quartiere durch die privaten Anbieter zu entwickeln. Der Gesetzgeber hat im Juni 2008 durch das Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISG) des Landes NRW den rechtlichen Rahmen für dieses Instrument geschaffen. Entscheidend für den Erfolg einer ISG ist die gezielte Zusammenarbeit der Haus- und Grundeigentümer mit den Gewerbetreibenden und Freiberuflern sowie der Politik und Verwaltung.

Alles, was den Standort nach innen oder außen negativ berührt, wird mittel-

fristig auch zum Nachteil für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende. Das Engagement ist für die Betroffenen daher eine Investition in den eigenen Standort. Nur durch die Steigerung der städtebaulichen Attraktivität und der Attraktivität der Angebotsstruktur wird die Aufenthalts- und Erlebnisqualität erhöht und damit der Wert der einzelnen Gebäude und Grundstücke bzw. der Handlungsspielraum und die Wettbewerbsfähigkeit der Unternehmen gesichert.

Die Bandbreite möglicher Maßnahmen, die durch die ISG initiiert werden können, reicht von baulichen Erneuerungsmaßnahmen bis hin zu gemeinsamen Werbestrategien, öffentlichem Auftritt, etc. Im Hinblick auf die Gestaltung einzelner Gebäude oder Ladenlokale besitzt eine Immobilien- und Standortgemeinschaft zwar keine direkte Einflussmöglichkeit, kann aber beratend für ihre Mitglieder tätig werden und so das Erscheinungsbild einer Einkaufsstraße nachhaltig verbessern.

Des Weiteren kann die Einrichtung eines Verfügungsfonds der Mitfinanzierung von privaten Maßnahmen dienen. Ziel ist es, den Verfügungsfond als Anreizinstrument zur Aktivierung von privatem Engagement zu nutzen. Verfügungsfonds können zu 50 % durch Bundes-, Landes- und Gemeindemittel gefördert werden. Vorteil ist, dass die Mittel flexibel und lokal angepasst gem. der formulierten Verfügungsfonds-Richtlinien eingesetzt werden können.

- **Handlungsfeld „Wohnen und Gemeinbedarf“**

Ziel des Handlungsfeldes „Wohnen und Gemeinbedarf ist die Schaffung von bedarfsgerechten, alternativen Wohnangeboten und die Aktivierung von Potenzialflächen im Innenbereich.

Zur Umsetzung der Ziele ist ein Pilotprojekt „Wohnen in der Innenstadt“ vorgesehen. Im Rahmen der Maßnahme sollen Mittel für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für alternative Wohnformen in der Innenstadt zur Verfügung gestellt werden wie z.B. Mehrgenerationen-Wohnen durch Neubau oder Umbau im Bestand. Es sollen auch Möglichkeiten einer barrierefreien Erschließung von Bestandsbauten aufgezeigt werden. Im Rahmen der Maßnahme sollen Entwürfe für z.B. drei unterschiedliche Fallbeispiele erarbeitet werden.

Durch eine gezielte Kontaktaufnahme zu Eigentümern sollen Flächen mit hohem Nachverdichtungspotential aktiviert werden, um diese einer maßvollen Bebauung zuzuführen. Baulücken befinden sich z.B. im Bereich Wickenkamp, Tüleck aber auch in den übrigen Wohngebieten Sassenbergs. So kann der allgemeinen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen werden.

- **Handlungsfeld „Grünstrukturen“**

Ziel des Handlungsfeldes „Grünstrukturen“ ist die Entwicklung der Hessel zu einem natürlichen verbindenden Element in der Stadtmitte von Sassenberg und die Aufwertung des historischen Drostengartens.

Für die Neugestaltung des Drostengartens wurden bereits erste Vorschläge erarbeitet. Diese Entwürfe sind unter Einbezug der Bürgerschaft weiter zu konkretisieren, um den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer zu entsprechen und eine größtmögliche Akzeptanz der Maßnahme zu erreichen. Insbesondere im rückwärtigen Bereich zur Hessel kann im Rahmen dieser Maßnahme eine starke Aufwertung und ein hoher Mehrwert erreicht werden. Auch die punktuelle Aufwertung der bereits vorhandenen Ufertreppen soll die Hessel für jedermann erlebbar machen und zu einer hohen Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte beitragen.

Maßnahmenplan

4.3 Maßnahmenkatalog

Die im Kapitel 4.1 aufgestellten Ziele und Maßnahmen werden im Maßnahmenplan zusammenhängend und räumlich verankert dargestellt. Diese sind als Punkte im Plan verortet. Maßnahmen, die die gesamte Innenstadt betreffen sowie organisatorische Maßnahmen werden nicht als „Maßnahmen-Punkt" dargestellt.

Im Folgenden werden die im Rahmen des Planungsprozesses entwickelten Maßnahmen zusammengestellt.

1. Handlungsfeld „Stadtbild und Nutzungsstruktur"

1.1 Rahmenplan „Klingenhagen Ost"

Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Entwicklung der Ostseite des Klingenhagens zusammen mit den betroffenen Eigentümern

Akteure: Verwaltung, Eigentümer, Fachplaner

1.2 Rahmenplan „Historische Mitte"

Rahmenplanung für den Bereich Mühlenplatz, Kirchenumfeld, Schloßstraße (inkl. Gebrasa), Brookstraße (inkl. Schule) und die Übergänge zu den Hesselauen und zum Tiergarten.

Akteure: Verwaltung, Bürgerschaft, Fachplaner

1.3a Gestaltungskonzept Gebrasa

Entwicklung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für das Gebrasa-Areal (Berücksichtigung M 1.2)

Akteure: Gewerbetreibende, Eigentümer, Verwaltung, Fachplaner

1.3b Architektenwettbewerb Gebrasa

Durchführung eines Architektenwettbewerbs

Akteure: Gewerbetreibende, Eigentümer, Verwaltung, Fachplaner

1.4 Private Baumaßnahme Gebrasa

Durchführung von Umbauten, bauliche Ergänzugen, Sanierung etc. (aufbauend auf den Ergebnissen von M 1.3 / 1.4)

Akteure: Eigentümer, Fachplaner

1.5 Historischer Stadtrundgang

Einrichtung eines Stadtrundgangs mit einheitlichen Informationssteelen an historisch bedeutsamen Orten wie z.B. Drostengarten, Mühlenplatz, Tiergarten.

Akteure: Verwaltung, Bürgerschaft, Fachplaner

2. Handlungsfeld „Verkehr“

2.1 Gestaltungs- und Ausführungskonzept „Historische Mitte“

Gestaltungs- und Ausführungskonzept zur Umgestaltung des öffentlichen Raums im Kirchenumfeld inkl. Mühlenplatz, Von-Galen-Straße (K 18), Lappenbrink (K 44)

(aufbauend auf M 1.2 Rahmenplan „Historische Mitte“)

Akteure: Stadt, Bürgerschaft, Straßenbaulastträger, Fachplaner

2.2 Straßen- und Platzgestaltung „Kirchenumfeld“

Straßen- und Platzgestaltung im Kirchenumfeld (Mühlenplatz, Von-Galen-Straße (K 18) Süd, Lappenbrink (K 44))

Akteure: Stadt, Bürgerschaft, Straßenbaulastträger, Fachplaner

2.3 Vertiefende Verkehrsuntersuchung Hauptgeschäftsstraßen

Vertiefende Verkehrsuntersuchung Klingenhagen / Von-Galen-Straße (K 18) Nord zur Lösung des Konfliktes Verweilqualität / Parken / Verkehrsaufkommen

Akteure: Stadt, Fachplaner, Straßenbaulastträger

2.4 Gestaltung Klingenhagen / Von-Galen-Straße (K 18)

Punktuelle Aufwertungsmaßnahmen z.B. durch die Ergänzung von Querungshilfen

(aufbauend auf M 4.3

Akteure: Stadt, Fachplaner, Straßenbaulastträger

2.5 Fuß- und Radwegeverbindung Hesselstraße – Radbrücke B 475

Lückenschluss des Radwegenetzes durch Ergänzung eines Fuß- und Radweges entlang der Hessel.

Akteure: Stadt, Fachplaner

3. Handlungsfeld „Handel, Dienstleistungen und Gastronomie“

3.1 Organisation des Einzelhandels

Gründung eines „Arbeitskreises Einzelhandel“ zu Themen wie Öffnungszeiten, Service-Angebote, gemeinsame Aktionen.

Akteure: Einzelhändler/Gewerbetreibende, Verwaltung

3.2 Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) Innenstadt

Gründung einer ISG zur Stärkung und Profilierung des Handelsstandortes.

Akteure: Einzelhändler/Gewerbetreibende, Eigentümer, Verwaltung, ggf. Fachplaner

3.3 Verfügungsfond Innenstadt

Einrichtung eines Verfügungsfonds für Maßnahmen zur Standortaufwertung.

Akteure: Einzelhändler/Gewerbetreibende, Eigentümer, Verwaltung, ggf. Fachplaner

3.4 Leerstandsmanagement

Entwicklung von Nachnutzungsstrategien für leerstehende Ladenlokale. Organisation von Zwischen- bzw. Alternativnutzungen. Gezielte Steuerung des Branchenmix durch Kommunikation mit Investoren und Eigentümern bei Neubelegungen.

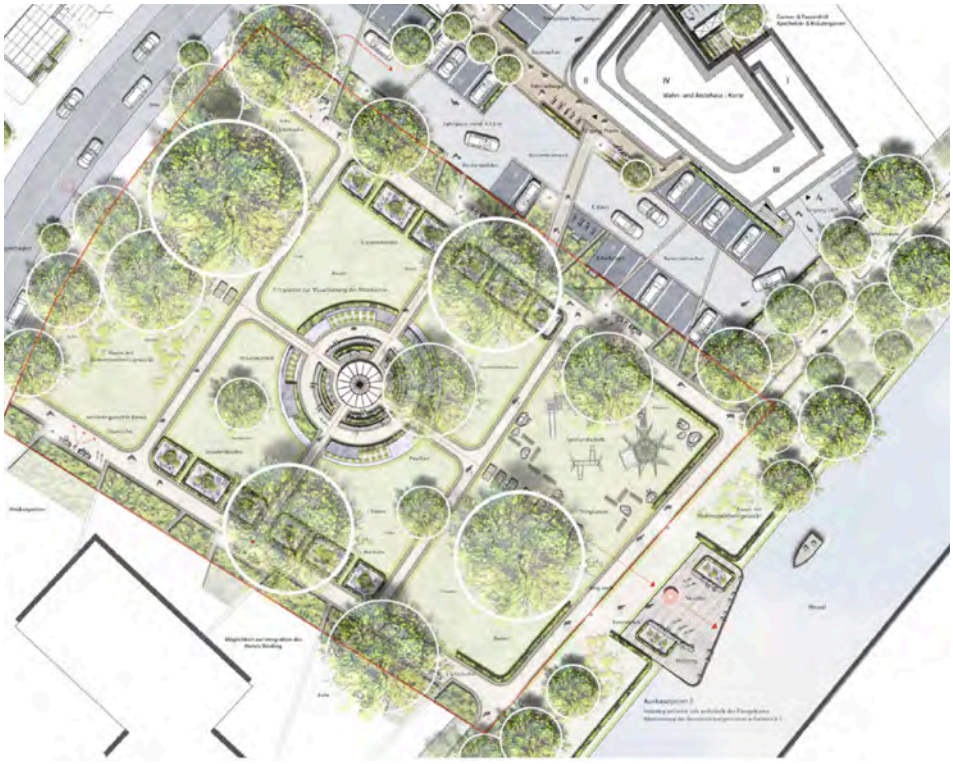
Akteure: Einzelhändler/Gewerbetreibende, Eigentümer, Investoren, Verwaltung

3.5 Baumaßnahme Aldi

Verlagerung des Aldi-Marktes in die Stadtmitte (private Baumaßnahme)

Akteure: Eigentümer, Investor

Gestaltungsvariante 1 für den Drostengarten (morbach.wermeyer.Landschaftsarchitekten)



Gestaltungsvariante 2 für den Drostengarten (morbach.wermeyer.Landschaftsarchitekten)

4. Handlungsfeld „Wohnen und Gemeinbedarf“

4.1 Modellprojekt „Wohnen in der Innenstadt“

Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für alternative Wohnformen in der Innenstadt z.B. Mehrgenerationen-Wohnen durch Neubau oder Umbau im Bestand

Akteure: Stadt, Eigentümer, Architekten, Investoren

4.2 Aktivierung von Eigentümern

Gezielte Kontaktaufnahme zu Eigentümern, um Flächen mit hohem Nachverdichtungspotential einer maßvollen Bebauung zuzuführen.

Akteure: Stadt, Eigentümer, Investoren

5. Handlungsfeld „Grünstrukturen“

5.1 Vorbereitende Planung Drostengarten

Detaillierte Ausarbeitung des favorisierten Vorentwurfs für den Drostengarten inkl. Hesselufer

Akteure: Verwaltung, Fachplaner, interessierte Bürgerschaft

5.2 Baumaßnahme Drostengarten

Neugestaltung des Drostengartens inkl. Hesselufer (öffentliche Baumaßnahme)

Akteure: Stadt, ggf. Fachplaner

5.3 Aufwertung Ufertreppen

Gestalterische Aufwertung der bestehenden Ufertreppen an der Hessel westlich der Von-Galen-Straße

Akteure: Stadt, ggf. Fachplaner

4.4 Umsetzungsstrategien

• Kommunikation und Organisation

Um die Aufgaben des Maßnahmenkatalogs zu bewältigen, muss die Zusammenarbeit und vor allem die Kommunikation und Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren, Institutionen, Bürgern und letztlich auch Investoren verstärkt, organisiert und koordiniert werden. Hierfür ist es empfehlenswert, eine zentrale Koordinationsstelle im Rahmen des City- und Quartiersmanagements einzurichten. Erste wichtige Bausteine, wie die Aufstellung von organisatorischen und kommunikativen Strukturen (z.B. die Einleitung der Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft) müssen konzentriert und unterstützt durch die Stadt und ggf. externe Berater gesteuert werden.

Die Verstetigung des mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept begonnenen Kommunikationsprozesses bildet eine wichtige Grundlage für die Aktivierung von privatem und öffentlichem Engagement und fördert die Identifikation mit den Maßnahmen und Planungszielen. Es werden aktivierende und begleitende Maßnahmen aufgeführt, die dazu genutzt werden sollen, öffentlichkeitswirksame Impulse auszulösen und die Bürger für den Stadterneuerungsprozess zu gewinnen.

Eine fortlaufende intensive Diskussion über Stadtentwicklung, Zentrumsfunktionen und Baukultur ist wichtig, um eine Identifikation mit den Maßnahmen zu erreichen, Informationen zu transportieren und die Bürger für die Stadt zu sensibilisieren. Aktionen und Veranstaltungen rund um laufende und fertiggestellte Maßnahmen sind wichtig, um Erfolge zu präsentieren und ein positives Bild zu erzeugen. Vor allem die Bautätigkeiten im Straßenraumbereich sind positiv zu begleiten, da diese Zeit für Händler, Dienstleister und Gastronomen sowie für die Kunden Unannehmlichkeiten bereiten kann.

Für den Erfahrungsaustausch mit anderen Städten und Gemeinden ist das „Netzwerk Innenstadt NRW“ hilfreich.

• Bauleitplanung

Zur Umsetzung bzw. planungsrechtlichen Sicherung ist es für einen Teil der Maßnahmen notwendig, diese mit kommunaler Planung zu begleiten. Sofern erforderlich muss das vorhandene Planungsrecht angepasst werden. Das planungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes als Angebotsplanung ist Voraussetzung für die Realisierung und i. A. kein Durchführungsinstrument. Diese Aufgabe kommt eher den planungsrechtlichen Instrumenten des städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB und der vorhabenbezogenen Planung mit ihrem Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zu.

• Förderung

Städtebauförderung

Das Land Nordrhein-Westfalen stellt für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung in Städten und Gemeinden Städtebauförderungsmittel auf Grundlage der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 zur Verfügung.

Für die geplante Entwicklung der Stadtmitte Sassenbergs trifft im Wesentlichen der Handlungs- und Förderschwerpunkt „Aktive Stadt- und Ortszentren" (FöRL 2008, Teil III) zu.

Ziele des Programms sind:

- Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit
- Soziale Kohäsion
- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Stadtbaukultur
- Stadtverträgliche Mobilität
- Partnerschaftliche Zusammenarbeit

Die integrierte Entwicklung der Innenstädte ist in eine übergreifende, ganzheitliche Entwicklungsstrategie einzubetten. Auf Grundlage des Konzeptes ist das Fördergebiet räumlich abzugrenzen. Förderungsgegenstand ist die Gesamtmaßnahme, aus der in den Folgejahren einzelne Bausteine gefördert werden.

Weitere Fördermöglichkeiten

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept stellt Handlungsbedarfe ungeachtet einer Fördermöglichkeit dar. Städtebaufördermittel können insofern nicht für alle im Maßnahmenkatalog aufgeführten Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Für verkehrliche Maßnahmen ist beispielsweise zu prüfen, ob eine Förderung nach den Richtlinien zur Förderung der Verkehrsinfrastruktur im Straßenraum (Förderrichtlinien Stadtverkehr) möglich ist. Das Land gewährt nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG), nach diesen Richtlinien und den Verwaltungsvorschriften für Zuwendungen an Gemeinden Zuwendungen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse.

Gefördert werden unter anderem Maßnahmen, die geeignet sind, den motorisierten Verkehr zu vermeiden, Verkehre auf Verkehrsmittel des Umweltverbundes zu verlagern, Verkehrswege des straßenbezogenen öffentlichen Nahverkehrs attraktiver zu gestalten, den Rad- und Fußgängerverkehr sicher zu führen und nicht vermeidbaren motorisierten Straßenverkehr umweltverträglich zu gestalten.

Weitere Fördermöglichkeiten und Programme sind zu gegebener Zeit zu prüfen.

Pfarrkirche St. Johannes Evangelist

Quellenverzeichnis

Einzelhandelskonzept für die Stadt Sassenberg, BBE Handelsberatung Münster, Münster 2009

Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Sassenberg, infas enermetric Consulting GmbH, Greven 2016

Kummunalprofil Sassenberg, Stadt, Landesdatenbank Information und Technik NRW, Geschäftsbereich Statistik, 29.08.2018

Verkehrskonzept für die Ortslage Sassenberg, Ingenieurgesellschaft nts mbH, Münster 2012

Stadt Sassenberg:

- Daten zur Bevölkerung
- Geschichte der Stadt Sassenberg
- Bauleitpläne
- Liegenschaftskataster

Abbildungsverzeichnis

S. 5 Foto Bürgermeister Josef Uphoff, Stadt Sassenberg

S. 8 Luftbild, Land NRW 2018, bearbeitet Wolters Partner

S. 15 Plan der Landesburg Sassenberg von 1759, Westf. Landesamt für Denkmalpflege

Original: Landesmuseum Münster, Umzeichnung für die Kunst- und Geschichtsdenkmäler Stück II, 1886

S. 15 Schloss Sassenberg, Gartenansicht, Westf. Landesamt für Denkmalpflege

Original: Nadelan Nünning, Archiv Haus Ruhr nach 1723

S. 15 Schloss Sassenberg, Hauptansicht, Westf. Landesamt für Denkmalpflege

Original: Architekt Herbert Wartenberg 1922

S. 16 Preußische Uraufnahme 1836 - 1850, Land NRW 2018

S. 17 Briefkopf der Gebr. Rath GmbH von 1910, GEBRASA Gebr. Rath GmbH

S. 20 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (mit Änderungen, Stand 2018), Stadt Sassenberg

S. 54 Gestaltungsvarianten für den Drostengarten, morbach.wermeyer. Landschaftsarchitekten, 2017

Alle weiteren Abbildungen und Fotos: Wolters Partner, Coesfeld 2018

Impressum

Auftraggeber: **Stadt Sassenberg**
Der Bürgermeister
Schürenstraße 17
48336 Sassenberg
Telefon: +49-0-2583-309-0
Telefax: +49-0-2583-309-8800
stadt@sassenberg.de
www.sassenberg.de

Planung: **WoltersPartner**
Architekten & Stadtplaner GmbH

Michael Ahn
Markus Lampe
Carsten Lang

Bearbeitung:
Carsten Lang
Lena Bieber

Daruper Straße 15
48653 Coesfeld
Telefon +49-0-2541-9408-0
Telefax +49-0-2541-6088
info@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

Coesfeld, im November 2018