



Integriertes

# Innenstadt-Entwicklungskonzept für die **Stadt Haselünne**

Endfassung: Dezember 2023



# ***Stadt Haselünne***

## ***Integriertes Innenstadt Entwicklungskonzept***

***Endfassung: Dezember 2023***

### **Herausgeber**

Stadt Haselünne  
Rathausplatz 1  
49740 Haselünne



Bearbeitung:  
Fachbereich 5 – Planen und Bauen  
Herr Martin Pohlmann

### **Auftragnehmer**

FORUM. Stadt und Region  
Erste Schlachtpforte 1  
28195 Bremen  
Tel.: +49 421 696 777-16  
team@forum-bremen.info



Bearbeitung:  
Felix Matthes, Anton Maleike  
Mitarbeit: Josefin Weyer

Alle Fotos (wenn nicht gesondert gekennzeichnet): FORUM. Stadt und Region



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einführung und Methodik.....</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten.....</b>	<b>46</b>
<b>2</b>	<b>Bestandserhebung.....</b>	<b>8</b>	<b>4</b>	<b>Exkurs: Megatrends und globale Herausforderungen.....</b>	<b>52</b>
	2.1 Lage und Anbindung.....	8	<b>5</b>	<b>SWOT-Analyse und Zwischenfazit.....</b>	<b>56</b>
	2.2 Historische Entwicklung.....	12	<b>6</b>	<b>Handlungsfelder und Leitlinien.....</b>	<b>60</b>
	2.3 Städtebau, Freiraum & Nutzungen.....	14	<b>7</b>	<b>Maßnahmen.....</b>	<b>64</b>
	2.4 Wohngebäudebestand und Bedarfsprognose.....	20	<b>8</b>	<b>Fazit und Ausblick.....</b>	<b>86</b>
	2.5 Demografische Entwicklung.....	24	<b>9</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>88</b>
	2.6 Verkehr.....	28			
	2.7 Bildung und Soziales.....	30			
	2.8 Kultur und Sport.....	32			
	2.9 Medizinische Versorgung.....	34			
	2.10 Wirtschaft Beschäftigung und Tourismus.....	36			
	2.11 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	40			
	2.12 Formelle und informelle Planungen.....	42			

# 1 Einführung und Methodik

Im Herbst 2022 beschloss die Gemeindevertretung der Stadt Haselünne ein „Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept“ (IEK) erarbeiten zu lassen. Vor dem Hintergrund bedeutender gesellschaftlicher Umbrüche und Herausforderungen, die in den kommenden Dekaden auf die Kommunen zukommen werden, sollen im Rahmen des IEK Haselünnes planerische Leitlinien der kommenden Jahre erarbeitet werden. Durch eine integrierte Herangehensweise wird sichergestellt nicht isoliert und „mit Scheuklappen“ vorzugehen, sondern bestehende Planungen und Konzepte ebenso einzubeziehen wie Politik, Verwaltung, relevante gesellschaftliche Akteur:innen und nicht zuletzt die Bürger:innen der Stadt. Unter dieser Prämisse wurde das vorliegende Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept Haselünne durch das Büro FORUM aus Bremen erarbeitet.

Haselünnes Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit ist durchaus positiv. Ein vergleichsweise guter Einzelhandelsbesatz, eine positive Bevölkerungsentwicklung und verschiedene natur- und stadträumliche Qualitäten zeichnen die „Älteste Stadt im Emsland“ unter anderem aus. Zugleich sieht sich auch die Stadt Haselünne mit den großen Herausforderungen unserer Zeit konfrontiert: Insbesondere der demografische Wandel, die Digitalisierung und der Klimawandel verlangen (u.a.) der Stadtplanung eine besondere Weitsicht ab. Eine Zunahme der Migration aus dem Ausland, eine (weiter) alternde Gesellschaft, der Rückgang des Einzelhandels sowie zusätzliche und stärkere Extremwetterereignisse sind Beispiele für Entwicklungen auf die sich Stadtverwaltungen vorbereiten müssen. Die planerischen Leitlinien anhand der skizzierten gesellschaftlichen Herausforderungen auszurichten wird dabei ein gewichtiger Baustein sein. Das vorliegende IEK will dazu einen maßgeblichen Beitrag leisten.

Im ersten Abschnitt dieses Berichts (bis Kapitel 13) erfolgt eine umfassende quantitative und qualitative Bestandsanalyse nach relevanten Themenfeldern, die in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entstanden sind. Die Ergebnisse speisen sich

durch eine umfassende Recherche von Konzepten, Planungsgrundlagen, Berichten, Datensätzen, durch Begehungen und Akteursgespräche. Im Anschluss werden die Ergebnisse der unterschiedlichen Beteiligungsformate dargelegt (Kap. 14). Neben einer engen Abstimmung mit dem Auftraggeber fanden insgesamt 16 zielgerichtete Akteursgespräche, eine Bürgerinformationsveranstaltung sowie eine dreiwöchige online-Beteiligung statt. Zusätzlich wurde ein verwaltungsübergreifender Workshop durchgeführt. Nach einem Exkurs zu den großen Trends und damit zusammenhängenden Herausforderungen der Zukunft (Kap. 15) folgt die Bündelung der Analyseergebnisse in Form einer SWOT-Analyse (Kap. 16). Darauf aufbauend werden Handlungsfelder und Leitlinien für die integrierte Innenstadtentwicklung Haselünnes hergeleitet (Kap. 17), aus denen abschließend konkrete Maßnahmenvorschläge hervorgehen werden (Kap. 18).

Ebenfalls Ende 2022 beauftragte die Stadt Haselünne die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, das Einzelhandelskonzept für die Stadt Haselünne aus dem Jahr 2012 fortzuschreiben. Seit 2012 sind nicht nur Änderungen im Einzelhandel und im Verbraucherverhalten eingetreten, sondern auch hinsichtlich maßgeblicher

Vorgaben der Landes-Raumordnung Niedersachsen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels. Das Einzelhandelskonzept bildet die Basis zur planungsrechtlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und bewertet vorliegende Anfragen zu Entwicklungsmöglichkeiten.

Parallel wurde 2023 von der Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert (Hannover) mit dem Verkehrskonzept ein weiteres Fachgutachten erstellt, das einen Schwerpunkt auf die Radverkehrsentwicklung in Haselünne legt.

Das IEK beschäftigt sich mit unterschiedlichen Aspekten der Stadtentwicklung – von Städtebau und Freiräumen, über soziale Infrastrukturen, Wohnungsmarkt bis hin zu wirtschaftlichen und verkehrlichen Themen. Als integriertes Konzept verfolgt das IEK den Anspruch, alle für die Stadtentwicklung wesentlichen Fachplanungen und -konzepte im Zusammenhang zu betrachten, sektorübergreifende Problemstellungen herauszuarbeiten und Lösungsansätze zu finden, die durch das Zusammenwirken unterschiedlicher Themen-

bereiche einen ganzheitlichen Ansatz mit entsprechend nachhaltigen Mehrwerten bedienen. Aus diesem Grund war es wichtig, auch die wesentlichen Ergebnisse beider parallel beauftragter Konzepte abzuwarten, damit sie schließlich ebenfalls Eingang in das IEK finden konnten.

Zu den Inhalten der jeweiligen Expertisen fanden bereits in der Erarbeitungsphase Abstimmungen der beteiligten Büros statt. So wurden Ende Juli 2023 in einem gemeinsamen Gespräch in Haselünne die Zwischenergebnisse der jeweiligen Konzepte analysiert und diskutiert, um wesentliche Eckpunkte abzugleichen. Parallel fanden immer wieder auch bilaterale Abstimmungen, insbesondere zwischen GMA und FORUM, Bremen statt.

Abb.1: Ablaufschema des IEK-Erarbeitungsprozesses

## Arbeitsprozess zum Integrierten Innenstadt-Entwicklungskonzept





# 2 Bestandsaufnahme

## 2.1 Lage und Anbindung

### Räumliche Lage und Struktur

Die Stadt Haselünne zählt rund 14.500 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand Juli 2023). Sie liegt zentral im Landkreis Emsland an der Hase, die südöstlich von Osnabrück im Teutoburger Wald entspringt und westlich von Haselünne in Meppen in die Ems mündet. Der Lauf der Hase mit seinen vielen Altarmen prägt die gesamte Region zwischen Bersenbrück und Meppen: Das Hasetal ist ein überregional bekanntes Erholungsgebiet insbesondere für den Fahrradtourismus. Große Flächen im Osten, Süden und Westen Haselünnes sind Teil des Natura 2000-Naturschutzgebietes Untere Haseniederung. Haselünne ist ein staatlich anerkannter Erholungsort.

Abb.2: Großräumige Lage Haselünnes | Kartengrundlage: Google Maps

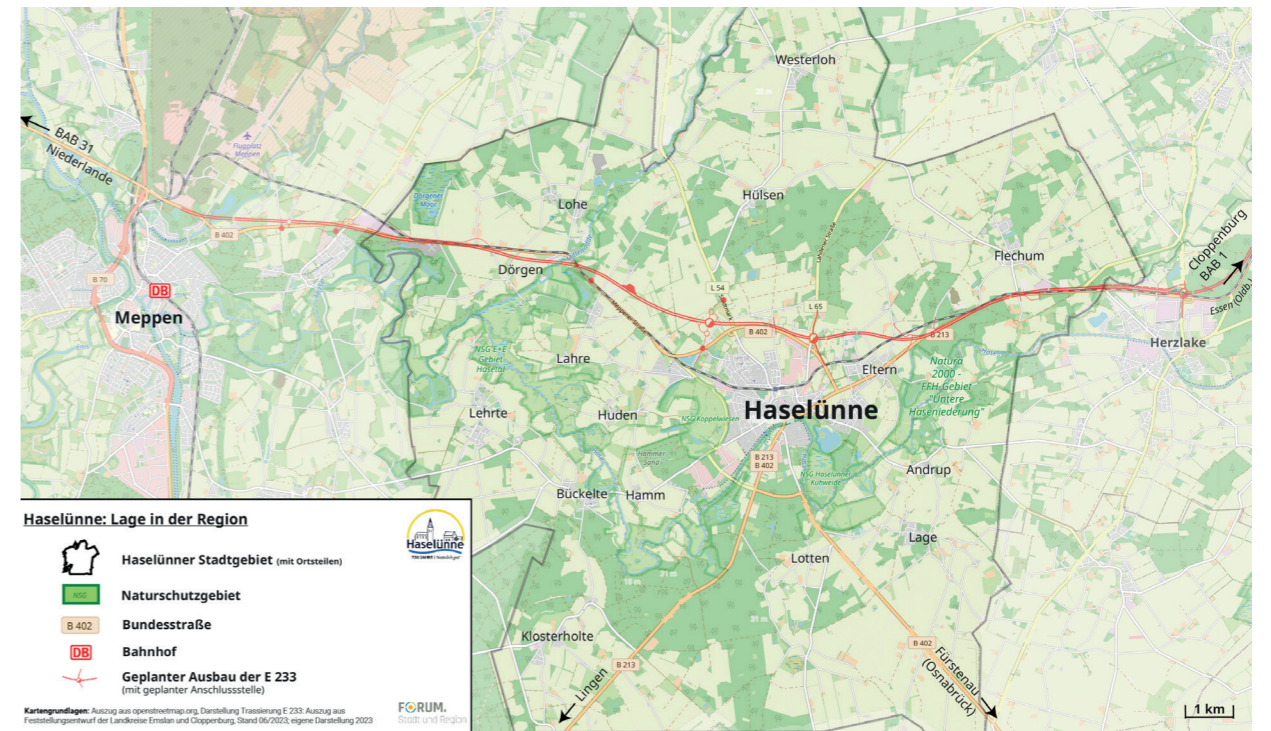


Abb.3: Überregionale Verkehrs-anbindung der Stadt Haselünne | Kartengrundlage: <https://www.openstreetmap.de/karte/>

In der Kernstadt Haselünne leben knapp 9.000 Menschen. Zur Stadt gehören auch 15 umliegende Ortschaften. Grob im Uhrzeigersinn (beginnend im Norden) sind dies: Westerloh (360 Einwohner, Stand Juli 2023), Hülsen (172), Flechum (654), Eltern (1.264), Andrup (565), Lage (173), Lotten (118), Klosterholte (276), Hamm (85), Bückelte (321), Huden (193), Lehrte (674), Lahre (448), Dörge (124) und Lohhe (281).

Westliche Nachbargemeinde Haselünnes ist die Kreisstadt Meppen (etwa 15 km liegen zwischen beiden Kernstädten). Die übrigen Nachbarkommunen sind die Samtgemeinden Sögel (im Norden), Herzlake (im Osten) und Lengerich (im Süden) sowie die Gemeinde Geeste im Südwesten. Neben Meppen ist die Stadt Lingen ein weiteres Mittelzentrum in der Nähe (etwa 20 km entfernt in südwestlicher Richtung). Das nächste Oberzentrum ist etwa 70 km in südöstlicher Richtung die Stadt Osnabrück.

### Anbindung an das Fernstraßennetz

Haselünne ist nicht direkt an das Autobahnnetz angeschlossen. Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen sind *Meppen-Nord* an der BAB 31 (rd. 25 km westlich) sowie an der BAB 1 *Cloppenburg* bzw. *Neuenkirchen-Vörden*, jeweils ca. 60 km in nordöstlicher bzw. südöstlicher Richtung. Stattdessen ist Haselünne über zwei Bundesstraßen an der Fernstraßennetz angebunden, die sich hier kreuzen:

- Die B 213 führt aus südwestlicher Richtung von Nordhorn und Lingen kommend nach Haselünne. In Höhe der Innenstadt verläuft sie über die Hase und dann in nordöstlicher Richtung über den Ortsteil Eltern nach Herzlake und Lönigen und weiter bis Cloppenburg. Hinter Cloppenburg besteht Anschluss an die Autobahnen 1 (Bremen - Osnabrück) und 29 (Richtung Oldenburg / Wilhelmshaven).
- Die B 402 beginnt westlich von Haselünne an der niederländischen Grenze. In ihrem Verlauf nach Osten kreuzt sie zunächst die BAB 31 (Emden - Oberhausen) ehe sie über die Ems und nördlich an Meppen vorbei nach Haselünne führt. Die B402 verläuft dann in einem großen Bogen nördlich um Haselünne herum und trifft östlich der Kernstadt auf die B213, mit der sie im gemeinsamen Verlauf südlich der Innenstadt die Hase quert. Anschließend setzt sie ihren Weg in südöstliche Richtung fort und endet nach rd. 25 km in der Samtgemeinde Fürstenau (von dort aus setzt die B 218 den Weg in südöstliche Richtung nach Osnabrück fort).

Beide Bundesstraßen sind Teil der Europastraße E 233 von Cloppenburg über Meppen nach Emden und Hogeveen (NL). Die E 233 wird in den Niederlanden als Autobahn und von der Grenze bis zur Anschlussstelle Meppen-Nord an der BAB 31 als vierstreifige Trasse geführt. Das 70 km lange Teilstück zwischen BAB 31 und Cloppenburg ist



zweispurig (mit Ausnahme der Ende 2009 freigegebenen Ortsumgehung Lastrup, die dreispurig im 2-zu-1-System ausgebaut wurde). Aufgrund des enormen Verkehrsaufkommens ist der vierstreifige Ausbau der E233 in Planung. 2012 wurde das Vorhaben in den „Vordringlichen Bedarf“ im Bundesverkehrswegeplan 2030 aufgenommen, seit 2017 liegen für die meisten Teilabschnitte „Gesehen-Vermerke“ vor, so dass die Landkreise Emsland und Cloppenburg mit den Planfeststellungsverfahren beginnen konnten. In Höhe Haselünne sehen die vorliegenden Planungen einen Verlauf der Stadt, angelehnt an den heutigen Verlauf der B 402 vor. In etwa zwischen den beiden heutigen Auffahrten zur B 402 soll die bestehende Trasse ausgebaut werden, westlich und östlich davon aber in jeweils gerader Richtung verlaufen und erst hinter Eltern auf die heutige Trasse der B 213 bzw. in Höhe Dörgen auf die heutige Trasse der B 402 treffen. Haselünne bekäme zwei Anschlüsse an die neue B 233, leicht versetzt zu den heutigen Auffahrten an der Bödiker bzw. an der Lähdener Straße (s. Abb. 3.)

#### Anbindung an das Eisenbahnnetz

Haselünne liegt an der Meppen-Haselünner Eisenbahn, die in West-Ost-Richtung etwa parallel zur Hase von Meppen über Haselünne, Herzlake und Lönigen nach Essen (Oldb.) führt und dort an die Strecke Oldenburg - Osnabrück anschließt. Der regelmäßige Personenverkehr zwischen Essen (Oldb.) und Meppen wurde in den 1960er Jahren sukzessive eingestellt. Zuletzt verkehrte auf dem Teilstück Herzlake - Meppen Ende 1970 ein regulärer Personenzug. Seither findet nur noch Güterverkehr und ein Museumsbahnbetrieb (betrieben durch den Eisenbahnfreunde Hasetal e.V.) auf der Strecke statt. Die Strecke gehört zur Emsländischen Eisenbahn GmbH. Derzeit gibt es in Niedersachsen Bestrebungen zur Reaktivierung

stillgelegter Bahnstrecken. Bereits im Rahmen einer 2013-2015 durchgeführten Reaktivierungsuntersuchung des Landes erreichte die Strecke der Emsländischen Eisenbahn die „Stufe 2“. Im aktuellen, im Frühjahr 2023 gestarteten Verfahren zur Untersuchung von Reaktivierungspotenzialen ist die Strecke somit automatisch in Stufe 2 „gesetzt“.

Anfang 2024 soll eine Expertenkommission eine Nutzwertanalyse vorlegen, auf deren Grundlage dann weitere Reaktivierungsschritte ggf. auch für die Emsländische Eisenbahn erfolgen könnten. Bis dahin ist der Haselünne am nächsten gelegene Bahnhof in Meppen. In Meppen verkehren stündlich Regional-Express-Züge in Richtung Leer - Emden - Norddeich bzw. über Lingen und Rheine nach Münster. Alle zwei Stunden verkehrt in die gleichen Richtungen ein InterCity (der in Richtung Süden über Münster hinaus ins Ruhrgebiet und weiter Richtung Düsseldorf, Köln und Koblenz fährt). Tagsüber verkehrt alle halbe Stunde die Buslinie 933 von Haselünne nach Meppen (Fahrzeit von Bahnhof zu Bahnhof ca. 25 Minuten).

#### Flugverkehr

Die nächsten größeren Verkehrsflughäfen von Haselünne aus sind die Flughäfen Bremen bzw. Münster/Osnabrück. Auch Sportflugplätze gibt es in unmittelbarer Nähe nicht. Die nächsten sind u.a. der Flugplatz Dankern, der Flugplatz Nordhorn-Lingen oder das Segelfluggelände in Quakenbrück.



Abb.4 (rechts): Haselünne liegt in reizvoller Umgebung (hier: Der große Haselünner See I)



## 2.2 Historische Entwicklung

Der Ursprung der Stadt Haselünne geht auf eine Ansiedlung der Sachsen zurück: Um etwa 500 n. Chr. befand sich in der heutigen Innenstadt ein Haupthof, auf den der Straßennamen „Hofstätte“ hindeutet. In der nahen Hase – damals „Hassa“ für „dunkles Wasser“ – wurde durch das Einlegen von Rundhölzern, den so genannten „Lunni“, eine Furt errichtet. Aus Hassalunni wurde schließlich Haselünne.

Der Haupthof war 874 Teil eines Geschenkes des damaligen Kaisers Ludwig des Frommen an das Kloster Corvey (in Höxter), in dessen Abgaberegistern der Ort „Lunni“ um das Jahr 1000 mehrfach erwähnt wird. Dabei findet auch der Begriff oppidum Verwendung, was nahelegt, dass Haselünne bereits damals ein befestigter Handelsplatz von überregionaler Bedeutung war. Um 1130 fiel der Ort an die Grafen von Vechta-Ravensburg, die (etwa im Bereich des heutigen Hopfenmarktes) eine Burg gründeten. 1250 erhielt Haselünne das Stadtrecht. Haselünne lag an der Flämischen Straße, die als Verbindung zwischen Flandern und den Hansestädten Bremen, Hamburg und Lübeck von großer Bedeutung war. Auch Haselünne selbst war Mitglied der Hanse. Da die Burg inzwischen durch die Befestigung der Stadt ihre Bedeutung verloren hatte, wurde sie in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts aufgegeben. Den „Burgmannen“ wurde aber gestattet, innerhalb der Stadt befestigte Sitze anzulegen. So entstanden insgesamt 22 Burgmannshöfe, von denen acht heute noch erhalten sind.

Zwischen 1647 und 1849 wurde die Stadt von einigen Feuern heimgesucht, denen insgesamt über 300 Gebäude zum Opfer fielen. Infolge des Wiener Kongresses von 1815 kam Haselünne zum Königreich Hannover, das 1866 an Preußen fiel. Zu dieser Zeit lebten rund 1.750 Menschen in der Stadt. In den 1860er Jahren entstand das St.-Vinzenz-Hospital, dank dessen Haselünne bis heute ein Krankenhausstandort mit überregionaler Be-

deutung ist. 1894 wurde die Bahnstrecke Meppen - Haselünne eröffnet und bis 1907 sukzessive nach Essen (Oldb.) verlängert. Die Bahntrasse verläuft nördlich der Altstadt.

Im 2. Weltkrieg wurde Haselünne vereinzelt durch Bomben getroffen – mal von überfliegenden Geschwadern, mal durch gezielte Angriffe auf Infrastrukturen wie die Hasebrücke oder die Bahnstrecke sowie bei der Einnahme der Stadt durch die Alliierten am 8./9. April 1945. Insgesamt wurden dabei rund drei Dutzend Gebäude zerstört oder stark beschädigt. Insgesamt aber blieb die Stadt weitgehend erhalten. Nach dem Krieg wurde Haselünne dem neuen Bundesland Niedersachsen zugeschlagen. Die Einwohnerzahl stieg in den Nachkriegsjahren insb. durch den Zuzug von Flüchtlingen aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten im Vergleich zu 1939 (rd. 3.300) auf ca. 4.500 an.

1974 wurden die eingangs genannten 15 Ortschaften nach Haselünne eingemeindet. Dadurch und durch die Erschließung etlicher neuer Wohngebiete wuchs die Bevölkerungszahl auf über 10.000 an. Die Besiedlung neuer Wohngebiete begann ab Mitte der 1960er Jahre rund um die bisherige Kernstadt. Dies führte zu einer erheblichen Vergrößerung der Siedlungsfläche, die im Prinzip bis heute andauert (s. auch Kap. 4).

Mit der Wohnbebauung wuchsen auch Wohnfolgeeinrichtungen wie die Bildungs-, Sozial- und Freizeit-

strukturen, so beispielsweise das Sport- und Freizeitcluster zwischen Hase und Lingener Straße mit Sportplätzen, Stadthalle und Freibad. Auch gewerblich oder industriell genutzte Flächen kamen hinzu – die drei größten sind das Gewerbegebiet Hammer Tannen im Südwesten, das Gebiet zwischen Am Schullenriedengraben und Meppener Straße sowie die Gewerbeflächen beiderseits der Lähdener Straße im Norden des (Kern-)Stadtgebiets.

Ab Mitte der 1980er Jahre wurden in der Innenstadt mehrere Sanierungsverfahren durchgeführt, die sich stark auf das Stadtbild auswirkten:

- 1989-2008 Sanierungsgebiet „Innenstadt“: Dieses Sanierungsverfahren wurde schwerpunktmäßig im südlichen Bereich der Innenstadt umgesetzt und hatte die Stärkung der Innenstadt durch Verlagerung und Neuordnung von Verkehren, die Auslagerung von (störenden) gewerblichen Betrieben sowie durch Neubauvorhaben insb. im Bereich südlich der Neustadtstraße zum Ziel. Nicht alle ursprünglich konzipierten Maßnahmen wurden umgesetzt, so bspw. der im zugrunde liegenden Sanierungskonzept von 1986 vorgeschlagene Bau zweier Tiefgaragen oder die Anlage eines Sport- und Spielgartens östlich der Meerstraße.
- 1990 Betriebsverlagerung Raiffeisengelände: Das Verfahren bezog sich ausschließlich auf eine nur 10.000 qm große Fläche zwischen Bödikerstraße, Gartenstraße und der Bahnlinie. Der hier ansässige Raiffeisenbetrieb wurde zugunsten des Neubaus eines kleinen Wohnquartiers (heute Raiffeisenstraße) verlagert.
- 2015 Sanierungsgebiet "Nördliche Innenstadt": Anlass für dieses Sanierungsverfahren war v.a.



Abb.5: historische Darstellung Haselünnes, Bild: Stadt Haselünne

die Verlagerung der Produktion der Berentzen-Brennerei und die Neuordnung der frei gewordenen Flächen. Maßnahmen waren u.a.: Erwerb von Teilen der ehemaligen Produktionsflächen, Freilegung, Weiterveräußerung und Neubebauung (Wohn- und Geschäftshäuser) von Teilbereichen, Modernisierungen erhaltenswerter Bestandsgebäude, die Herstellung des Innenhofs und neuer Wegeverbindungen zum Markt sowie die Erneuerung der Ritterstraße“. Die Firma Berentzen ist im Burgmannshof weiterhin mit ihrem Firmensitz präsent und betreibt hier den Berentzen-Hof mit Gästeführungen, Touren, Feiern und einem Shop.

- 2020 Erweiterung des Sanierungsgebiets "Nördliche Innenstadt": Da auch in der Nachbarschaft der ehemaligen Berentzen-Flächen Missstände auftraten, wurde das Sanierungsgebiet inzwischen nach Osten erweitert. Ziele sind u.a. die Erneuerung von Straßen, die Verbesserung von Rad- und Fußwegen, die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten, eine stärkere Mischung der Nutzungen (Reduzierung der Ballung großer Einzelhandelsflächen zugunsten neuen innenstadtnahen Wohnraums), die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden durch Privateigentümer und der Abbau von Barrieren im Straßenraum. Das Verfahren dauert noch an (Stand Juli 2023).

## 2.3 Städtebau, Freiraum und Nutzungen

Der Programmraum für das Integrierte Innenstadt-Entwicklungs-konzept umfasst im Wesentlichen die Haselünner Kernstadt ohne die Ortsteile. Ausnahmen bilden das Gewerbegebiet Hammer Tannen (beiderseits der K270) im Südwesten sowie das etwas separat gelegene Wohngebiet zwischen Hudener Weg und Meppe-ner Straße ganz im Westen, die nicht Teil des IEK-Gebietes sind (s. Abb. 6).

Innerhalb des Programmraums sind verschiedene Stadt- bzw. Landschaftsräume zu erkennen. Neben dem Stadtzentrum mit seiner besonderen funktionalen und städtebaulichen Relevanz sind weitere Bereiche die Strukturen entlang der Haupteinfallsstraßen, Industrie- und Gewerbegebiete, räumliche Konzentrationen von Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen, Wohngebiete sowie Natur- und Landschaftsräume.

Abb.6: Karte Siedlungsstrukturen und -entwicklung

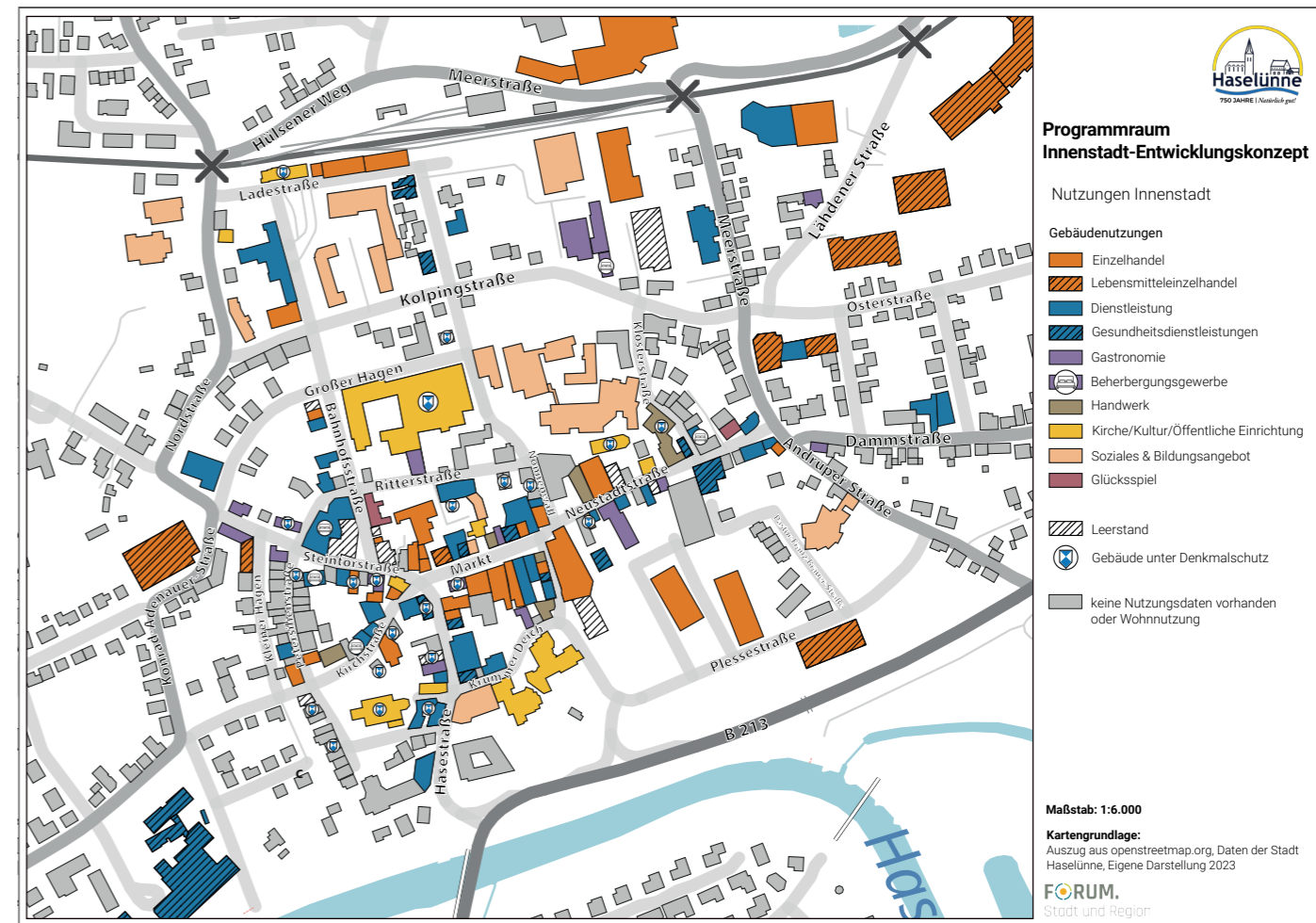
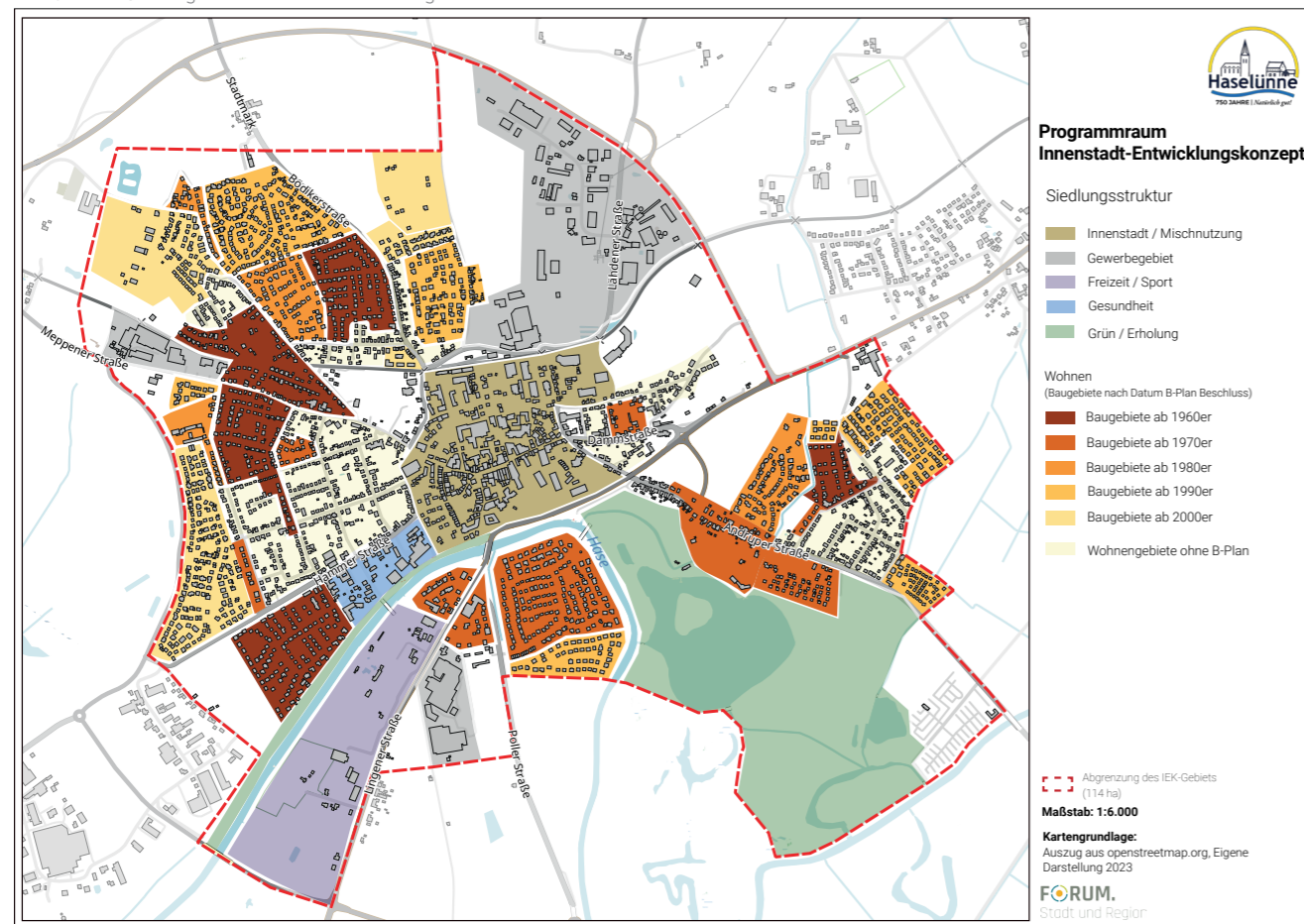


Abb.7: Karte Nutzungen in der innenstadt (Erdgeschosszone)

### Stadtzentrum

#### Räumliche Abgrenzung

Als das Haselünner Stadtzentrum kann in etwa ein Bereich beschrieben werden, der sich in Nord-Süd-Richtung von der Bahnlinie (mit dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude) bzw. der Meerstraße bis zur Hase und dem Verlauf der B213/402 erstreckt. Im Westen endet das Stadtzentrum etwa hinter der Nordstraße, dem EDEKA-Markt und an der Konrad-Adenauer-Straße. Im Osten reicht das Zentrum bis zur Ländener Straße mit den Verbrauchermärkten (Lidl / Combi / Aldi), zur Meerstraße und zur Andruper Straße.

#### Nutzungen

Innerhalb dieses Bereichs finden sich unterschiedliche, innerstädtische Nutzungen: Der zentrale Versorgungsbereich (im Sinne des Einzelhandelskonzeptes) erstreckt sich in etwa zwischen den genannten Nahversorgern im Westen und Osten und vom Markt bis zur Plesse. Hier konzentrieren sich im Wesentlichen die Einzelhandelsnutzungen,

wobei besonders die großen Modehäuser hervorzuheben sind. Für eine Stadt der Größenordnung Haselünnes ist das Angebot im textilen Einzelhandel außergewöhnlich gut. Gleichwohl sind an den Rändern dieses Bereichs vereinzelt Leerstände auszumachen, beispielsweise in der Neustadtstraße oder in der Steintorstraße. Quantitativ halten sich die leer stehenden Ladengeschäfte in Grenzen, allerdings ist der negative Ausstrahlungseffekt umso stärker, wenn es sich um städtebaulich wichtige Eckgebäude handelt wie z.B. beidseitig an der Ecke Steintorstraße / Bahnhofstraße: Während die Stadt dem Eigentümer auf der einen Seite durch eine Nutzungsänderung (Wohnen und kleinteiliges Gewerbe im EG) ermöglicht, wieder neues Leben in die vormals großflächig genutzte Gewerbeeinheit zu bekommen, kommen gegenüber die Planungen des Eigentümers für eine Hotelnutzung nicht recht voran. Gar nichts tut sich dagegen beim Gebäude an der Ecke Hammer Straße / Petersilienstraße: Wo vormals eine Spielothek untergebracht war, ist nun ein Leerstand und das Gebäude weist deutlichen Instandsetzungsbedarf auf.





Abb. 8: Burgmannshof



Abb. 9: Außengastronomie am Markt



Abb. 10: Blick in die Markt-Straße



Abb. 11: Blick in die Hasestraße, südlicher Eingang in das Stadtzentrum

Ansonsten finden sich im Stadtzentrum Wohnnutzungen, kulturelle, soziale und Bildungseinrichtungen (u.a. das St.-Ursula-Gymnasium und die Bödiker-Oberschule), Verkehrsinfrastrukturen, Gastronomien und Grün- bzw. Freiräume wie das Haseufer oder die unbebauten Grundstücke am Plesseparkplatz – kurz: ein typisch innerstädtischer Nutzungsmix.

#### Städtebauliche Strukturen

- Das Haselünner Stadtzentrum ist einerseits geprägt von historischen Bauten und städtebaulichen Strukturen, die sich aus der geschichtlichen Entwicklung der Stadt (s. Kap. 3) begründen: Hervorzuheben ist beispielsweise der Bereich rund um die katholische Kirche St. Vincentius mit der Petersilienstraße und der Hofstätte. Hier, an der historischen Keimzelle der Stadt, finden sich einige unter Denkmalschutz stehende Wohn- und Nebengebäude, die das Kirchengebäude umrahmen. Die Kirche selbst weist bauliche Elemente aus mehreren Jahrhunderten auf. Im Wesentlichen handelt es sich um eine spätgotische Backsteinkirche, deren letzte Bauabschnitte (Turmspitze) Anfang des 19. Jahrhunderts vollendet wurden. Die Ursprünge gehen vermutlich auf das 13. Jahrhundert zurück. Die Kirche steht mitsamt des Kirchhofes und der Einfriedung ebenfalls unter Denkmalschutz. Überdies ist ein geschlossenes historisches Stadtbild besonders gut noch im Bereich der Klosterstraße abzulesen. Nördlich der Ritterstraße befindet sich mit dem Berentzen-Hof die größte erhaltene Burgmannshof-Anlage. Von zentraler Bedeutung ist im Stadtzentrum der Markt. Dabei handelt

es sich allerdings weniger um eine platzartige Aufweitung sondern um einen gut 100 Meter langen Straßenzug in West-Ost-Richtung. Am Markt befindet sich auch das historische Rathaus (das heute ein Restaurant beherbergt) an der Südseite. Der Markt ist für den Autoverkehr frei, eine Einschränkung des Autoverkehrs bzw. die komplette Schließung des Marktes für den Autoverkehr ist in der öffentlichen Diskussion.

- Neben der historischen Bausubstanz gibt es aber auch etliche neu bebaute Bereiche, so z.B. die neu bebauten ehemaligen Produktionsstätten der Firma Berentzen auf der Nordseite des Marktes. Der südliche Teil der Innenstadt ist durch verschiedene Groß-Strukturen geprägt, die sukzessive seit den 1980er Jahren entstanden sind und seither den baulichen Abschluss der Innenstadt bilden, so u.a. das Rathaus und die Modehäuser Schröder und Wübben oder das K+K Schuhcenter. In den Bereichen südlich davon bis zur Bundesstraße finden sich großzügige Parkplätze mit insgesamt rund 400 Stellplätzen sowie weitläufige, nicht näher qualifizierte Rasenflächen, für die die derzeitigen bauleitplanerischen Grundlagen teilweise gewerbliche oder Mischnutzungen vorsehen. Auch in den übrigen Bereichen des Stadtzentrums sind viele nach 1945 errichtete Gebäude eingestreut.

Bemerkenswert ist, dass die vielen in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen Gebäude die Gesamtanmutung einer historisch geprägten Innenstadt insgesamt nur wenig beeinträchtigen, da sie sich in Form und Gestalt gut in das Gesamtensemble einfügen. Sei es durch Dachformen, Gauben oder den einheitlich verwendeten Rot-

klinker an den Fassaden. Selbst größere Gewerbeeinheiten wurden oft so gestaltet, dass von außen oder von oben betrachtet wie Ensembles mehrerer Einzelhäuser anmuten. Zu verdanken ist dies insbesondere dem früheren Bürgermeister Friedrich Berentzen (Amtszeit von 1981 bis 1991) der sich im Zuge der Stadtsanierungen in den 1980er Jahren sehr dafür einsetzte, die notwendigen (und teils großflächigen) Umbauten mit dem Erhalt des historischen Stadtbildes zu verknüpfen.

Der südliche Innenstadtrand wird eigentlich klar abgegrenzt durch die Hase und nördlich davon die Bundesstraße, an der sich sehr großzügige Stellplatzflächen (Plesseparkplatz) befinden. Zwischen dem Parkplatz und der Baugrenze liegen weitläufige, nicht weiter ausgestaltete Freiflächen. Da die Topografie in Richtung Markt leicht ansteigt, und der südliche Rand der Bebauung aus großen Gebäudestrukturen (Rathaus, Bücherei, Modehäuser) besteht, ist diese Raumkante hier besonders prägend. Zugleich fehlt es an einer klaren Baulinie, so dass diese prägende Kante etwas perforiert wirkt.

#### Weitere Bereiche

##### Innerörtliche Haupteinfallstraßen

Auf die Innenstadt führen aus verschiedenen Richtungen Einfallstraßen zu. Einige davon weisen für solche Straßen „typische“ gemischte baulich-funktionale Strukturen auf, insb.:

- Entlang der Meppener Straße, die aus Richtung Nordwesten nach Haselünne führt, wechseln sich jüngere und ältere Wohngebäude mit Gewerblichen Nutzungen (Tankstelle. Ver-

brauchermärkte, Industriebetrieb) ab. Auffällig ist direkt am Ortseingang der frühere Gasthof Schulte-Brümmer: Das Gebäudeensemble steht seit vielen Jahren leer und verfällt zunehmend. Ein neuer Eigentümer (seit 2022) hat zwar Vermüllungen und die größten baulichen Gefahren beseitigen lassen, seither aber keine Anstalten zur Revitalisierung des Areals erkennen lassen.

- An der Hammer Straße (aus Richtung Südwesten) sind teils ältere bauliche Strukturen, einzelne gewerbliche Betriebe oder Sondernutzungen wie das Krankenhaus (s.u.) zu erkennen.
- An der Lingener Straße (B213 und B402 aus Richtung Süden) sind sowohl Sport- und Freizeitanlagen (s.u.) als auch „typische“ gewerbliche Strukturen (u.a. Tankstelle, Autohaus, Getränkehersteller) zu finden.
- Die Lähdener Straße (aus Nordosten) führt zunächst durch Industrie und Gewerbegebiete, ehe sie kurz vor der Innenstadt ebenfalls von typischerweise an Einfallstraßen zu findenden Nutzungen geprägt wird (Lebensmittelmärkte, Möbelhaus, Fitnesscenter, Imbiss).

Weitere Einfallstraßen sind die Andruper Straße (aus Südosten) und die Bödikerstraße (aus Nordwesten), die jedoch keine dieser typischen Merkmale von Einfallstraßen aufweisen, sondern durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt sind.

##### Industrie- bzw. Gewerbegebiete

Im Betrachtungsraum gibt es **zwei große Industrie- bzw. Gewerbegebiete**, eines im nordwestlichen Siedlungsbereich (Am Schullenriedengraben) und eines im Nordosten beiderseits der Lähdener Straße. Letzteres reicht derzeit bis an die B402





Abb. 12: Blick in eines der jüngeren Wohngebiete



Abb. 13: Blick in eines der älteren Wohngebiete



Abb. 14: Bootsverleih am Haselünner See 1



Abb. 15: Die Haseniederung südlich des Stadtkerns

heran, soll aber über diese (bzw. über die zukünftige Trassierung) hinaus eine Erweiterung erfahren. Der entsprechende B-Plan-Beschluss (Bebauungsplan Nr. 85 Gewerbegebiet Stadtmark) wurde im Juni 2023 gefasst.

Ein kleinerer Industrie- und Gewerbebereich findet sich am stadtauswärtigen Ende der Meppener Straße, wo ein Discounter, ein Getränkemarkt und eine Produktionsstätte für Betonfertigteile angesiedelt sind.

Auf verschiedene Weise gewerblich geprägt (wenn gleich immer wieder von teils gehobener Wohnbebauung unterbrochen) ist der Bereich zwischen den Verbrauchermärkten östlich und dem Fitnesscenter westlich der Lähdener Straße über das teils leer stehende Gewerbeareal westlich der Meerstraße bis hin zum Güterbahnhof an der Ladestraße, wo ein Gartencenter beheimatet ist.

### Gesundheitseinrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen

Das Stadtbild im Bereich zwischen Hase und Hammer Straße ist durch das St.-Vinzenz-Hospital und weitere gesundheitsaffine Dienstleistungen (Arztpraxen, DRK, Senioren- und Pflegeheime) geprägt.

Im Süden der Stadt befinden sich zwischen Haseufer und der B213 (Lingener Straße) verschiedene Sport- und Freizeitanlagen wie die Stadthalle, ein Skate-Bereich, die Heimathäuser, mehrere Fußballplätze, eine Tennis-Anlage mit sechs Plätzen, das Freibad Haselünne und ein Jugendzeltplatz. Zudem befindet sich (noch) eine Förderschule in diesem Bereich.

### Wohngebiete

Die übrigen bebauten Bereiche im Betrachtungsraum sind Wohngebiete, die bis auf vereinzelte Ausnahmen durch Einfamilienhausbebauung unterschiedlicher Dekaden geprägte sind:

Baugebiete ab Mitte der 1960er Jahre:

- Zwischen Hammer Straße und Hase
- Zwischen Meppener Straße und Sandstraße
- Zwischen Meppener und Hammer Straße
- An der Bödikerstraße

Baugebiete ab den 1970er Jahren:

- Zwischen Lingener Straße und Hase
- Zwischen Lingener Straße und Poller Straße
- Andruper Straße
- Zwischen Paulusweg und Piusweg
- Zwischen Dammstraße und Osterstraße
- Diestelweide

Baugebiete ab den 1980er Jahren:

- Bödikerstraße (Teil II)
- Wiesenweg
- Zwischen Andruper Straße und Löninger Straße

Baugebiete ab den 1990er Jahren:

- Zwischen Paulusschule und Meppener Straße
- Am Hülsener Weg
- Zwischen Wiesenweg und Bödiker Straße

Baugebiete seit 2000:

- Zwischen Schwarzenbergweg und Koppelwiesen
- Westlich Wiesenweg
- Zwischen Bödikerstraße und Hülsener Weg
- Westlich der Bödikerstraße

Die Siedlungserweiterungen fanden schwerpunktmäßig in einem Halbkreis nördlich der Innenstadt statt, da die Erweiterungsmöglichkeiten ansonsten durch die unter Schutz stehende Haseniederung und die Seen eingeschränkt sind.

### Natur- und Landschaftsräume

Insbesondere der südliche Teil des Betrachtungsraumes ist stark naturräumlich durch die Haseniederung geprägt. Der Fluss mäandert in einem großen Bogen aus östlicher bzw. südlicher Richtung in die Stadt hinein und in einem weiteren Bogen nach Südwesten wieder hinaus.

Südöstlich der Innenstadt finden sich neben einigen Hase-Altarmen zwei Seen: Der große Haselünner See I und etwas weiter außerhalb der kleine Haselünner See II. Nur in letzterem kann auch gebadet werden – ein kleiner Badestrand befindet sich hier direkt am Campingplatz. Am Nordufer des großen Sees befinden sich wichtige touristische Infrastrukturen (ein Hotel, ein Caravanstellplatz, eine Ferienhaussiedlung, Spielplätze und ein Tretbootverleih) sowie der Bootsclub Haselünne. Zwischen den Seen findet sich ein Wildgehege. Der Bereich zwischen großem See und der Haseschleife ist als Naturschutzgebiet Haselünner Kuhweide Teil des großen Naturschutzgebietes Untere Haseniederung. Weitere dazu zählende Teilgebiete finden sich (knapp außerhalb des Betrachtungsraumes) im Süden (NSG Mühne) und im Westen (NSG Koppelwiesen).



## 2.4 Wohngebäudebestand und Bedarfsprognose

### Bestandsanalyse

Was die Ausführungen zur Siedlungsentwicklung und zum Stadtbild in den vorangehenden Kapiteln deutlich gemacht haben, spiegelt sich auch in den vorhandenen Daten zum Gebäudebestand wider: Ausweislich des „Kommunalsteckbriefes Haselünne“ im Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Emsland 2021 waren im Jahr 2019 nur 8 % aller Wohngebäude (in der gesamten Stadt) vor 1949 errichtet worden. Das entspricht gut 350 Wohngebäuden. Es ist zwar davon auszugehen, dass sich der weit überwiegende Teil dieser Wohngebäude im Innenstadtbereich befindet – zudem finden sich noch einige historische Nicht-Wohngebäude im Stadtzentrum – aber dennoch ist es umso bemerkenswerter, dass es bei einem so geringen Anteil historischer Bausubstanz insgesamt gelungen ist, ein historisch anmutendes Stadtbild zu erhalten.

Der weit überwiegende Teil der Wohngebäude ist jüngerem Datums. Dabei handelt es sich mutmaßlich vor allem um die seit den 1960er Jahren entstandenen Wohnsiedlungen und die Neubautätigkeiten im Rahmen des innerstädtischen Sanierungsverfahrens in den 1980er/1990er Jahren. Die rege Bautätigkeit und die Siedlungserweiterungen in den letzten Jahrzehnten schlagen sich ebenfalls in verschiedenen Zahlen nieder:

- Die Hälfte aller 2019 existenten Wohngebäude wurde erst nach 1989 errichtet (33% zwischen 1990 und 2009; 17% seit 2010). Mit anderen Worten: Nur etwa die Hälfte der „ältesten Stadt im Emsland“ ist älter als 30 Jahre!
- Die mit weitem Abstand dominierende Wohnform ist das Einfamilienhaus. Von den insgesamt 4.566 Wohngebäuden in Haselünne

(Stand Ende 2021) sind nach Auskunft des Internetportals stadistik (<https://stadistik.de/stadt/haseluenne>) 3.874 Einfamilienhäuser (85%), 526 Zweifamilienhäuser (11%) und nur 165 Mehrfamilienhäuser (4%).

- Entsprechend gering ist auch der Anteil an kleineren Wohnungen für Alleinstehende oder Paare. Von den insgesamt rund 6.150 Wohneinheiten in Haselünne machen die 142 Einzimmerwohnungen, die 193 Zweizimmer- und die 554 Dreizimmer-Wohnungen zusammen nur einen Anteil von 14% aus.
- Passend dazu ist auch die (laut Zensus 2011) hohe Quote privater Eigentümerinnen und Eigentümer im Wohnungsbestand von über 90%.
- Laut Landesamt für Statistik Niedersachsen kamen zwischen 2012 und 2022 jedes Jahr im Schnitt knapp 56 Neubauten in Haselünne hinzu. Das entspricht über diesen Zeitraum einem Zuwachs von 613 Wohngebäuden (gut +15%).
- Da die Anzahl neu erbauter Wohneinheiten im gleichen Zeitraum sogar fast doppelt so hoch war (1.206 bzw. knapp +24%), könnte man schlussfolgern, dass sich das Wohnangebot in Haselünne zugunsten von Zwei- oder Mehrfamilienhäusern ausdifferenziert hat. In manchen Jahren wurden sogar mehr als doppelt so viele Wohneinheiten wie Wohngebäude neu errichtet. Weil aber in jenen Jahren neue Seniorenheime fertiggestellt bzw. bestehende erweitert wurden und Wohnheime Teil der Statistiken sind, ist davon auszugehen, dass ein wesentlicher Anteil der neuen Wohneinheiten hierauf zurückzuführen ist.
- Die Bautätigkeit unterstreicht die (noch) an-



Abb. 16: Typische Siedlungshäuser in einem älteren Wohngebiet



Abb. 17: Neubau eines Mehrfamilienhauses

gespannte Nachfragesituation am Wohnungsmarkt in Haselünne. Leerstände spielen im Bereich des Wohnens dementsprechend kaum eine Rolle.

- Aktuell unterliegen noch 31 Wohnungen in Haselünne einer Mietpreisbindung. Bis 2040 werden aber alle diese Bindungen auslaufen, so dass laut Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises ohne den Neubau geförderter Wohnungen dann deren Zahl auf null sinkt.

### Bedarfsprognose

Das Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Emsland von 2021 hat nicht nur den aktuellen Wohnungsbestand und die zurückliegende Entwicklung der Nachfrage untersucht, sondern auch Angebotslücken identifiziert sowie zukünftige Bedarfe und Herausforderungen des Wohnungsmarktes aufgrund demografischer Rahmenbedingungen prognostiziert. [Da es in Lingen, Meppen, Haren, Papenburg und Spelle bereits bestehende lokale Wohnraumversorgungskonzepte gibt, bezieht sich das Wohnraumversorgungskonzept nur auf die übrigen Gemeinden im Landkreis und die Stadt Haselünne.]

Insgesamt wird das Emsland als attraktiver Wohn- und Lebensort eingestuft. Die positive Bevölkerungsentwicklung wird sich in den kommenden Jahren ebenso fortsetzen wie die positive Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter. Daher werden eine dauerhaft hohe Nachfrage und ein dauerhaft hoher Bedarf nach Wohnraum im Landkreis prognostiziert und folglich auch Preissteigerungen. In Haselünne ist die Nachfrage nach Wohnraum besonders hoch:

Im Landkreis hat Haselünne die höchsten Nachfragekennwerte für Einfamilienhäuser, die höchste Bauintensität von Mehrfamilienhäusern sowie die höchsten Angebotspreise für Wohnungen. Nach Einschätzung des Wohnraumversorgungskonzeptes dominiert auf der Nachfrageseite nach wie vor der Wunsch nach Eigentum, konkret dem freistehenden Ein- und Zweifamilienhaus. Allerdings wurde im Rahmen der Online-Bürgerbeteiligung zu diesem IEK häufig der Wunsch nach alternativem, bezahlbarem und sozialen Wohnungsbau formuliert.

Für Haselünne werden konkret folgende Wohnraumbedarfe bis 2040 attestiert:

- 304 Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2017-2040 (wobei mit der Baufertigstellung von 52 Häusern bis 2019 gerechnet wurde)
- 131 Mehrfamilienhäuser zwischen 2017-2040 (Baufertigstellung von 33 Häusern bis 2019)
- 32 preisgebundene, barrierefrei Wohnungen bis 2040, insb. Wohnungsgrößen bis 60m<sup>2</sup>

Aus mehreren Gründen sollten diese Bedarfe aber mit Bedacht und Voraussicht bedient werden:

- Zwar wird auch in den kommenden Jahren mit einer Zunahme der Bevölkerung gerechnet, allerdings weisen Bevölkerungsprognosen darauf hin, dass es um das Jahr 2035 einen Pik geben wird und ab dann die Einwohnerzahlen auch im Emsland wieder zurückgehen werden (vgl. auch Kap. 6). Es gilt also Voraussicht walten zu lassen, um nicht ab den 2040er Jahren mit Leerstandproblemen zu tun zu haben.
- Haselünne weist im Landkreisvergleich einen der höchsten Anteile an Menschen im Alter von



60+ auf. Zwar ist die Stadt auch die einzige, in der nach den Prognosen des Wohnraumversorgungskonzeptes die Altersgruppe der Kinder und Jugendlichen anteilig nicht zurückgehen wird, dennoch „warnt“ das Konzept, dass Eigenheimsiedlungen zukünftig verstärkt von kinderlosen Haushalten („empty nesters“) bewohnt werden. Für diese Zielgruppe im Alter „zwischen Eigenheim und Altenheim“ fehlt es an Alternativen zum Einfamilienhaus. Das Wohnraumversorgungskonzept konstatiert daher einen Bedarf nach neuen Qualitäten und Wohnformen (kleinere, barrierefreie und altersgerechte Wohnungen) in zentralen und gut erreichbaren Lagen.

- Auch der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum wird steigen. Das Konzept empfiehlt, entsprechende Bautätigkeiten zu forcieren, um auch künftig geförderten Wohnraum anbieten zu können.
- Die hohe Baulandnachfrage wird eine zunehmende Flächenknappheit zur Folge haben. Nach Daten des Landesamtes für Statistik Niedersachsen ist allein die Wohnbaufläche

in Haselünne zwischen 2011 und 2022 um 90 ha gewachsen, das entspricht einer Fläche von knapp 130 Fußballfeldern. Zudem hat das Land Niedersachsen mit dem Niedersächsischen Weg eine Flächenpolitik angestoßen, die u.a. vorsieht, die Neuversiegelung von Flächen in Niedersachsen bis 2030 auf unter drei Hektar pro Tag und in den Folgejahren weiter auf Netto-Null bis spätestens zum Jahr 2050 zu reduzieren. Dies macht auch ein Umdenken in der Siedlungsflächenpolitik der Kommunen notwendig. Noch mehr als bisher müssen die Themen Innenentwicklung und Nachverdichtung der Ortskerne im Fokus stehen, indem Flächen- und Bestandsreserven erkannt und mobilisiert werden.

Ausgehend von den geschilderten Herausforderungen wurden im Wohnraumversorgungskonzept für den Landkreis Emsland verschiedene Handlungsfelder mit Maßnahmenvorschlägen identifiziert und für Haselünne wie in nachstehender Abbildung zu sehen, konkretisiert.

Abb. 18: Diskutierte Strategien und Maßnahmen in den Handlungsfeldern, Wohnraumversorgungskonzept, S. 60, InWIS

Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes	Versorgung einkommensschwächerer Haushalte	Wohnen im Alter	Baulandmanagement	Qualifizierung des Wohnungsbestandes
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischung aus EFH und MFH anstreben</li> <li>• Unterschiedliche Angebote in verschiedenen Preisklassen schaffen</li> <li>• Mehr Angebote für Senioren schaffen</li> <li>• Mehr Angebote für einkommensschwache Haushalte schaffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität</li> <li>• Förderprogramme einrichten</li> <li>• Zusammenarbeit mit bestehenden Gesellschaften anderer Kommunen</li> <li>• Gründung einer Entwicklungs- bzw. Wohnungsbau-gesellschaft</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angebot an verschiedenen Wohnformen ausbauen</li> <li>• Ausbau der Wohnraumberatung</li> <li>• Identifizierung von Wohnschwerpunkten älterer Einwohner</li> <li>• Generationengerechtes Wohnumfeld schaffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenmonitoring</li> <li>• Erstellung eines Baulückenkatasters</li> <li>• Nachverdichtung</li> <li>• Kommunaler Zwischenerwerb</li> <li>• Vergabe von Grundstücken mit Auflagen</li> <li>• Städtebauliche Verträge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Quartierskonzeptes</li> <li>• Eigentümerberatung ausbauen</li> <li>• Eigene Förderung einrichten</li> </ul>

Abb. 19: In den letzten Jahrzehnten sind in Haselünne viele Neubaugebiete mit idyllischen Wohnstraßen entstanden





## 2.5 Demografische Entwicklung

### Haselünne insgesamt

In Haselünne leben (inkl. aller zugehörigen Ortschaften) rund 14.500 Menschen (Frauenanteil 50,8%). Die Entwicklung der vergangenen fast 50 Jahre zeigt, wie die Bevölkerung Haselünnes seit 1973 weitestgehend stetig gewachsen ist (s. Abb. 20). Der vermeintliche Bevölkerungsrückgang im Jahr 2011 ist auf die Zensuserhebung im selben Jahr zurückzuführen, wodurch die Bevölkerungsfortschreibungen korrigiert wurden. Im Betrachtungszeitraum seit 1974 (dem Jahr der Eingemeindung von insg. 15 Ortschaften) ist Haselünne um 3.191 Personen gewachsen, was einem Zuwachs von 31,2% entspricht.

Dieser Trend scheint sich auch in den kommenden Jahren fortzusetzen: Der Blick auf die kleinräumige Bevölkerungsprognose des Landkreises Emsland zeigt: Alle drei angesetzten Rechenmodelle gehen von einem weiteren Bevölkerungszuwachs in Haselünne bis 2040 aus (s. Abb. 23). Das konservative Szenario 3 rechnet mit einem Zuwachs von weiteren rund 900 Haselünner Bürgerinnen und Bürger, auf über 14.500 Personen (+6,7%). Szenario 1 rechnet mit dem höchsten Zuwachs der drei Varianten und kommt auf fast 15.000 Einwohnerinnen und Einwohner im Jahr 2040, was einem Zuwachs von ca. 10% entspräche. Die Berechnung von Szenario 2 liegt in der Mitte und geht von einem Zuwachs von 8,3% aus.

Die Bevölkerungsprognose der NBank (s. Wohnraumversorgungskonzept LK Emsland, 2021) sieht den Landkreis Emsland und die Stadt Haselünne bis 2040 durch Stabilität geprägt, weniger jedoch durch Wachstum. Bis 2040 wird im Landkreis Emsland von einem leichten Bevölkerungszuwachs ausge-

gangen (+0,6%), die Stadt Haselünne hätte demnach einen leichten Rückgang (-0,4%) zu verzeichnen.

Der Ausländeranteil in Haselünne lag im Jahr 1970 bei 1% und ist seither zunächst relativ stetig angestiegen. Verschiedene Ereignisse lassen sich in der Ausländerquote Haselünnes ablesen, so etwa die Deutsche Wiedervereinigung 1990, starke internationale Fluchtbewegungen um das Jahr 2015 vor-

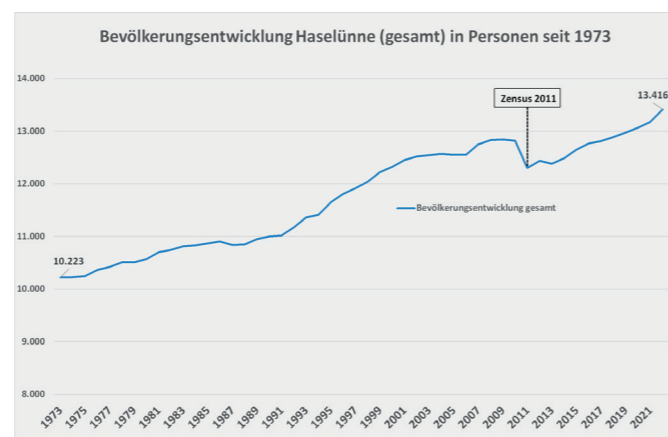


Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung in Haselünne (Gesamte Stadt) in den letzten rund 50 Jahren in Personen  
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

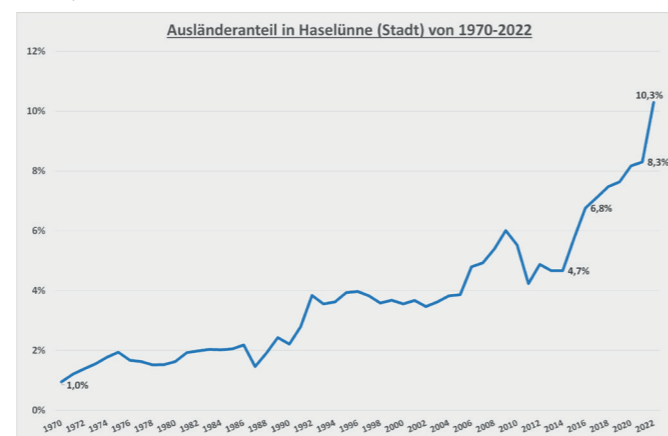


Abb. 21: Entwicklung des Anteils ausländischer Staatsbürger an der Gesamtbevölkerung der Stadt Haselünne seit 1970 in %  
Datenquelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

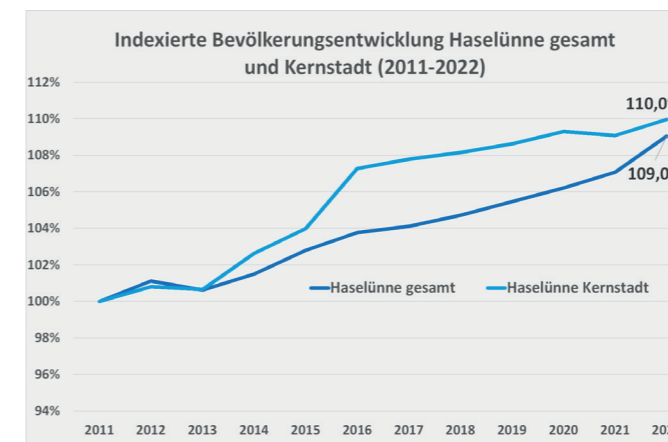


Abb. 22: Indexierte Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2022 (Stadt Haselünne gesamt und Kernstadt im Vergleich)  
Datenquelle: Landkreis Emsland

allem aus Syrien und der russische Einmarsch in die Ukraine Anfang 2022. Im Zeitraum der beiden letztgenannten Ereignisse verdoppelte sich der Anteil von Ausländern in Haselünne von 4,7% (2014) auf 10,3% im Jahr 2022.

Die Daten zur Altersstruktur des Betrachtungsraums im Vergleich zum Landkreis Emsland und dem Land Niedersachsen zeigen einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen (s. Tab. 1). Mit 16,4% liegt dieser Anteil in der Kernstadt Haselünne knapp unterhalb dem des Landes Niedersachsen mit 16,7%. Im regionalen Vergleich zum Landkreis Emsland (u19-Jährige: 19,6%) ergibt sich eine Differenz von 1,5%. Im Gegensatz dazu leben in Haselünne deutlich mehr Menschen im Rentenalter. Mit 24% war zum Stichtag (01/2022) fast jede vierte Person in Haselünnes Kernstadt im Rentenalter. Das waren 1,7% mehr als in Niedersachsen (22,3%) und 4,4% mehr als im Landkreis Emsland (19,6%).

Auch die Bertelsmann Stiftung geht in ihren Analysen von einer ähnlichen Entwicklung Haselünnes aus. Demnach ist Haselünne dem Demografiety 4 zuzuordnen: „Stabile Städte und Gemeinden in ländlichen Regionen“. Kriterien für diesen Typ sind u.a. eine stetige (auch zukünftige) Bevölkerungszunahme, wenige Menschen in SGB II-Bezug und eine geringer Einwohnerdichte. Zu den Herausforderungen des Demografiety 4 zählt die Gestaltung des demografischen Wandels (zunehmender Sterbeüberschuss und steigendes Durchschnitts-

	Haselünne (Kernstadt)	Landkreis Emsland	Niedersachsen
Anteil u19-Jährige	16,4%	18,1%	16,7%
Anteil ü65-Jährige	24,0%	19,6%	22,3%

Tabelle 1: Altersstrukturvergleich von Haselünne (Kernstadt) im Vergleich, Daten: LSN & Stadt Haselünne

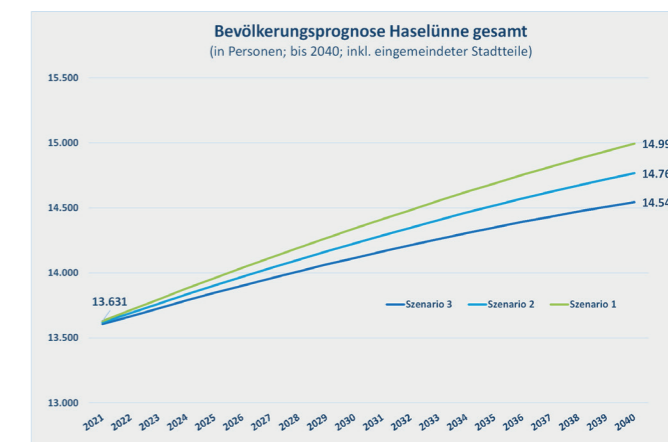


Abb. 23: Bevölkerungsprognose für Haselünne (bis 2040) in drei Varianten  
Datenquelle: Landkreis Emsland

alter). Dazu passt, dass die Bevölkerungsvorberechnung des Landkreises für die Altersgruppen der 65-79-Jährigen und für die über 80-Jährigen eine Steigerung von 39,5% bzw. von 46,1% bis zum Jahr 2030 prognostiziert.

### Kernstadt Haselünne

In der Kernstadt Haselünne (dem Betrachtungsraum dieses Konzeptes) lebten zum Stichtag 01/2022 8.039 Personen. Im Betrachtungsraum ist zudem ein leichter Frauenüberhang festzustellen (51,1%), der mit 0,3 Prozentpunkten etwas stärker als in der Gesamtstadt ausgeprägt ist. Beim Vergleich der Bevölkerungsentwicklung zwischen Kernstadt und gesamt Haselünne seit 2011 fällt auf, dass die Bevölkerung der Kernstadt in den Jahren 2013/14 und vor allem 2015 deutlich stärker angewachsen ist, als gesamt Haselünne (Abb. 22). Wahrscheinlich ist diese Entwicklung auf die Unterbringung von Geflüchteten um das Jahr 2015 zurückzuführen, die in der Regel innenstadtnah erfolgte. In den letzten Jahren glichen sich die beiden Gebiete wieder aneinander an, sodass unterm Strich eine Differenz von einem Prozentpunkt festzustellen ist. Seit 2011 wuchs die Bevölkerung der Kernstadt somit um 10%, während gesamt Haselünne einen Bevölkerungsanstieg von 9% zu verzeichnen hat.

Der deutliche Bevölkerungszuwachs in den letzten Dekaden wurde insbesondere durch die Ausweisung neuer Wohngebiete, größtenteils mit Ein-

familienhäusern, aufgefangen (s. Kap. 2.3). Die prognostizierte

weitere deutliche Bevölkerungszunahme und die Prognosen in Hinblick auf den Zuwachs der älteren Generationen werfen besonders für die Kernstadt die Frage auf, mit welchen Wohnangeboten der steigenden und sich vermutlich qualitativ ändernden Nachfrage für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen begegnet werden soll. Im Rahmen der durch den Landkreis Emsland veröffentlichten Kommunalsteckbriefe wird auf Grundlage der skizzierten demografischen Prognosen von einer Wohnbedarfsprognose ausgegangen, die bis 2024 weitere 304 Einfamilienhäuser und 131 Mehrfamilienhäuser vorsieht.

Um die Kernstadt auch unter demografischen Gesichtspunkten genau unter die Lupe nehmen zu können, wurde das Untersuchungsgebiet in fünf Teilräume unterteilt (s. Abb 24). Diese Unterteilung erlaubt einen detaillierten Blick der in Teilen auch die siedlungshistorische Entwicklung Haselünnes abbildet:

Das **Teilgebiet Nord** erstreckt sich von der Bahnstrecke im Westen bis zur Elterner Straße im Osten. Hier leben mit am meisten Kinder und Jugendliche (18,3%) und anteilig so wenige Rentner und Rentnerinnen wie sonst in keinem der Teilräume (20,5%). Seit 2005 wuchs die Bevölkerung um +16,1%.

Das **Teilgebiet Ost** verläuft entlang der Andruper Straße und beinhaltet das Gebiet zwischen Löninger Straße und Haselünner See.

Die Bevölkerung ist stärker von der Altersgruppe der Erwerbstätigen (von 19 bis 65 Jahren) geprägt. Es leben hier anteilig weniger Kinder als der gesamten Kernstadt und anteilig auch weniger Menschen im Rentenalter als im Durchschnitt des gesamten Betrachtungsraums – noch. Seit 2005 ist die Bevölkerung in diesem Teilraum um 4,4% geschrumpft, obwohl die Kernstadt insgesamt um über 11% gewachsen ist.

Das **Teilgebiet Süd** umfasst den Bereich südlich der Hase, inkl. des Wohngebiets Distelweide und der Sportanlagen, Freibad etc. Der starke Bevölkerungsrückgang seit 2005 (-20,0%) ist vermutlich auf Kinder, die erwachsen geworden sind und ihre Elternhäuser als „Empty Nesters“ zurückgelassen haben, zurückzuführen. In diesem Teilbereich findet sich der höchste Anteil an Menschen im Rentenalter (27,5%) und der niedrigste Anteil von u19-Jährigen (12,7%) im Vergleich aller Teilräume.

Der Teilbereich West befindet sich zwischen der Bahnstrecke, westlich des ehem. Bahnhofs, und der Hase. Er beinhaltet u.a. das Krankenhaus und das aktuell in der Entwicklung befindliche Neubaugebiet am Wall. Hierbei scheint es sich um ein Gebiet im Umbruch zu handeln: Überproportional viele Kinder und Jugendliche (2%-Punkte oberhalb des Durchschnitts) aber auch mehr Menschen im Rentenalter (2,7%-Punkte über der Kernstadt) leben hier, dafür anteilig deutlich weniger Menschen im erwerbsfähigen Alter (54,8% im Vergleich zum

Durchschnitt von zu 59,6%, zugleich der niedrigste Wert dieser Altersgruppe im Vergleich der Teilräume. Seit 2005 ist der Bereich West mit einem Plus von 24,1% am zweitstärksten gewachsen. Es ist zu vermuten sich dieser Teilraum aktuell mitten in einem Generationenwechsel befindet.

Der **Teilbereich Mitte** umfasst (weitestgehend) den historischen Stadtkern Haselünnes. Westlich durch Nordstraße, Konrad-Adenauer-Straße und Molkereistraße abgegrenzt. Im Süden durch die

Hase, im Norden durch die Bahnlinie. Im Osten reicht der Teilraum bis an die Grenze der Kernstadt, die hier durch die E233 markiert wird.

Mit 13,0% leben hier anteilig nur wenige Kinder und Jugendliche, überdurchschnittlich sind dagegen die Werte der Altersgruppen im erwerbsfähigen Alter sowie im Rentenalter. Auffällig ist zudem der Anteil stärkste Bevölkerungszuwachs der Vergleichsräume seit 2005 (+25,7%).

Abb. 24: Karte Bevölkerungsentwicklung und Altersgruppen in Teilräumen

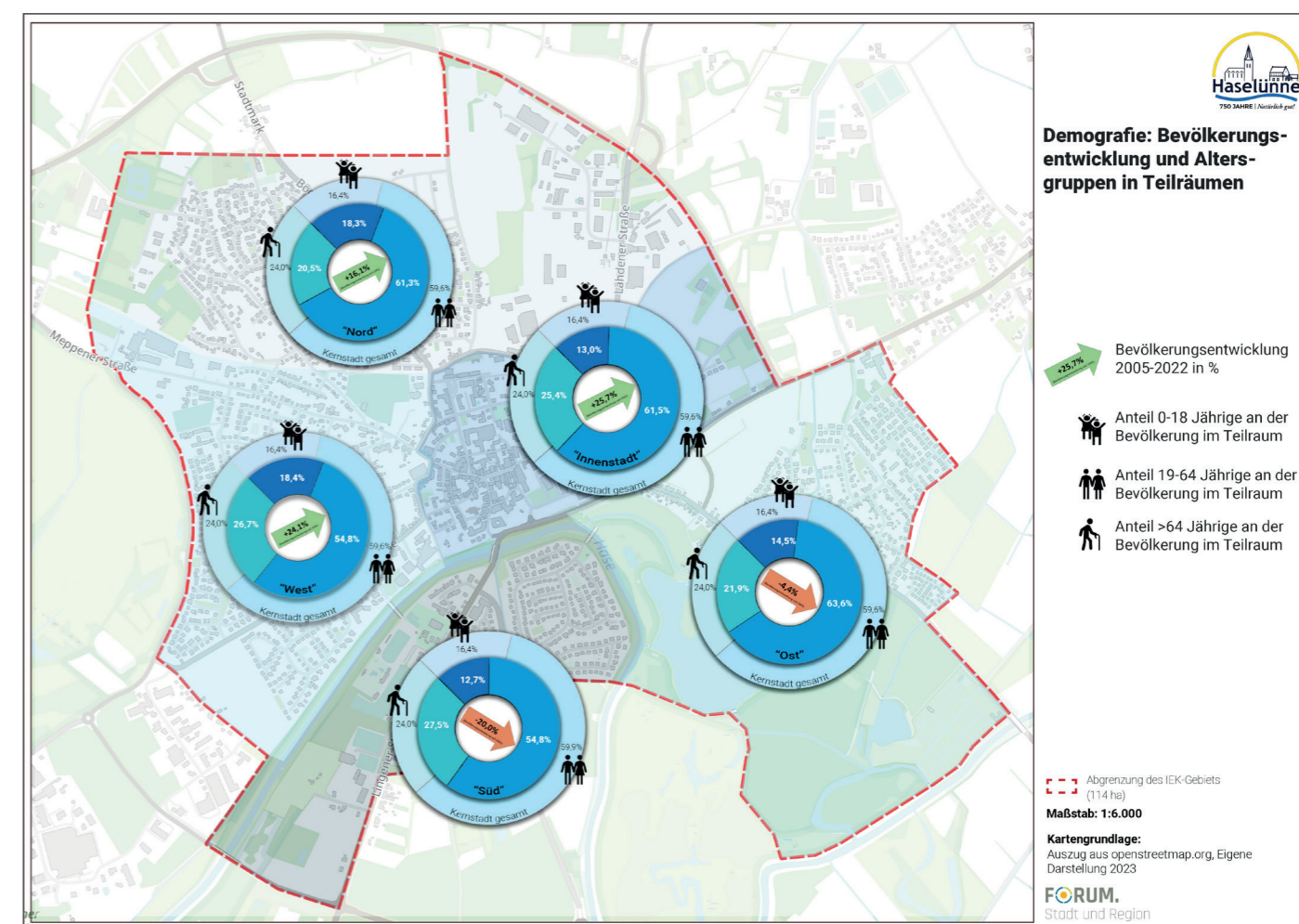


Tabelle 2: Altersstruktur in den Teilbereichen der Haselünner Kernstadt, Daten: Stadt Haselünne

	Nord	Ost	Süd	West	Mitte	Kernstadt
Bevölkerungsentwicklung (seit 2005)	+16,1%	-4,4%	-20,0%	+24,1%	+25,7%	11,2%
Anteil u19	18,3%	14,5%	12,7%	18,4%	13,0%	16,4%
Anteil 19-64	61,3%	63,6%	59,9%	54,8%	61,5%	59,6%
Anteil ü64	20,5%	21,9%	27,5%	26,7%	25,4%	24,0%



## 2.6 Verkehr

Parallel zum IEK wurde auch ein Verkehrsentwicklungsplan (VEP) erarbeitet. Aufbauend auf einer grundlegenden Analyse des Ist-Zustandes für alle Verkehrsträger – auch im Vergleich mit weiter zurückliegenden Erhebungen – werden schließlich Maßnahmen formuliert. Sie folgen dem Leitbild eine stadtverträglichen Verkehrsplanung und fokussieren daher v.a. auf eine Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, insb. auf verbesserte Angebote für den innerörtlichen Radverkehr, dessen Potenziale es stärker auszuschöpfen gilt.

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf eigenen Erhebungen und Eindrücken, die aber mit den Ergebnissen des VEP verschnitten sind. Sie beschränken sich auf wesentliche Grundaspekte. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im VEP verwiesen.

### Pkw

Die Kernstadt Haselünnes ist durch die überregionalen Verkehrsachsen (B 213 und B 402) im Norden, Osten und Süden (annähernd) ringförmig umschlossen. Im Westen wird dieser Ring durch die K223 und die K270 vollendet. Von verschiedenen Richtungen aus führen sternenförmig einige Einfallstraßen in Richtung Stadtkern. Im Uhrzeigersinn und nördlich beginnend: Lähdener Str., Andrupe Str., Poller Str., Hammer Str., Meppener Str. und Bödikerstr. Der Stadtkern selbst wird halbkreisförmig von der Konrad-Adenauer-Straße, der Nordstraße, der Kolpingstraße, der Meerstraße und der Andrupe Straße (von West über Nord nach Ost) umfasst. Die Einfallstraßen enden jeweils an diesem „inneren Halbkreis“, so dass keine der Einfallstraßen den Stadtkern direkt durchquert. Im Südwesten ist dieser innere Erschließungshalbkreis nicht geschlossen. Hier führen verschiedene kleinteilige Straßen durch den Stadtkern bis zu den großen Parkplätzen bzw. zur Bundesstraße im Süden. Dementsprechend kommt relativ viel Verkehr aus den westlichen Wohnquartieren und Stadtteilen bzw. Verkehre vom und zum Krankenhaus direkt durch den Stadtkern.

In den Wohngebieten befindet sich der Großteil der Straßen in einem guten Zustand, zudem sind

vielfach begrünte Fahrbahnverengungen zur Verkehrsberuhigung vorzufinden.

Insgesamt hat der motorisierte Individualverkehr – wie meist im ländlichen Raum – auch in Haselünne eine sehr hohe Bedeutung für die Mobilität der Menschen. Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) belegt außerdem einen Anstieg des motorisierten Verkehrs seit der letzten umfassenden Verkehrszählung im Jahr 2002. Zwar konnte seither die innerörtliche Belastung durch verbesserte Anbindungen und Verkehrsführungen verringert werden, allerdings ist die Verkehrsbelastung auf den Bundesstraßen seither um 20-30% angestiegen, auf der B 213 aus bzw. in Richtung Cloppenburg sogar um nahezu 40%.

### ÖPNV

Der ÖPNV spielt in Haselünne nicht zuletzt aufgrund der fehlenden Bahnanbindung und wegen der kurzen innerstädtischen Wege nur eine untergeordnete Rolle. Wichtig ist er v.a. im Schülerverkehr.

### Fahrradverkehr

Trotz einer gewissen Dominanz des PKWs gewinnt der Fahrradverkehr auch in Haselünne immer

mehr an Bedeutung besonders im innerörtlichen Verkehr. Ohnehin eine hervorgehobene Bedeutung hat er für den Schülerverkehr und er ist darüber hinaus touristisch von großer Bedeutung. Im Sinne einer stadt- und klimaverträglichen Verkehrspolitik (und v.a. auch im Sinne des Themas Gesundheit durch Bewegung) bietet der Fahrradverkehr enorme Potenziale, die noch viel mehr ausgeschöpft werden könnten. Der VEP sieht allerdings etliche Mängel bzw. Handlungserfordernisse in Hinblick auf die Fahrradinfrastruktur, die dem (noch) im Wege stehen, u.a.:

- Veralteten und tlw. unsichere Abstellanlagen („Felgenkiller“) und kaum überdachte Abstellmöglichkeiten.
- Unebenheiten in der Fahrbahn (z.B. Nebenanlage Lähdener Straße), mitunter auch bei neugestalteten Nebenanlagen wie bei der Meppener Straße, wo es aufgrund zahlreicher Grundstückszufahrten zu einer sehr unebenen Fahrbahnoberfläche kommt,
- einige Radverkehrsanlagen sind zu schmal um eine Benutzungspflicht auszuweisen,
- unklare Wechsel zwischen Bereichen mit und ohne Benutzungspflicht,
- kaum Lademöglichkeiten für E-Bikes
- touristischen Fahrradrouten in Haselünne führen am Zentrum vorbei. Hier sollten alternative Routen („Abstecher“) angeboten und gut ausgeschildert werden, um mehr Besucher in den Stadtkern zu locken.

Der VEP konstatiert allerdings auch, dass sich bereits einiges mit Blick auf die Fahrradinfrastruktur in Haselünne getan hat (oder projektiert ist), auch Dank der Förderung aus dem LEADER-Programm:

- Entlang der Bahnschienen zwischen dem Knotenpunkt Nordstraße / Bödikerstraße und dem

Bahnübergang an der Meerstraße (voraussichtlich bis Sommer 2024),

- Entlang der vielbefahrenen Steinbohlenstraße auf gut 1,5 km Länge (südöstlich des Gebiets)
- die Verbreiterung des Radweges zwischen der neuen Piusbrücke und der B213,
- die Verlegung des Radweges am Haselünner See, der aktuell vor dem Hotel verläuft und immer wieder zu Konflikten zwischen Radfahrenden und Hotelgästen führt, auf die Gebäuderückseite.

### Marktspernung

Ein zuletzt viel, kontrovers und emotional diskutiertes Thema in Haselünne ist die Einrichtung eines autofreien Marktes (der zuletzt auch phasenweise bereits umgesetzt wurde). Eine Diskussion, die in vielen Städten geführt wird und deren sich Kernargumente zumeist auf die Belange von Gewerbetreibenden (Erreichbarkeit) auf der einen und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf der anderen Seite herunterbrechen lassen. Bei der Bürgerbeteiligung wurde die Bedeutung des Themas in der Stadtgesellschaft ebenso deutlich wie eine gewisse Ermüdung und der damit einhergehende Wunsch das Thema zu einem Abschluss zu bringen.

Die Analysen im VEP kommen zu dem Ergebnis, das die bei einer dauerhaften Sperrung des Marktes zu erwartenden Verkehrsverlagerungen grundsätzlich verträglich seien. Allerdings zeige sich vor Ort eine weitgehend zufriedenstellende Verkehrssituation, so dass sich eine dauerhafte Sperrung des Straßenabschnitts nicht mit Problemen in der Verkehrssicherheit begründen ließe. Daher empfiehlt der VEP den Straßenabschnitt in den Sommermonaten gerne ausgedehnt, aber grundsätzlich weiterhin nur bedarfsorientiert zu sperren.



## 2.7 Bildung und Soziales

Im Betrachtungsraum befinden sich einige soziale, Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen:

### Schulstandorte

- Nahe der Koppelwiesen am westlichen Rand der Stadt liegt die Paulusschule. Sie ist eine von vier Grundschulen in Haselünne und mit rund 400 Schülerinnen und Schülern die mit Abstand größte. Die anderen drei Grundschulstandorte befinden sich außerhalb der Kernstadt und beschulen je maximal 50 Kinder.
- Die Bödiker Oberschule liegt südlich des Bahnhofs innerhalb des historischen Stadtkerns. Hier gehen die Jahrgänge 5 bis 10 zur Schule. Die Schule ist eine offene Ganztagschule und bietet entsprechend im Anschluss an den regulären Unterricht eine Nachmittagsbetreuung an. Die Schülerinnen und Schüler können an der Oberschule den Haupt-, Realschul- oder den erweiterten Realschulabschluss machen.
- Das Kreisgymnasium St. Ursula ist mit über 700 Schülerinnen und Schülern die größte Schule in Haselünne. Hier werden die Jahrgänge 5 bis 13 unterrichtet. Die steigenden Schülerzahlen der vergangenen Jahre legen nahe, dass die Schule zukünftig weiter wachsen wird. Die Schule liegt inmitten des historischen Stadtkerns. Zuletzt wurde 2021 ein historisches Klostergebäude auf dem Schulgrundstück zurückgebaut und dafür der Schulhof umfassend erweitert und neu gestaltet.
- Die Don-Bosco-Schule befindet sich südlich der Altstadt im Bereich der Sport- und Freizeiteinrichtungen zwischen Hase und Lingener Straße. Der Schwerpunkt der Schule liegt in der Förderung von Schülerinnen und Schülern mit sonderpädagogischen Unterstützungsbedarfen.

- Die Volkshochschule Meppen ist mit einem Außenstandort in Haselünne vertreten. Die VHS liegt mitten in der Altstadt zwischen dem Berentzen Hof und dem Markt und bietet ein breites Angebot von Sport- und Tanzkursen bis zu Sprach-, Koch-, Heim- und Handwerkskursen.

### Kindertageseinrichtungen

- Die Kindertagesstätte Hase-Kids bietet rund 75 Kindern zwischen 3 und 6 Jahren Platz in drei Gruppen und liegt innenstadtnah an der Nordstraße. Nebenbei befindet sich zudem das Krippenhaus „Lünni“ mit vier Gruppen für rund 60 Kinder im Alter zwischen einem und drei Jahren. Beide Einrichtungen befinden sich in Trägerschaft der Stadt Haselünne.
- Der katholische Kindergarten St. Vincentius kann insgesamt ca. 140 Kinder aufnehmen, aufgeteilt in drei Krippen- und vier Kindergartengruppen. Der Kindergarten liegt im Westteil der Stadt, etwas südlich der Meppener Straße im Holzbaumweg.
- Auch der Kindergarten St. Ursula befindet sich in katholischer Trägerschaft. Rund 135 Kinder besuchen diese Einrichtung, die sich ebenfalls in drei Krippen- und vier Kindergartengruppen aufteilt. Der Kindergarten liegt innenstadtnah zwischen Andruper Straße und Plesseparkplatz.

### Pflegeeinrichtungen

- Von der B 213 kommend, umrahmen die Seniorenzentren „Am Hasetal“ und „Am alten Haste-tor“ den Eingangsbereich in das Stadtzentrum.
- An der Einmündung der Kolpingstraße in die Nordstraße befindet sich das Seniorenheim „Maria's Seniorenresidenz“.



Abb. 25 und 26: Kreisgymnasium St. Ursula (links); Kindertagesstätte Hase-Kids (rechts)

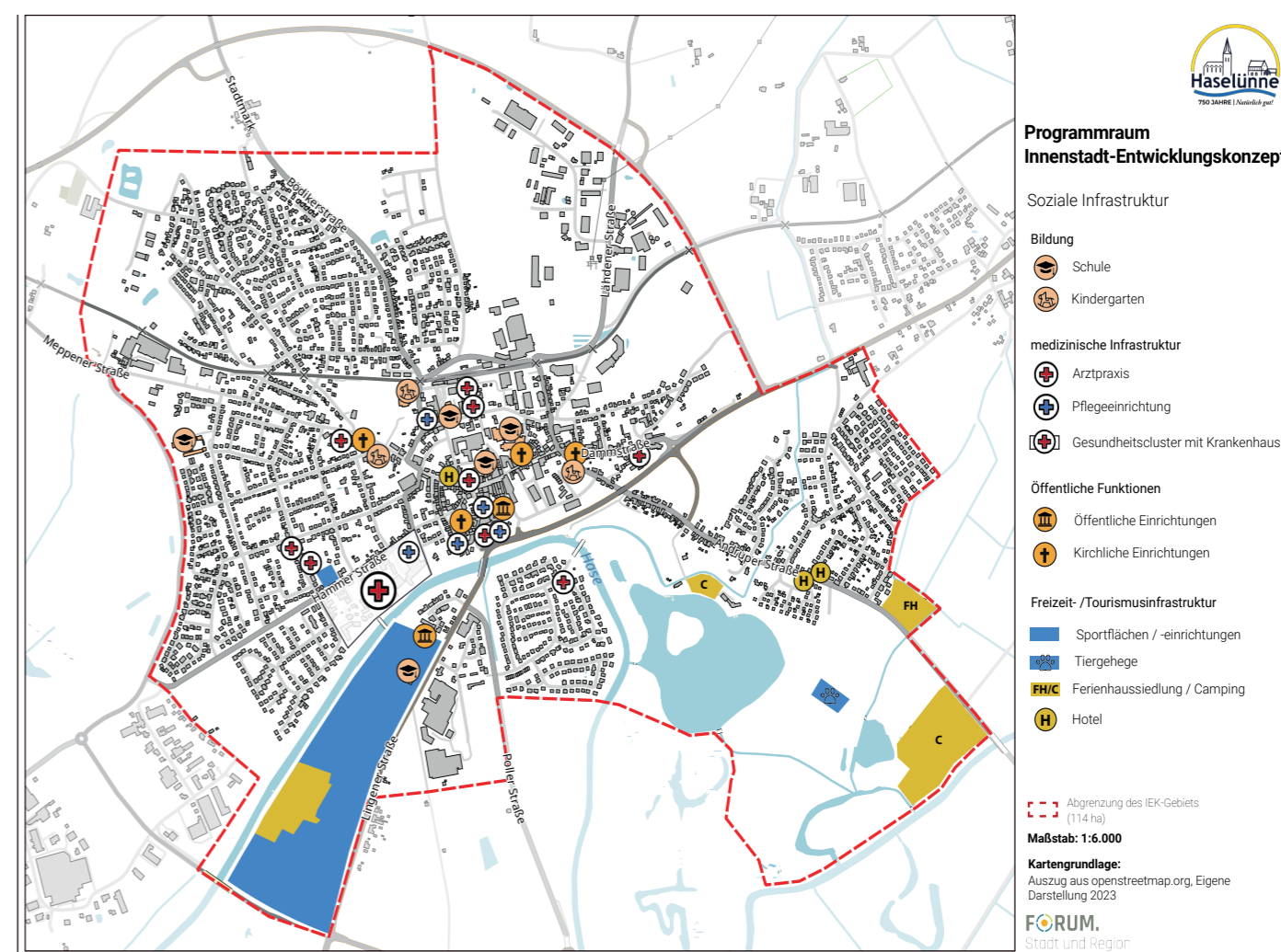
- Darüber hinaus befinden sich einige Tages- und Kurzzeitpflegeeinrichtungen der Caritas und des DRK im Untersuchungsgebiet.

### Vereine

Das soziale Leben in Haselünne ist stark von diversen Vereinsstrukturen geprägt: Insgesamt rund ein Dutzend unterschiedliche (kirchliche wie nicht

kirchliche) Musikvereine, etwa zehn Schützenvereine, 17 Sportvereine, sechs Tiervereine sowie etliche weitere Vereine. Darunter unter anderem auch der Korn- und Hansemarkt Verein, der das bekannte Event zweijährlich organisiert, Heimat-, Senioren-, Landfrauen- und Einzelhandelsvereine. Besonders die Sport- und Schützenvereine haben eine große Reichweite und spielen wichtige Rolle für das Miteinander in der Stadtgesellschaft.

Abb. 27: Karte Soziale Infrastruktur





## 2.8 Kultur und Sport

Die wirtschaftliche Entwicklung Haselünnes wurde maßgeblich von den **Kornbrennereien** der Stadt geprägt (s. Kap. 10). Das Brennereimuseum in Haselünne greift diese Stadthistorie auf und erlaubt Interessierten spannende Einblicke in ein traditionelles Handwerk. Auch im Rahmen des zweijährlichen Korn- und Hansemarktes und durch Brennereiführungen, die von den ansässigen Brennereien angeboten werden, wird diese Tradition erlebbar gemacht. Der Korn- und Hansemarkt ist überregional bekannt und sorgt mit und authentischen Schaustellerinnen und Schaustellern für einen besonderen mittelalterlichen Charme. Die Geschichte der Brennerei ist für Haselünne identitätsstiftend und prägt neben Fahrrad- und Campingtourismus und als „Die älteste Stadt im Emsland“ das Image der Stadt.

Ab der Mitte des 14. Jahrhunderts erlaubte Bischof Ludwig II. von Münster den ritterlichen Burgmannen sich innerhalb der Stadt Haselünne anzusiedeln. In der Folge entstanden zahlreiche **Burgmannshöfe**, von denen insgesamt 22 in Haselünne



Abb. 28: Eines der Heimathäuser im Freilichtmuseum

nachgewiesen werden konnten (s. Kap 3). Einige dieser historischen Gebäude stehen bis heute. Besonders gut erhalten ist der dreigeschossige „Westerholt'sche Burgmannshof“, der zum Ende des 19. Jahrhunderts in den Besitz der Berentzen Brennerei überging, die den Adelshof restaurierten und heutzutage für Erlebnisgastronomie nutzen. Das Gebäude gilt als einer der ältesten Profanbauten des Emslandes.

Direkt neben der Stadthalle unterhält der Heimatverein Haselünne ein historisches Gebäudeensemble („**Heimathäuser**“) samt Scheune, Backhaus, Schmiede und Kapelle, die einen alten Sandsteinbrunnen umschließen. Das **Freilichtmuseum** erlaubt interessante Einblicke in die Tradition der Hansestadt Haselünne, die einst am Knotenpunkt zweier Handelsstraßen lag.

In unmittelbarer Nähe zu den Heimathäusern befindet sich das schon angesprochene **Sport- und Freizeitcluster** mit der Stadthalle, mehreren Fußballplätzen, einer Tennis-Anlage, dem Freibad,



Abb. 29: Baustelle des Jugend- und Freizeitcampus (2023)



Abb. 30: Brennereimuseum Haselünne  
Quelle: Emsland Tourismus GmbH

einem Skate-Bereich und dem Jugendzeltplatz. Derzeit wird das Angebot um einen „Jugend- und Freizeitcampus“ erweitert (u.a. mit einer Kleinturnhalle, einem barrierefreien Spielplatz, einem Soccer-Platz mit kleiner Tribüne, einem Ninja-Warrior-Parcours, einer Calisthenics-Anlage und einer Boulderwand).

Die **Sportvereine** in Haselünne sind breit aufgestellt: Ob Angel-, Reit-, Modell-, Tennis-, oder gar Skiverein – hier kommen viele auf ihre Kosten. Der Haselünner Sportverein ist der mitgliederstärkste Sportverein der Stadt. Die insgesamt 11 Abteilungen des „kleinen HSV“ umfassen u.a. Fußball, Handball, Tischtennis, Tanzen, Schwimmen, Kegeln und Rhythmische Sportgymnastik. Im Süden der Stadt zwischen Hase und Lingener Straße befindet sich die Hauptsportanlage der Stadt. Neben Sportplatz und Freibad finden sich dort außerdem Tennisplätze, eine Skateanlage und ein Beachvolleyballfeld. In diesem Bereich wurde und werden einige Anlagen erneuert bzw. erweitert. Beispielsweise soll das

Freibad nach rund 50 Jahren Betrieb grundsaniiert und in dem Zuge erweitert werden.

Seit nunmehr 20 Jahren betreibt eine Gruppe von Ehrenamtlichen das **hASETOR Kulturkino** in Haselünne. Neben dem Engagement einiger Personen wird das Angebot, das neben Kinofilmen auch Musik und Comedy bereit hält, durch zahlreiche lokale Sponsoren und durch Förderung der Stadt Haselünne ermöglicht. Das Kulturkino liegt in der Hasestraße unweit des Marktes.



## 2.9 Medizinische Versorgung

Mit dem **St.-Vinzenz-Hospital** verfügt die Stadt Haselünne über ein eigenes Krankenhaus. Es wird von der Niels-Stensen-Kliniken GmbH betrieben, einem Klinikverbund in Trägerschaft verschiedener katholischer Einrichtungen, der Standorte in den Landkreisen Osnabrück und Emsland betreibt. Das St. Vinzenz-Hospital liegt südwestlich der Altstadt direkt an der Hase.

Das Hospital besteht aus drei Chefärztlich geleiteten Kliniken für Innere Medizin, für Psychiatrie und Psychotherapie sowie für Psychosomatische Medizin und Psychotherapie. Damit übernimmt der Standort Haselünne die komplette psychiatrische Versorgung des gesamten Landkreises Emsland.

Insgesamt hat das Krankenhaus eine Kapazität von 200 Betten und ist mit knapp 500 Beschäftigten der größte Arbeitgeber in Haselünne.

Ergänzt wird dieses Angebot durch verschiedene Fachärztinnen und -ärzte, die ihre Praxen direkt auf dem Krankenhausareal angegliedert haben, darunter sind Praxen für Kinderheilkunde, Orthopädie, Innere Medizin, Anästhesiologie oder Chirurgie. Perspektivisch sollen die Bettenkapazitäten des Krankenhauses erweitert werden und die Ansiedlung eines Facharztes für Dermatologie ist geplant. Dadurch werden der Krankenhausstandort und die medizinische Versorgung in Haselünne mittelfristig gesichert.

Auch abseits dieses räumlichen Clusters von medizinischen Versorgungsleistungen rund um das Krankenhaus gibt es **zahlreiche ärztliche Angebote**. Diese umfassen u.a.: Allgemeinmedizin, Chirurgie, Augenheilkunde, Frauenheilkunde, Zahnheilkunde.

In den vergangenen Jahren wurden zunehmend Plätze und Wegeverbindungen um das Krankenhausareal offen gestaltet, sodass sie auch für Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt attraktive Aufenthaltsorte darstellen und Begegnungen mit den Patientinnen und Patienten ermöglichen.

Abb. 31: Luftbild des St. Vinzenz-Hospital Haselünne, Quelle: Niels-Stensen-Kliniken



Abb. 32: Dre Außenbereich des St. Vinzenz-Hospital – unmittelbar rechts grenzt der Grünzug am Haseufer an





## 2.10 Wirtschaft, Beschäftigung und Tourismus

### Wirtschaft

Dank der Lage an der Flämischen Straße etwa auf halbem Wege zwischen den flämischen und den norddeutschen Hansestädten (Brügge, Antwerpen bzw. Bremen, Hamburg und Lübeck) ist Haselünne schon vor Jahrhunderten ein wichtiger Wirtschaftsstandort im Emsland und selbst Hansestadt gewesen (s. auch Kap. 3). Heute bietet die Lage an der Kreuzung der Bundesstraßen B213 (die in etwa den Verlauf der Flämischen Straße nimmt) und der B402 gute Standortvoraussetzungen für die ortsansässigen Wirtschaftsbetriebe.

Die Wirtschaftsstruktur Haselünnes ist von klein- und mittelständischen Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen geprägt. Besonders prominent und Identität stiftend sind die Kornbrennereien, von denen es im 18. Jahrhundert ganze 26 in Haselünne gab und die der Stadt auch zu ihrem Beinamen Korn- und Hansestadt verholten haben. Heute sind noch die drei großen Traditionsunternehmen Berentzen, Heydt und Rosche in Haselünne ansässig (Berentzen allerdings ohne Produktion). Aus der Lebensmittelbranche sind des Weiteren Hersteller von Erfrischungsgetränken und eine Kuchenfabrik in Haselünne ansässig. Darüber hinaus haben Unternehmen der Baubranche (u.a. ein Betonwerk, ein Holzsägewerk, Fensterherstellungsbetriebe, ein Straßenbaubetrieb), Metall verarbeitende Betriebe oder ein Entwickler und Hersteller von Messgeräten für den Gas-, Wasser- und Abwasserbereich ihren Sitz

in Haselünne.

Auch als Einkaufsstadt hat Haselünne in der Region einen hohen Stellenwert, insbesondere im Bereich des Textileinzelhandels. Vor allem die Modehäuser Schröder und Wübben haben eine starke Anziehungskraft. Nach Angaben der städtischen Homepage weist Haselünne im textilen Einzelhandel sogar eine Kaufkraftbindungsquote von 230% auf.

Ein weiterer wirtschaftlicher Faktor ist der Tourismus, der besonders auf den touristischen Angeboten der Brennereien, auf der reizvollen Umgebung und dem Fahrradtourismus fußt. Nicht zuletzt spielen auch das St.-Vinzenz-Hospital und weitere medizinische Einrichtungen und Praxen eine wichtige Rolle für die Wirtschaft – mindestens als Arbeitgeber.

### Beschäftigung

Ausweislich eines Strukturdatenvergleichs aller Städte und Gemeinden des Landkreises Emsland von 2022 ist die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Landkreis in den letzten Jahren stark angestiegen; auch die Anzahl derjenigen, die

Tabelle 3 (links): Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen im Landkreis-Vergleich. Datenquelle: Landkreis Emsland: „Die Gemeinden im Landkreis Emsland. Strukturdaten im Vergleich 2022“

Branche	Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	LK-Durchschnitt
Produzierendes Gewerbe	34,5% (1.696)	41,2%
Land- und Forstwirtschaft	1,5% (74)	1,9%
Handel und Verkehr, Gastgewerbe	27,2% (1336)	19,8%
Sonstige Dienstleistungen	36,8 % (1809)	37,1%



Abb. 33: Korn- und Hasemarkt Haselünne, Quelle: Stadt Haselünne

in Haselünne arbeiten: Sie ist um fast die Hälfte gestiegen (+46,2%). Insgesamt waren 2021 4.917 bei Haselünner Arbeitgeberinnen und Arbeitgeber beschäftigt. 27,2% von ihnen waren im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe angestellt, was innerhalb des Landkreises den Spitzenwert darstellt und die oben skizzierte Wirtschaftsstruktur widerspiegelt (s. auch nachstehende Tabelle zur Verteilung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen im Landkreisvergleich).

Parallel zum Anstieg der Beschäftigtenzahlen ist die Arbeitslosenquote im Landkreis deutlich gesunken: Lag sie im Jahr 2007 noch bei einem Wert von 6,1%, sank sie 2019 auf nur noch 2,4%. Inzwischen stieg die Quote – wohl auch coronabedingt – ganz leicht wieder an (auf 2,8%). Damit liegt der Landkreis Emsland aber immer noch unter den Vergleichsdaten der umliegenden Landkreise Cloppenburg, Leer, Grafschaft Bentheim und Osnabrück (Daten: Landesamt für Statistik Niedersachsen). Auch der Anteil der Langzeitarbeitslosen (ein Jahr und länger ohne Arbeit) an den Arbeitslosen ist von 41,6% (2007) auf 29,3% (2022) gesunken.

Trotz der günstigen Beschäftigtendaten verzeichnet Haselünne einen negativen Pendlersaldo: Während 2022 2.902 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte von außerhalb zum Arbeiten nach Haselünne pendelten, nahmen 3.499 in Haselünne lebende Beschäftigte den umgekehrten Weg (Saldo von -597). Knapp zwei Drittel der Auspendelnden arbeiteten in einer anderen Kommune im Landkreis. Hier macht sich – wenig überraschend – die Anziehungskraft der deutlich größeren Städte Meppen und Lingen bemerkbar, ebenso wie

große Einzel-Arbeitgeber im Landkreis wie z.B. Meyer-Werft in Papenburg (ca. 7.000 Beschäftigte) oder die Krone-Gruppe in Spelle mit knapp 4.000 Beschäftigten. Angesichts dieser regionalen „Konkurrenz“ können dieser Saldo und die rund 2.900 Einpendelnden allerdings durchaus auch als Indikator für eine nicht ganz unerhebliche Arbeitsplatzzentralität Haselünnes gewertet werden.

### Tourismus

Wie erwähnt, spielt der Tourismus eine zunehmend wichtige Rolle als Wirtschaftsfaktor in Haselünne. Die Zahl der Übernachtungen hat sich seit 2010 (knapp 85.000 Übernachtungen) bis 2022 (gut 200.000 Übernachtungen) mehr als verdoppelt. Auch die Zahl der Gäste ist im gleichen Zeitraum deutlich angewachsen von knapp 30.000 auf knapp 53.000. Das entspricht einem Zuwachs von rund 80%. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer liegt bei 3,8 Tagen.

Drei der größten Faktoren für das Touristenaufkommen in Haselünne sind die Brennereien, der Korn- und Hansemarkt und der Fahrradtourismus:

- Die drei Brennereien halten etliche touristische Angebote wie Verkostungen, Besichtigung der Produktion, Korn-Touren, Korn-Akademien, Seminare oder Brennereimuseen vor. Alleine die Firma Berentzen begrüßt in ihrem Berentzenhof, einem früheren Burgmannshof, jährlich über 65.000 Gäste.
- Eng mit der Tradition als Stadt der Kornbrennereien ist der zweijährlich stattfindende Korn- und Hansemarkt verbunden. Auf dem Markt



präsentieren historisch gekleidete Schauspieler:innen aus ganz Europa sich und ihre Angebote. Der Markt, der Anfang der 1980er Jahre zu ersten Mal stattfand, ist inzwischen zu einer wichtigen gesellschaftlichen Institution in Haselünne geworden. Unter den bis zu 30.000 Besucherinnen und Besuchern sind auch immer viele ehemalige Haselünner:innen, für die ein Besuch des Marktes ein „Muss“ ist.

- Zwei Radwanderrouten führen durch Haselünne: Die Emsland-Route, die auf 395 Kilometern eine Runde durch das Emsland zieht und der Hase-Ems-Radweg, der auf 265 km von der Hasequelle bei Melle die Hase entlang bis nach Meppen und von dort weiter die Ems aufwärts bis nach Rheine führt. Alleine auf dem Hase-Ems-Weg fahren jedes Jahr rund 50.000 Radtouristen (laut REK Region Hasetal).

Neben diesen Faktoren bieten die Stadt Haselünne selbst als Älteste Stadt im Emsland und die reizvolle

Umgebung mit ihren Naturschutzgebieten in der Haseniederung, den Wacholderhainen und den Seen touristische Potenziale.

Die Anzahl der Beherbergungsbetriebe in Haselünne – zumal in der Kernstadt – ist dagegen übersichtlich. Im Stadtkern gibt es mit dem Burghotel ein „Haus am Platze“, zwei weitere Hotels finden sich am See und eines (außerhalb des IEK-Programmraums) in Eltern. Weiterhin gibt es im Bereich der Seen einen Camping- und einen Wohnmobilstellplatz sowie einige Ferienhäuser. Das Hotel „Haus am See“ befindet sich aktuell im Umbau. Einige Pensionen und Gästezimmer verteilen sich zudem im Stadtgebiet. Mit dem außerordentlichen Wachstum der Übernachtungszahlen kann die Zahl der im Jahresdurchschnitt angebotenen Schlafgelegenheiten nicht ganz mithalten: Seit 2010 sind die Schlafgelegenheiten „nur“ um knapp 25% gestiegen ist (auf 1.658 in 2022). Die Zahl der Beherbergungsbetriebe ist nach Angaben des Landesamtes für Statistik Niedersachsen seit 2010 sogar von 15 auf 13 gesunken. Allerdings weichen die städtischen Angaben zu den Beherbergungsbetrieben etwas ab (wobei hier aufgrund der Nutzerfreundlichkeit auch Mehrfachnennungen in verschiedenen Kategorien vorkommen, beispielsweise derselbe Betrieb als „Ferienwohnung“ wie auch als „Ferienhaus“).

Einige Gesprächspartner berichteten im Zuge der Bestandserhebung zu diesem IEK davon, dass aufgrund fehlender Angebote gerade größere Gästegruppen (z.B. der Brennereien) hin und wieder außerhalb Haselünnes untergebracht werden müssen, beispielsweise in Meppen oder Lingen. Auf der anderen Seite sei es sehr schwierig, gerade während und nach der Corona-Pandemie, überhaupt potenzielle neue Betreiber von Hotels zu finden. Das Thema Tourismus scheint jedenfalls ein Potenzial für Haselünne zu sein, das noch nicht vollständig ausgeschöpft ist.

Abb. 34: Hase-Ems-Radweg,  
Quelle: Hasetal Touristik Gmb

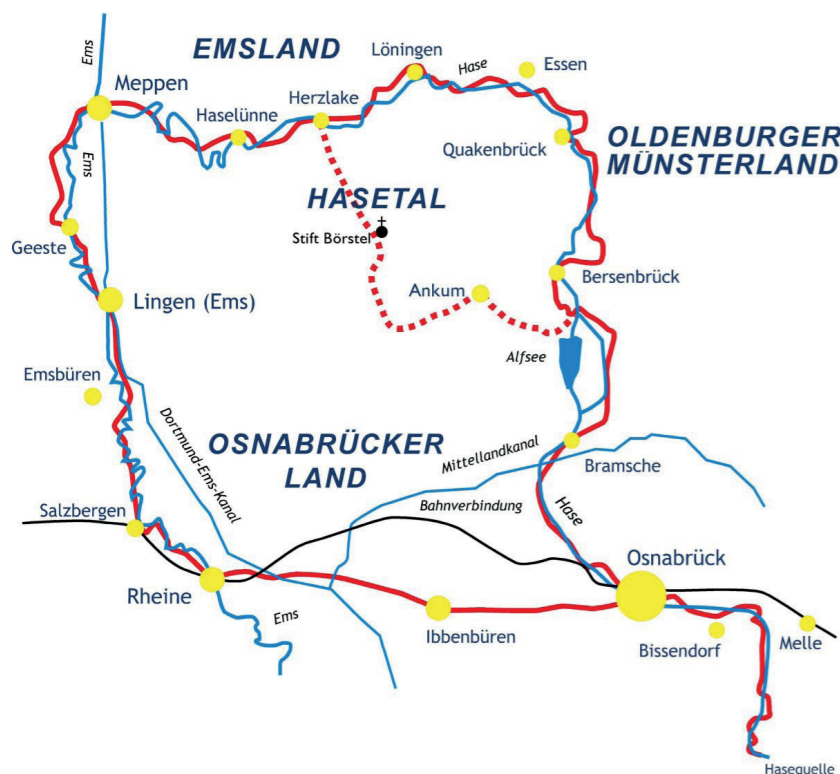


Abb. 35 (rechts): Fahrradtour  
Quelle: © Christian Schwier über Adobe Stocks



## 2.11 Klimaschutz und Klimaanpassung

### Grüne und Blaue Infrastruktur

Haselünne ist umgeben von weitreichenden landwirtschaftlichen Flächen und wird maßgeblich durch die Haseniederung geprägt, die Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bietet. Jenseits des Hasenufers und abgesehen vom Friedhof im Nordwesten des Stadtkerns ist selbiger weitestgehend versiegelt und weist nur wenige Grünstrukturen auf.

Die Kernstadt Haselünne grenzt im Süden, Westen und Südosten an das Naturschutzgebiet in der unteren Haseniederung (NSG WE 294), das als Naherholungsgebiet genutzt wird. Im Betrachtungsraum selbst

befindet sich aber nur der Teilabschnitt „Kuhweide“, der durch Wachholderheine und die Haseniederung geprägt ist. Unmittelbar an den Haseverlauf und das NSG grenzt der Haselünner See I, der als Hochwasserrückhaltebecken dient. Hier darf nicht gebadet werden. Um den See herum sind Spazierwege angelegt, am Nordufer befinden sich verschiedene Freizeit- und Tourismusinfrastrukturen. Der unweit gelegene Haselünner See II wird als Badensee genutzt. Des Weiteren befinden sich verschiedene Altarme der Hase sowie Kleingewässer im Betrachtungsraum. Nördlich und östlich an die Kernstadt grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen, Wiesen und Felder.

Abb. 36: Karte Grünräume

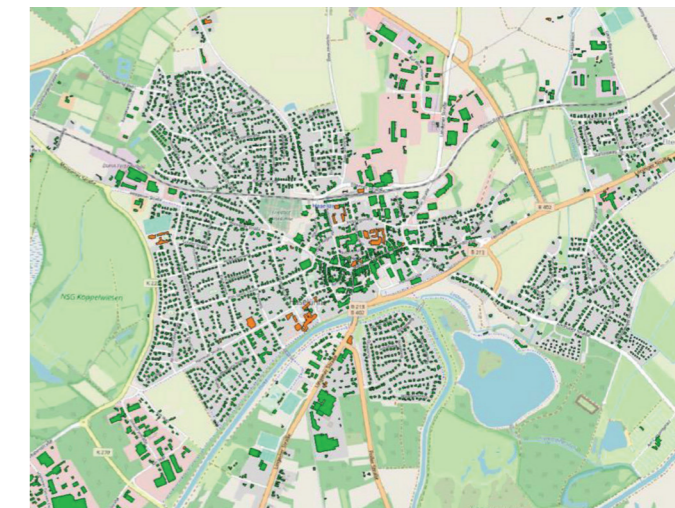
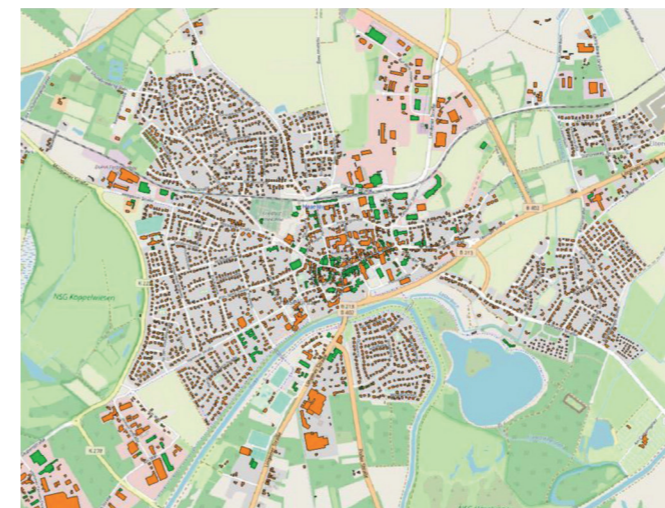
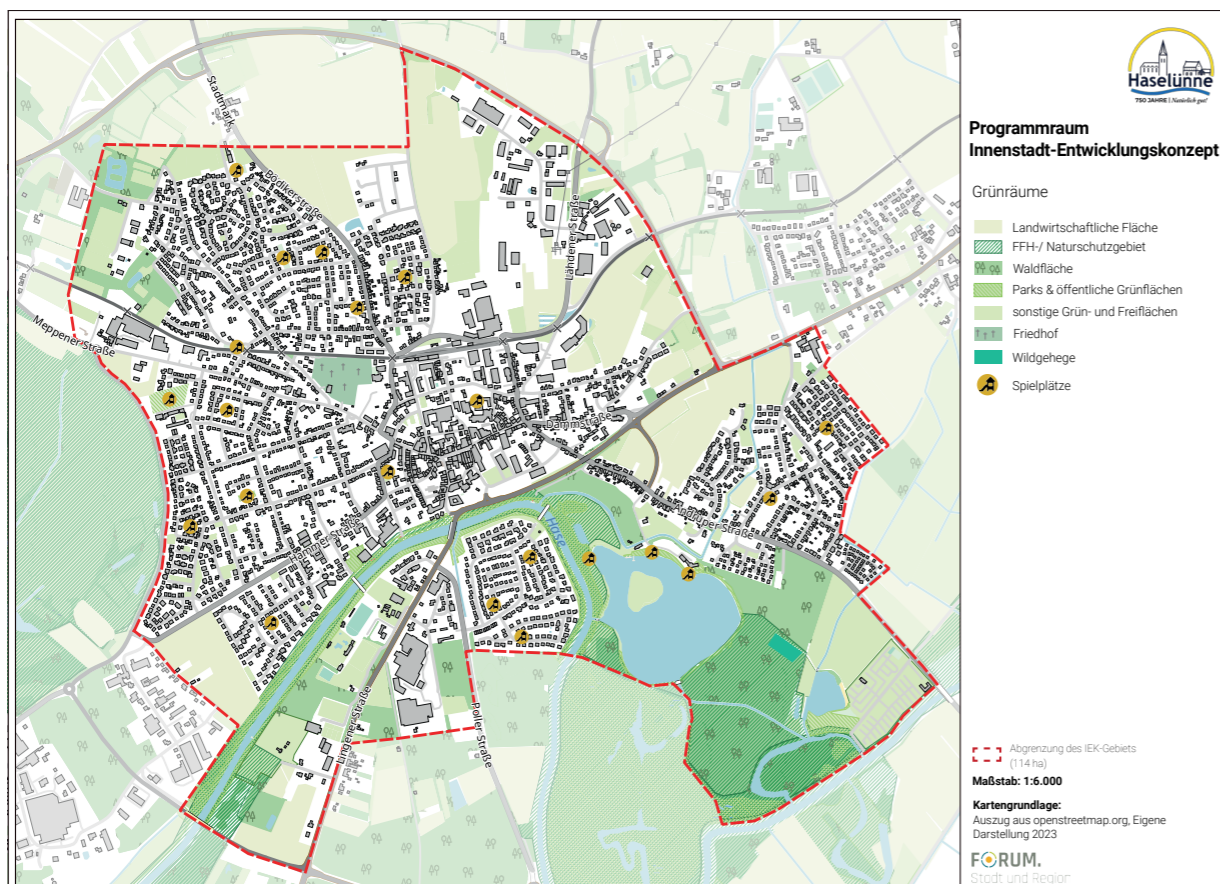


Abb. 37 und 38: Die Versorgung durch Wärmepumpen setzt einen gewissen Sanierungsstand voraus, der (noch) nicht erreicht ist: Eignung für Wärmepumpen, links: Ist-Zustand, rechts: Potenzial im sanierten Zustand.

Quelle: Klimaschutzteilkonzept Kommunale integrierte Wärmenutzung, seecon Ingenieure

Innerhalb der Kernstadt unterscheiden sich die Wohngebiete mit begrünter Gärten deutlich von den versiegelten Gewerbeflächen und dem weitestgehend versiegelten Stadtzentrum, in dem sich neben vereinzelten begrünter Innenhöfen kaum grüne Strukturen finden lassen. Im Rahmen der Online-Beteiligung (Padlet) wurden sich insbesondere für das Stadtzentrum mehr Begrünung, Stadtbäume und Blühstreifen gewünscht, die die Biodiversität und Klimaanpassung der Stadt fördern können. Aufgrund der weitreichenden Grünstrukturen, die unmittelbar an das Stadtzentrum angrenzen, gibt es allerdings (noch) keine deutlichen Auswirkungen der Klimakrise in Form von Hitzestress oder Überflutungsrisiken. Nichtsdestotrotz ist es erforderlich, bestehende (Grün-) Strukturen an den Klimawandel anzupassen sowie die Biodiversität zu sichern und zu fördern.

Im Betrachtungsraum befinden sich außerdem diverse Spielplätze und die Grünanlagen des Friedhofes, der westlich an das Stadtzentrum grenzt.

### Konzepte, Maßnahmen und Projekte zu Klimaschutz und zur Klimaanpassung

In Haselünne wird seit einigen Jahren ein Klimaschutzteilkonzept schrittweise umgesetzt. Außerdem zählen zahlreiche Projekte und Initiativen, sowie das Klimaschutzmanagement zu den städtischen Aktivitäten rund um den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Im Jahr 2017 wurde das Klimaschutzteilkonzept für die städtischen Liegenschaften der Stadt Haselünne erstellt. Um die Umsetzung des Konzeptes voranzutreiben wurde eine Stelle für das Klimaschutzmanagement geschaffen, die seit 2020 besetzt ist. Zum Tätigkeitsfeld gehören u.a. die Begleitung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen, Bürgeraktivierung, Bildung und Öffentlichkeitsarbeit sowie das Energiecontrolling.

Für das Controlling betreibt die Stadt 219 Messstellen für den Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch für die städtischen Nutzungen. Ziel dabei ist die Reduktion des Energieverbrauches sowie von primären Energieträgern und damit die CO<sub>2</sub>-Einsparung. Durch bereits umgesetzte Klimaschutzmaßnahmen (u.a. Ausbau eines Nahwärmenetzes mit Biogas, Inbetriebnahme von Photovoltaik-Anlagen, Upgrade von 467 Straßenleuchten auf LED-Technologie, Anschaffung eines Hybrid-Fahrzeuges für den städtischen Bauhof) werden jährlich bereits 120 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

Darüber hinaus wurde in einer Potenzialanalyse (Klimaschutzteilkonzept Emsland 2021) für Haselünne ein insgesamt schlechter energetischer Zustand der Bestandsgebäude und damit einhergehend ein hohes Potenzial in der energetischen Sanierung konstatiert. Ein gewisser Sanierungsstandard wäre wiederum Voraussetzung für eine klimagerechte Wärmeversorgung durch Wärmepumpen (s. Abb. 37 und 38).

Zur Klimaschutzarbeit der Stadt gehören außerdem die Aktivitäten der KlimaWerkStadt, die 2022 durch die Förderung der LEADER Region Hasetal ins Leben gerufen wurde. Die KlimaWerkStadt befindet sich seitdem zentral am Markt und bietet Beratungsangebote, Bildungsarbeit in Schulen sowie Aktionen wie das Stadtradeln, Müllsammeln oder Pflanzaktionen an. Darüber hinaus können Räumlichkeiten für Co-Working oder für Start-Ups angemietet werden.

Als aktuelle und zukünftige Herausforderungen des Klimaschutzmanagements für Haselünne wurde der Bereich Verkehr, genauer die Vereinbarkeit und Kompromissuche zwischen Fahrrad-, Fuß- und Pkw-Verkehr angegeben. Dieses Thema wird aktuell in der Stadtgesellschaft und -politik umfassend diskutiert und im Kap. 7 innerörtlicher Verkehr sowie in den Maßnahmenvorschlägen aufgegriffen.



## 2.12 Formelle und informelle Planungen

### Raumordnerische und landesplanerische Einordnung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) sind verbindliche raumplanerische Grundlagen für die Entwicklungen in Haselünne. Im RROP von 2010 wird die Stadt Haselünne als Grundzentrum im Rahmen des zentralörtlichen Systems festgeschrieben. Demzufolge sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln. Außerdem werden Haselünne die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten zugeschrieben. Darüber hinaus wird die Stadt als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus bestimmt. Aufgrund der herausragenden Bedeutung für den Tourismus im Landkreis sollen Einrichtungen des Tourismus „besonders gesichert, räumlich konzentriert und entwickelt werden.“

In Haselünne wie im gesamten Landkreis soll die Innenentwicklung forciert werden, bspw. durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung brach gefallener oder untergenutzter Standorte, um so die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Haselünne wird laufend fortgeschrieben und besitzt seit 1978 Wirksamkeit.

Der Flächennutzungsplan bildet planerisch im Grunde die in Kap. 4 beschriebenen städtebaulichen Strukturen ab: Das Stadtzentrum zwischen Bahnhof und Hase ist überwiegend als Kerngebiet festgesetzt und wird durch kleine Flächen der gewerblichen Nutzung, Flächen für den Gemeinbedarf und Mischgebiete ergänzt.

Um das Zentrum herum befinden sich überwiegend großflächige reine Wohngebiete sowie allgemeine Wohngebiete, die durch kleine Einzelhandelsstandorte ergänzt werden. Im nordwestlichen sowie im nördlichen Bereich der Kernstadt sind zwei große zusammenhängende Gewerbe- bzw. Industriegebiete festgeschrieben.

Die sieben Sondergebiete im Programmraum dienen überwiegend dem großflächigen Einzelhandel, zudem ist eine Diskothek, eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für Senioren sowie eine Fläche für Erholung festgesetzt. Aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums befinden sich außerdem zahlreiche Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Zwecke im Programmraum, darunter sechs Schulstandorte, sowie kirchliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und die Feuerwehr.

Abb. 39: Ausschnitt aus RROP, Quelle: Landkreis Emsland

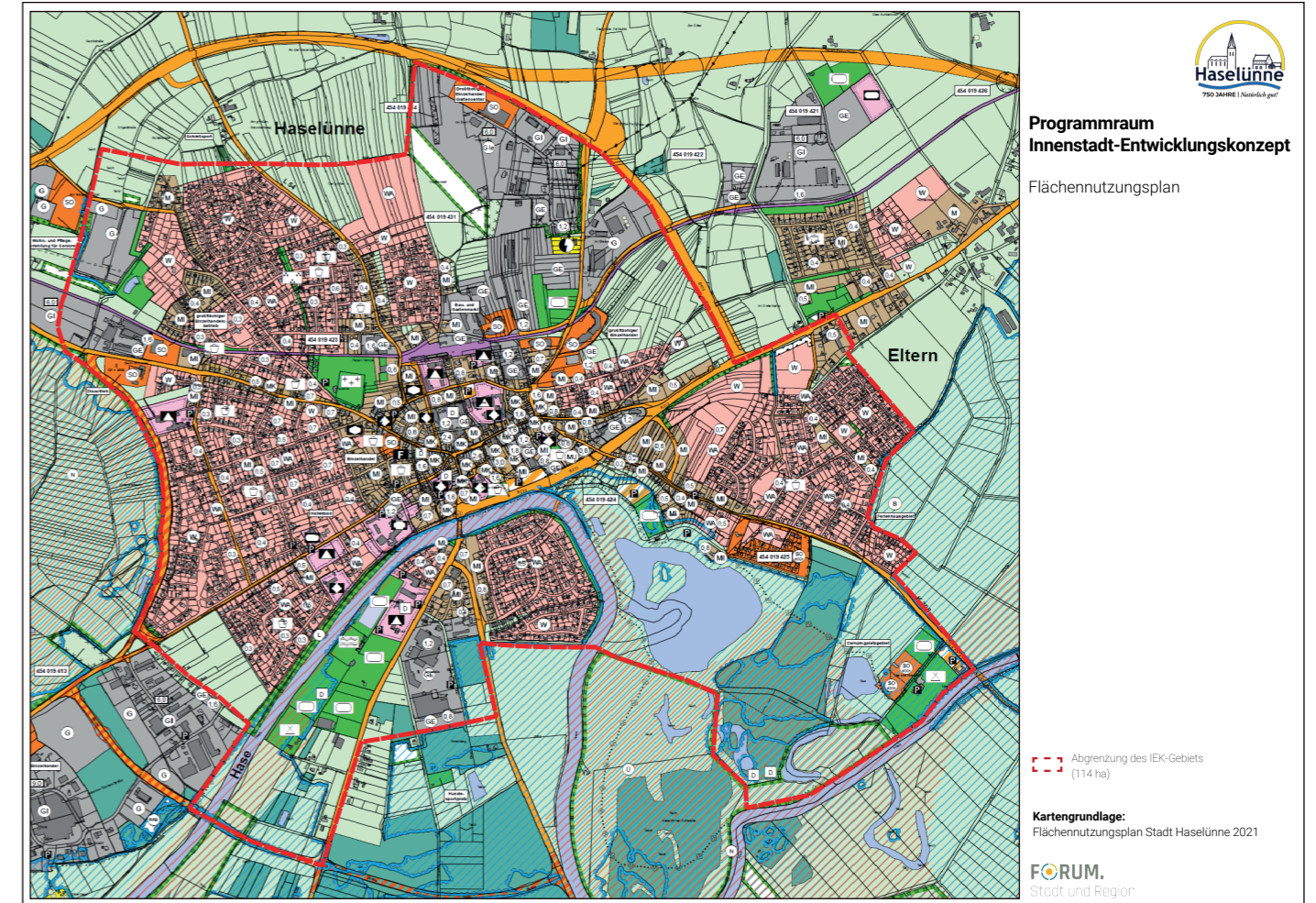
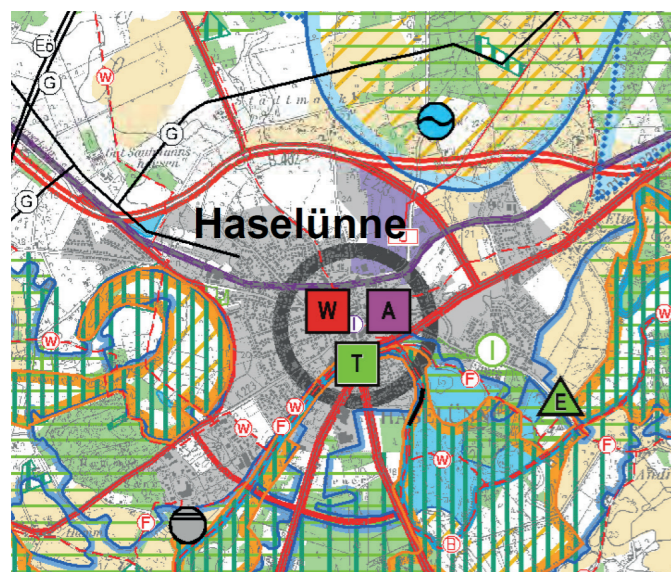
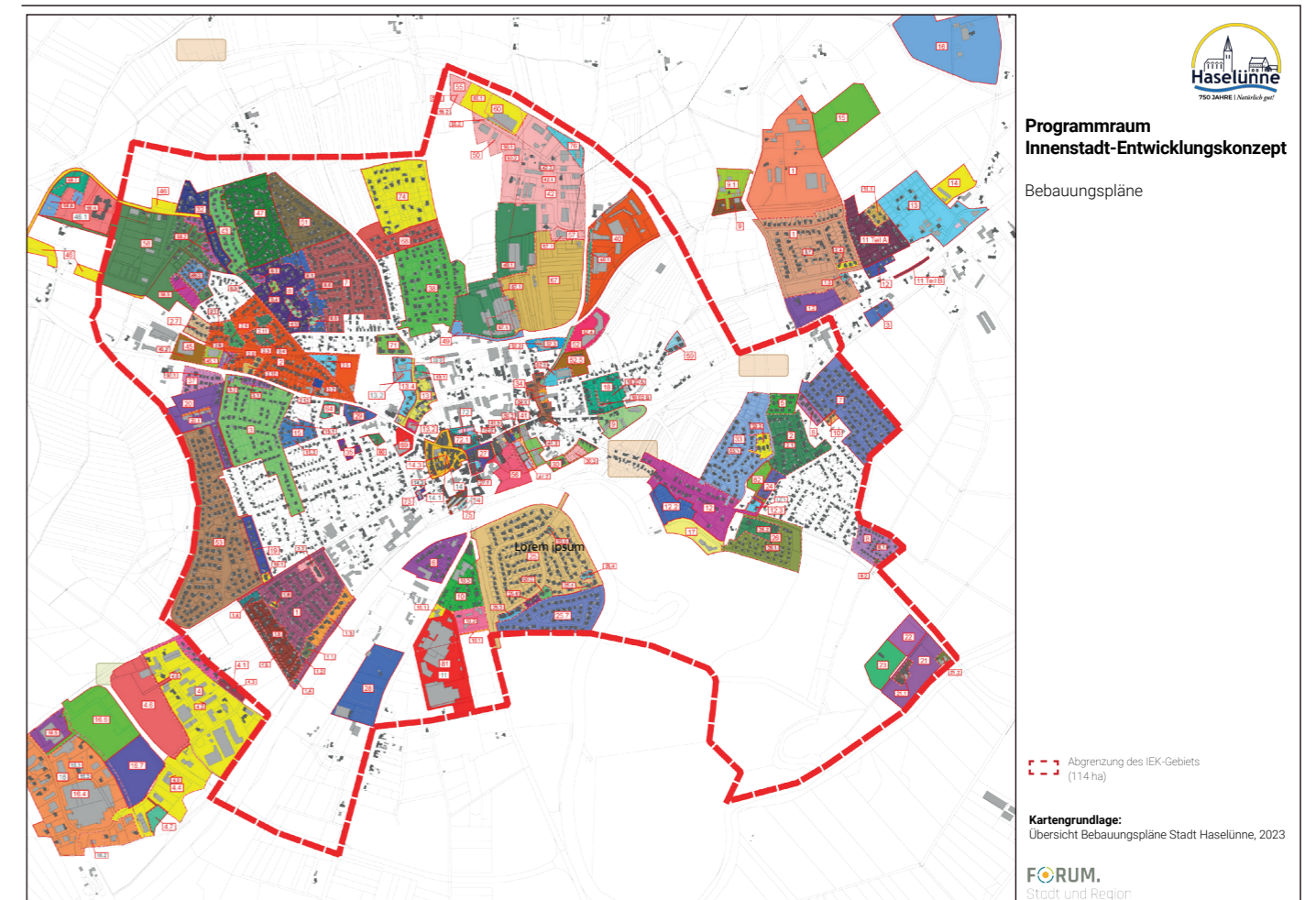


Abb. 40 und 41: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (oben; Quelle: Stadt Haselünne) und kartografischer Überblick über alle gültigen Bebauungspläne (unten)





Weitere Flächen sind als Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt, so z.B. das Freibad mit den angrenzenden Sportplätzen oder der Campingplatz. Zudem befinden sich eine Parkanlage und diverse Spielplätze im Programmraum. Darüber hinaus grenzt unmittelbar an die Innenstadt das FFH-Gebiet „Untere Haseniederung“, dass außerdem die Siedlungsgrenze der Kernstadt im Westen setzt.

### Bebauungspläne

Innerhalb der Haselünner Kernstadt sind Art und Maß der baulichen Nutzung zum Großteil durch Bebauungspläne bestimmt. Allerdings gibt es auch größere, zusammenhängende Bereiche – vornehmlich im unmittelbaren Bereich um das Stadtzentrum herum – in denen kein Bebauungsplan gilt.

Anhand der Datierung der Bebauungspläne für (größere) Siedlungszusammenhänge, lässt sich die räumliche Siedlungsentwicklung seit den 1960er Jahren recht gut nachvollziehen, so wie in Kap. 3 dargestellt.

Die vorstehende Kartendarstellung bietet eine Übersicht über die vorhandenen Bebauungspläne im Programmgebiet.

### Informelle Planungen

#### Regionales Entwicklungskonzept 2022

2022 wurde das Regionale Entwicklungskonzept (REK) mit dem Titel **Tatkräftig entfalten: LebensWERTE im Hasetal 2023 bis 2027** fortgeschrieben. Die Region Hasetal ist Teil des Zweckverbandes Erholungsgebiet Hasetal sowie LEADER-Region und umfasst die Gemeinden Essen (Oldenburg), Lastrop, Lindern, die Städte Lönningen und Haselünne, die Samtgemeinde Herzlake sowie Ortsteile der Stadt Meppen. Insgesamt leben in dieser Region rund 72.000 Menschen (Stand 2021).

Der Region werden insgesamt gute Entwicklungsvoraussetzungen zugeschrieben mit einer positiven wirtschaftlichen Ausgangslage und unterdurchschnittlichen Arbeitslosenzahlen im Vergleich zum Landesdurchschnitt. Die fortgeschriebene Entwicklungsstrategie entwickelt die bisherigen Leitziele weiter als Leitziele in den Bereichen „Tourismus“, „Umwelt“, „Klima“ sowie „Lebensqualität“. Diese basieren auf folgenden identifizierten zentralen Herausforderungen des Hasetals:

1. die touristische Qualität zu erhalten und entwickeln;
2. das Klima zu schützen und die Umwelt an die Folgen des Klimawandels anzupassen;
3. die Lebensqualität zu erhalten und zu steigern als – unabhängig vom Alter – entscheidendes Kriterium für den Erhalt der gemeinschaftsstärkenden Identifikation sowie
4. den dauerhaften Verbleib der Menschen in der Region zu unterstützen (vgl. S. 8).

Darüber hinaus wurden die vier Querschnittsthemen „Inklusion / Für Alle“, „Digitalisierung“, „Innovation“ und „Nachhaltigkeit“ definiert.

Unter anderem folgende im REK benannten übergeordneten Ziele und Maßnahmen lassen sich im weiteren Sinne auch auf Haselünne beziehen:

Aufgrund bisheriger und zukünftiger Entwicklungen nimmt das Handlungsfeld Tourismus im REK eine hervorgehobene Rolle ein. Für die Stadt Haselünne lässt sich hieraus aufgrund der im RROP hervorgehobenen „besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ eine übergeordnete Bedeutung mit vielen Einzelmaßnahmen ableiten.

#### Tourismuskonzept Emsland 2025 (2018)

2018 wurde im Auftrag der Gesellschaft zur Förderung des Emsland Tourismus mbH der Masterplan **Tourismus Emsland** von 2015 zum **Tourismuskonzept Emsland 2025** weiterentwickelt und darin u.a. vier Leitsätze für den Tourismus formuliert. So sollen seither

- die Rahmenbedingungen für touristisches Handeln verbessert werden,

- die Grundsätze einer nachhaltigen Entwicklung forciert,
- das touristische Angebot gesteigert und
- der Marktauftritt, die Marke Emsland, national und international gestärkt werden (s. Abb. x).

Die Themen „Radfahren“ und „Familie“ wurden im Konzept mit hoher Bedeutung behandelt und entsprechende Maßnahmen entwickelt.

Auch im Tourismuskonzept wird konstatiert, dass die touristische Nachfrage im Emsland deutlich angestiegen ist und einen bedeutenden Wirtschafts- und Beschäftigungsmotor für die Region darstellt. Auf kommunaler Ebene lag Haselünne 2015 in Hinblick auf die touristischen Übernachtungen mit 156.195 auf Platz vier (von insgesamt 17) und hat seit 2009 einen Zuwachs von 93,7 % erfahren, was mit Abstand den größten Zuwachs in der Region Emsland darstellt.

Als Schwächen des Tourismusangebotes aus Gästesicht wurde für das Emsland das Schlechtwetterangebot, das Kunst- und Kulturangebot, Einkaufsmöglichkeiten sowie Sehenswürdigkeiten angegeben. Außerdem wird die Anreisemöglichkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ins Emsland sowie die Verkehrsinfrastruktur vor Ort bemängelt. Demgegenüber werden die Beschilderung, das Radstreckennetz, die Barrierefreiheit, die Sauberkeit und das Preis-Leistungs-Verhältnis von den Gästen als gut bewertet (Daten von 2011/2012).

Auch das Tourismuskonzept entwickelt zum Ende Maßnahmen, von denen diejenigen mit einer Relevanz für Haselünne deckungsgleich sind mit jenen, die im REK im Handlungsfeld Tourismus angeführt sind (s.o.).

Abb. 42: Vier Querschnittsthemen des Regionalen Entwicklungskonzeptes  
Quelle: REK-Bericht S. 69; Lokale Aktionsgruppe (LAG) Hasetal (Hrsg.)

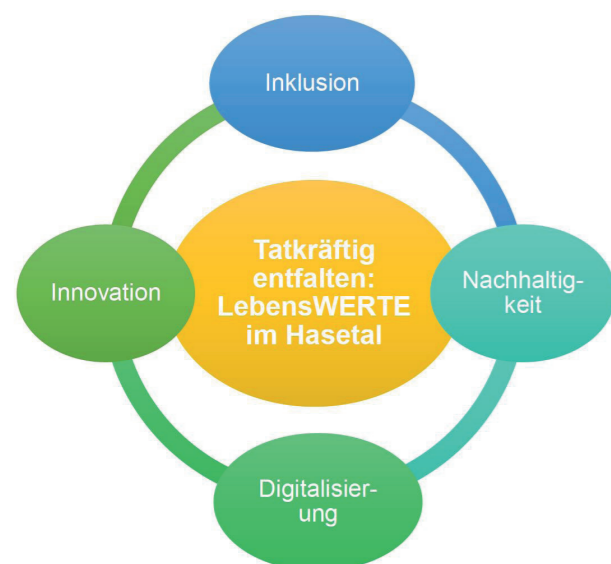


Abb. 43: Titelblatt des Tourismuskonzeptes 2025  
Quelle: Gesellschaft zur Förderung des Emsland Tourismus mbH (Hrsg.)





## 3 Ergebnisse aus den Beteiligungsformaten

### Akteursgespräche

Per Telefon und Videogesprächen wurden insgesamt 16 Akteursgespräche geführt. In Abstimmung mit der Stadt Haselünne wurden dabei die folgenden Bereiche berücksichtigt und entsprechende Ansprechpartnerinnen und -partner aus Verwaltung, Politik, Ehrenamt und Privatwirtschaft identifiziert:

- Behindertenbeauftragte
- Seniorenbeauftragte
- Gleichstellungsbeauftragte
- Wirtschaft
- Handel
- Stadtmarketing
- Sport
- Medizin
- Jugend
- Kirchen
- Bildung
- Stadtgestaltung
- Politik (4x)

Die Ergebnisse aus den Gesprächen haben zusammengefasst folgende Ergebnisse hervorgebracht:

### Grundsätzliche Einschätzung zur Stadt

Haselünne wurde in allen Gesprächen als Stadt mit hoher Lebensqualität beschrieben. Gründe dafür liegen in der Nähe zum Wasser (Hase und Haselünner Seen), einem guten und umfassenden schulischen Angebot, dem stark aufgestellten Einzelhandel, attraktiven Arbeitgebern in der Stadt und Region, dem historischen Stadtkern, der auf

die lange Geschichte als „älteste Stadt im Emsland“ verweist und nicht zuletzt in einer starken Identifikation der Bürger:innen – auch ehemaliger – mit der Stadt. Darüber hinaus wird es als sehr positiv wahrgenommen, wie viele unterschiedliche Vorhaben zur Aufwertung der Stadt aktuell und der Vergangenheit angeschoben wurden und werden (Schulneubau und -erweiterung, Brückenneubau, Straßensanierung, öffentliche WCs u.a.m.).

### Verkehr und Mobilität

Der Ausbau der Fahrradinfrastruktur in Haselünne wurde vielfach kritisiert. Dabei geht es um die Wege von und nach Haselünne ebenso wie die (häufig fehlenden oder schlecht ausgebauten) Radwege innerhalb der Stadt. Besonders im Stadtzentrum fehlen sichere Fahrradabstellmöglichkeiten (z.B. Fahrradbügel), die auch für Lastenfahräder nutzbar sind. An Knotenpunkten wäre es zudem wünschenswert, wenn diese um Lademöglichkeiten für E-Bikes zu ergänzen. Die hohe touristische Bedeutung des Radverkehrs in Haselünne unterstreicht diesen Bedarf. Das Fahrrad als Alltagsverkehrsmittel spielt nach Einschätzung der meisten Akteure eine untergeordnete Rolle, trotz vieler Potenziale. Grund dafür sei nicht zuletzt eine starke und (wie überall im ländlichen Raum) selbstverständliche Fokussierung auf den PKW als alltägliches Fortbewegungsmittel.

Seit Jahren wird in Haselünne darüber diskutiert, ob die zentrale Einkaufsstraße „Markt“ verkehrsberuhigt bzw. vollständig für den motorisierten Individualverkehr gesperrt werden sollte. Aufgrund von „Autoposern“, zu hohe Geschwindigkeiten, Lärm- und Abgasemissionen und eine darauf resultierende

ausbaufähige Aufenthaltsqualität (v.a. für Kinder) kommt die Diskussion immer wieder auf. Viele der Gesprächspartnerinnen und -partner sprechen sich aus den genannten Gründen für eine Sperrung des Marktes aus. Die Gegenstimmen sorgen sich insbesondere um die Belange der Gewerbetreibenden und befürchten einen Rückgang der Kundschaft. Bei zeitweiser (so wie aktuell an Wochenenden) wie dauerhafter Sperrung sollten Möglichkeiten mitgedacht werden, wie der Bereich bespielt und der autofreie Raum stattdessen genutzt werden kann.

Schließlich wurde auch die Prüfung einer Reaktivierung der Bahnstrecke (Anm.: Die Emslandstrecke hat es bei der Reaktivierungsstrategie des Landes im Herbst 2023 nicht in die nächste Runde geschafft) und ein Ausbau der Busverbindungen in Haselünne angeregt.

### Soziales und Ehrenamt

Die Vereine – allen voran Schützenvereine, Orts- und Heimatvereine sowie Sportvereine – übernehmen wichtige soziale Funktionen in Haselünne und sind bestens vernetzt. Viele der Angebote für Jugendliche sind sportlicher Natur. Generell ist es nicht leicht junge Menschen zu ehrenamtlichen Tätigkeiten in den Vereinen zu bringen. Es wird befürchtet, dass dies ebenso wie auch das Wahrnehmen der Angebote in den Vereinen durch die kommende Regelung für Ganztagschulbetrieb weiter erschwert werden wird. Für die Zukunft sollte angestrebt werden Synergien der Vereinsstrukturen zu nutzen. Sei es durch eine gemeinsame Online-Präsenz, kollektive Nutzung von Räumlichkeiten oder das Zusammenlegen von Veranstaltungen, dort wo es inhaltlich sinnvoll ist.



Abb. 44: Szene aus der Bürgerbeteiligungsveranstaltung im Mai 2023

### Öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität

Die Innenstadt Haselünnes ist ein zentraler Anziehungspunkt und Aufenthaltsort für Menschen die in Haselünne leben sowie für die Besucherinnen und Besucher der Stadt. In vielen Gesprächen wurde der Wunsch formuliert, den charaktergebenden und historischen Charme der Altstadt unbedingt zu erhalten. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass auch Neubauten gut in die städtebauliche Struktur eingefügt und durch den Einsatz von typischen Materialien wie etwa Sandsteinelemente in den Gebäudefassaden dieser ortsbildprägende Charakter aufgegriffen werden kann.

Der Korn- und Hansemarkt als überregional bekannte und identitätsstiftende Veranstaltung greift die Historie von Haselünne als älteste Stadt im Emsland regelmäßig auf und lockt zahlreiche Gäste in die Stadt.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wurde zudem mehrfach der Wunsch nach zusätzlichen Baumpflanzungen und Begrünung geäußert. Dadurch könnte zusätzliche Beschattung in Kombination mit ökologischem Nutzen erreicht werden. Auf barrierefreie Wege und Zugänge ist bei zukünftigen Projekten und baulichen Veränderungen unbedingt zu achten.

Eine weitere besondere Qualität der Stadt Haselünne liegt in den attraktiven Wasserlagen entlang der Hase und um die Haselünner Seen. Durch behutsame Erschließung bzw. Aufwertung von Zugängen



zum und entlang des Wassers unter Berücksichtigung von Naturschutzaspekten (z.B. insektenfreundliche Beleuchtung, Erhalt von ökologisch wertvollen Arealen) könnten diese naturräumlichen Qualitäten noch stärker hervorgehoben werden.

### Wohnen

Haselünne verzeichnet einen zunehmenden Bedarf an günstigem und gefördertem Wohnraum. Zur Deckung dieses Bedarfs und zur Reduzierung des Flächenverbrauchs werden zukünftig vermehrt Mehrfamilienhäuser erbaut werden müssen. Aktuell besteht hoher Druck auf dem Wohnungsmarkt, der sich sowohl im Bestand als auch im Neubau widerspiegelt. Im Bereich südlich der Hammer Straße, Ecke Am Wall ist aktuell ein Neubaugebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser in der Entstehung. Mit Blick auf neue Wohnbauvorhaben im Innenstadtbereich sollte auf die Einbindung in die vorhandene städtebauliche Struktur der historischen Innenstadt gelegt werden (s.o.). Ein kontrovers diskutiertes Thema ist die Frage, ob Wohnen (in Teilen) der Erdgeschosslagen im Innenstadtbereich zugelassen werden sollte, um einen etwaigen Leerstand und dadurch negative Folgen für das Umfeld zu verhindern.

### Ideen und Vorschläge aus den Gesprächen:

- Ganzjährige Öffnung der Behindertentoilette am Plesseparkplatz (aufgrund fehlender Heizung aktuell in den kalten Monaten geschlossen)
- Ökologischer „Lehrpfad“ entlang der Hase/ am See (QR-Codes, Tafeln, interaktive Elemente)
- Öffentliche Toilette auf dem Markt
- Insektenfreundliche Wegebeleuchtung am See
- Geschichte Haselünnes (digital) erlebbar machen (z.B. über QR-Codes)
- Runder Tisch für Seniorinnen und Senioren

- Zusätzliche Begrünung der Innenstadt
- „Mobilitätshub“ am Plesseparkplatz: Fahrradparkhaus inkl. Lademöglichkeiten, ggf. Solarbetrieb

### Workshop unter Beteiligung der Verwaltung, Politik und relevanter gesellschaftlicher Akteure

Im Rahmen eines fachbereichsübergreifenden Workshops wurde am Nachmittag des 22. Mai 2023 in einem Teilnehmerkreis von rund 25 Personen über relevante Themen für und Erwartungen an das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) Haselünne besprochen. Dabei waren u.a. Vertreter:innen aus der Politik, von Geschäftsleuten, Sport- und Jugendvereinen, vom Stadtmarketing sowie von der Polizei.

Anhand von Thesen wurden dabei u.a. folgende Themen vertieft diskutiert:

- Nachwuchsprobleme in den (Sport-, Schützen- und Heimat-)Vereinen
- Behutsamer Umgang mit ökologischen und Flächenressourcen der Stadt
- Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und alternativen Wohnformen
- Erhalt des historischen Stadtbildes im Kerngebiet
- Lösungsbedarf bzgl. einer möglichen Marktsperrung
- Naturverträgliche Aufwertung der Aufenthaltsqualitäten im Bereich des Sees
- Erweiterung des Angebots für Übernachtungsmöglichkeiten in Haselünne
- Haselünne als Tourismusstandort attraktiver machen.

Hinsichtlich der Erwartungen an das IEK wurden folgende Aspekte hervorgehoben:

- Handlungsempfehlungen



Abb. 45: bis 47: Bewertungen und Meinungsbilder während der Beteiligungsveranstaltung per Klebepunkt (oben) und per „Mentimeter-Abfrage“ (rechts)

- Konkrete Maßnahmen (inkl. Beispiele)
- Verbesserungspotenziale aufzeigen
- Akzeptanz in der Bevölkerung erreichen
- Entwicklungsfähigkeit Haselünnes hervorheben

### Bürgerinformationsveranstaltung

Am Abend des 22. Mai fand eine Bürgerinformationsveranstaltung zum IEK-Prozess in Haselünne Stadt. Die Bürgerinnen und Bürger wurden einerseits über das Vorgehen, Zielsetzung und erste Analyseergebnisse informiert und bekamen ferner die Möglichkeit ihre Anregungen einzuspeisen. Dazu konnten auf einer Karte der Stadt Orte mit hohem Wohlfühlfaktor und solche mit Verbesserungspotenzial markiert werden, es wurde themenspezifisch in der Runde diskutiert und es wurde eine „live-Umfrage“ durchgeführt, zu der die Teilnehmenden mit ihrem Smartphone Zugang erhielten.

Diskutiert wurde u.a. zu:

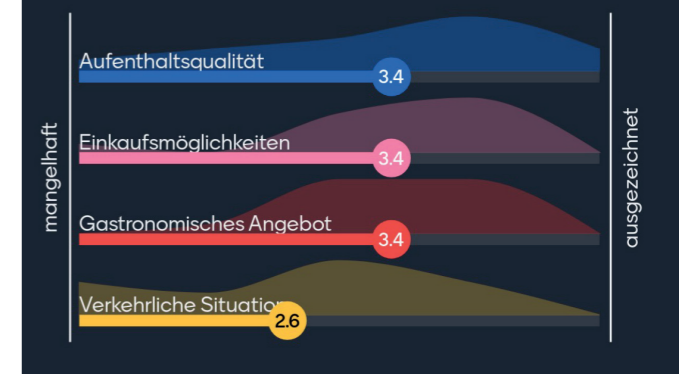
- Angebote für Jugendliche
- Ehrenamtliches Engagement / Identifikation mit der Stadt
- Angebot an bezahlbarem Wohnraum
- Gastronomisches Angebot
- Zukunftsherausforderungen
- Gute / weniger gute Orte
- Grundsätzliches Leitbild: „Wohin wollen wir uns als Stadt entwickeln?“

Auf dem Luftbild ist zu erkennen, dass der Bereich rund um den See als überaus positiv bewertet

### Haselünne bedeutet für mich



### Wie bewerten Sie in der Haselünner Innenstadt hinsichtlich...



wurde. Im Innenstadtbereich hingegen wird neben einigen positiven Bewertungen überwiegend Verbesserungspotenzial gesehen. Aus der Diskussion ergaben sich die Gründe hierfür in den Themen Verkehrsberuhigung/ Sperrung am Markt und dem Bereich Ladestraße (ehem. Bahnhofsumfeld).

Mithilfe der „live-Umfrage“ durch das Tool Mentimeter wurden den Teilnehmenden unterschiedliche Fragetypen (offen, geschlossen, Ranking) gestellt und die Antworten direkt sichtbar gemacht und laufend aktualisiert. Bei der Einstiegsfrage „Haselünne bedeutet für mich...“ konnten bis zu drei offene Antworten gegeben werden (s. Abb. 46). Je größer ein Begriff in der Wortwolke, desto häufiger wurde dieser genannt. Auffällig ist, dass die Rückmeldungen zu dieser Frage (nahezu) ausschließlich positiv zu bewerten sind. Vor allem Familie, Erholung und Lebensqualität wurden häufig genannt. Zudem tauchen mehrfach Formulierungen des Begriffs Heimat, bzw. zu Hause (sein) auf, was auf eine starke Wohnortbindung verweist.

Diese Einschätzung spiegelt sich weitestgehend auch bei der Bewertung Haselünnes hinsichtlich unterschiedlicher Kriterien auf einer Skala von 0 bis 5 wieder (Abb. 47).



Aufenthaltsqualität, Einkaufsmöglichkeiten und das gastronomische Angebot wurden einhellig mit einer soliden 3.4 bewertet. Deutlich schlechter fällt die Einschätzung hinsichtlich der verkehrlichen Situation aus. Diese wurde mit 2.6 von 5 bewertet. Es ist davon auszugehen, dass hierbei die aktuelle städtische Diskussion bzgl. einer möglichen Marktsperre für PKW und der Ruf nach einem Ausbau der Fahrradinfrastruktur zu der vergleichsweise negativen Einschätzung beitragen.

### Online-Bürgerbeteiligung

Über einen Zeitraum von drei Wochen (Ende Mai bis Mitte Juni) wurde zudem eine moderierte Online-Beteiligung durchgeführt. Die Beteiligung wurde umfangreich über Print- und soziale Medien beworben und führte zu einer Vielzahl an Rückmeldungen sowie lebhaften und sachlichen Diskussionen im digitalen Raum. Auf insgesamt sieben Themenseiten konnten sich Bürger:innen

und Interessierte über den IEK-Prozess und die Funktionsweise des Online-Tools informieren, zu unterschiedlichen Themenfeldern (z.B. Soziale Infrastruktur, Wohnen, Tourismus) äußern und diskutieren sowie auf einer digitalen Karte ihre Lieblingsorte und solche mit Entwicklungspotenzial markieren. Insgesamt kamen dadurch 563 Beiträge in Form von freitextlichen Beiträgen oder räumlichen Verortungen zusammen.

### Grundsätzlich hohe Zufriedenheit mit der Stadt Haselünne als Wohnstandort:

Viele schätzen die attraktive historische Innenstadt, den starken Einzelhandel und die Angenehme Stadtgröße. Die gute schulische Versorgung und die attraktiven Wasserlagen werden außerdem als sehr positiv hervorgehoben. Die Anregungen für noch mehr Lebensqualität umfassen u.a.: Ein Ruf-taxi (v.a. für Ältere), mehr Angebote für Kinder und Jugendliche, eine Metzgerei und einen Bio-Laden.

### Die Mehrheit der Teilnehmenden spricht sich für einen autofreien Markt aus:

Geschwindigkeitsüberschreitungen, Autoposer, Lärm- und Abgasemissionen sowie mangelnde Sicherheit für Kinder werden als Gründe angeführt. Das Thema autofreier Markt war eins von zwei Schwerpunktthemen im Rahmen der Online-Beteiligung. [Hervorzuheben ist, dass es sich hierbei nicht um eine repräsentative Umfrage handelte.]

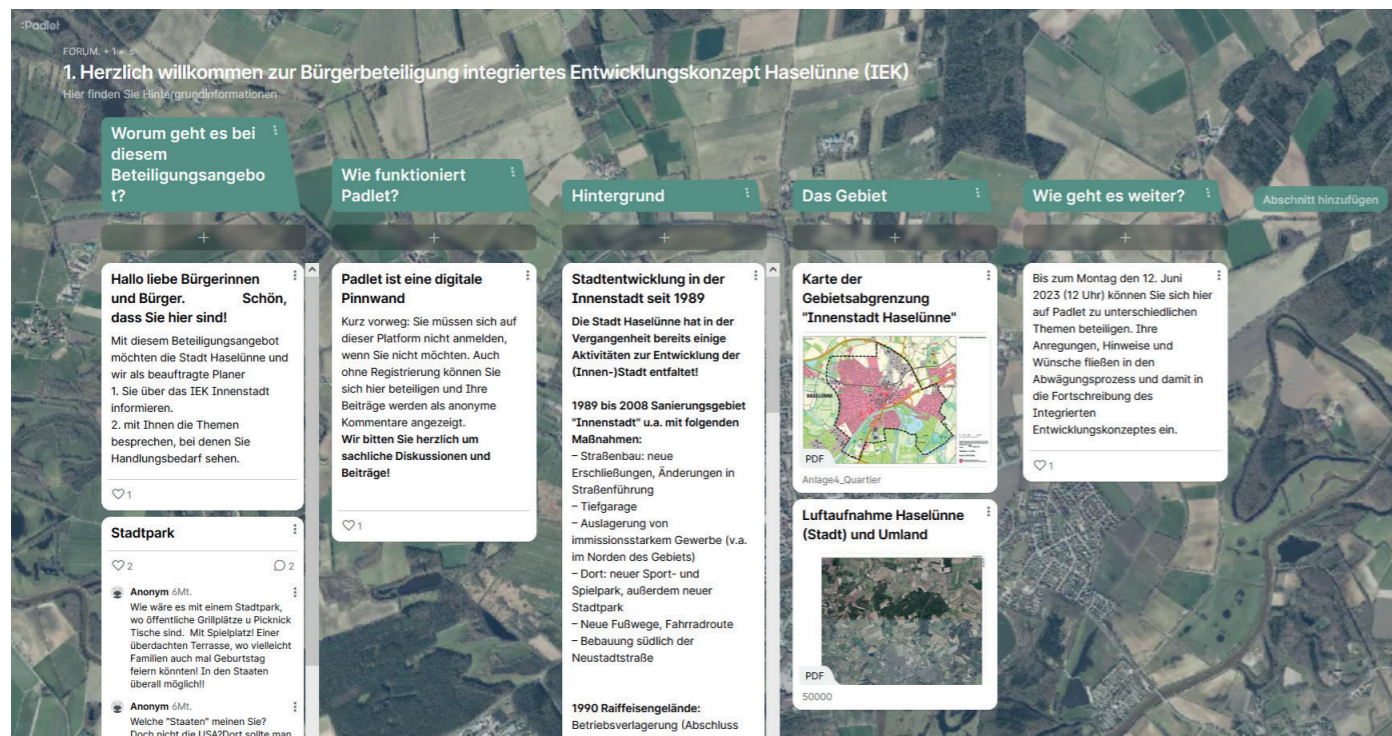
### Der deutliche Ausbau der Fahrradinfrastruktur in Haselünne wird von vielen gefordert:

Es soll deutlich mehr Fahrradwege in Haselünne geben. Mitunter lassen auch neue Fahrradwege in ihrer Befahrbarkeit durch ständig wechselnde Höhenunterschiede aufgrund von Ein- und Ausfahrten sehr zu wünschen übrig. Häufig wird deshalb auf die Straße ausgewichen. Auch die Möglichkeiten das Fahrrad (oder E-Bike) geschützt abstellen und ggf. aufladen zu können wurden bemängelt.

### Darüber hinaus treiben die Bürgerinnen und Bürger Haselünnes folgende Themen um:

- Mehr (bezahlbarer) Wohnraum
- Erhalt der historischen Bausubstanz als besondere Qualität der Innenstadt
- Ein Aussterben der Innenstadt vermeiden
- Die touristischen Potenziale Haselünnes sollten stärker hervorgehoben werden
- Ein gemeinsamer „Katalog“ der Angebote und Vereine in Haselünne
- Ausbau des kulturellen Austauschs der Partnerstädte Haselünnes Elburg (NL) und Saint-Flour (FR) bspw. durch Reisen, Angebot regionaler Produkte, Austauschprogramme
- Mehr Begrünung, Bäume, Blühstreifen und Biodiversitätsschutz

Abb. 48: Ausschnitt aus der Online-Beteiligung über die Plattform Padlet





# 4 Exkurs: Megatrends und globale Herausforderungen

## Exkurs: Megatrends und globale Herausforderungen

Bis hierhin stand die die Stadt Haselünne im Fokus der Betrachtungen und Ausführungen. Doch um in die Zukunft gerichtete Leitlinien für die Stadtentwicklung zu formulieren, ist ein Blick „über den Tellerrand“ wichtig. Denn auch die Stadt Haselünne muss Antworten finden auf die großen überregionalen, nationalen und globalen Megatrends und Herausforderungen, die bereits heute und verstärkt in den kommenden Jahren auf uns zukommen: sei es der demografische Wandel, seien es die weltweit zunehmenden Fluchtbewegungen infolge von Krisen und Kriegen, sei es der Klimawandel, der technologische Fortschritt oder der wirtschaftliche Strukturwandel.

An dieser Stelle erfolgt ein vertiefender Blick auf die globalen Megatrends und ihre möglichen Auswirkungen auf die Kommunen.

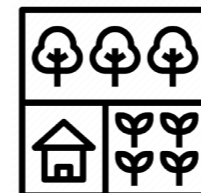


### Demografischer Wandel

Die Bevölkerungsstruktur befindet sich seit langer Zeit in einem tiefgreifenden Wandel, dessen Auswirkungen immer deutlicher werden. Ursächlich sind zwei Trends: Die **Alterung** der (einheimischen) Bevölkerung und die **Migration**.

- Dass die Alterung der Gesellschaft derzeit wieder verstärkt in die öffentliche Aufmerksamkeit gerät liegt vor allem daran, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre (Babyboomer-Generation) nun allmählich das Rentenalter erreichen. Das statistische Bundesamt hat errechnet, dass zwischen 2021 und 2036 fast 13 Mio. Erwerbstätige in Deutschland das Rentenalter erreichen – rund 30% aller Erwerbstätigen!<sup>1</sup> Demgegenüber stehen – bei voller Ausschöpfung – nur 8,4 Mio. junge Menschen, die in diesem Zeitraum in den Arbeitsmarkt eintreten. Bereits heute ist ein branchenübergreifender Fachkräftemangel spürbar, der sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird. Und zugleich steigt durch die Alterung der Fachkräftebedarf, beispielsweise in der Pflege, aber auch im Bereich Freizeit und Tourismus.

- Verschiedene Faktoren haben spätestens seit Anfang der 2010er Jahre zu einer anhaltenden Zunahme der Migration nach Deutschland geführt, beispielsweise die 2014 erfolgte Ausweitung der Regelungen zur Arbeitnehmerfreizügigkeit auf südosteuropäische EU-Staaten, verschiedene internationale militärische Konflikte oder klima- und wirtschaftsbedingte Fluchtursachen insb. vom afrikanischen Kontinent. Auch in Haselünne ist der Anteil der Einwohner:innen mit ausländischer Staatsangehörigkeit in den letzten zehn Jahren von gut 4% auf über 10% angestiegen. Einerseits werden Zuzüge für den Arbeitsmarkt dringend benötigt, andererseits erfordert die Integration in Arbeitsmarkt und Gesellschaft zunächst selbst ein hohes Maß an Fachkräften im Bereich Bildung, Verwaltung u.a.m. Und nicht zuletzt müssen auch entsprechende Wohnraumbedarfe befriedigt werden, was ebenfalls Fachkräfte (Baubranche) erfordert. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Migration angesichts der angespannten globalen Sicherheitslage und infolge des Klimawandels zukünftig nicht abreißen wird.



### Umweltschutz und Flächenkonkurrenzen

Siedlungs- und Verkehrsflächen nehmen seit Jahren zu Ungunsten anderer Nutzungen (Landwirtschaft, Naturräume) immer weiter

zu. Auch wenn sich dieser so genannte Flächenverbrauch zuletzt auf deutschlandweit 55 ha pro Tag verlangsamt hat<sup>2</sup>, ist die Zielmarke der Bundesregierung (max. 30 ha pro Tag ab 2030) noch in weiter Ferne. Auch auf Landesebene wurden Vorgaben zum Schutz von Umwelt und Artenvielfalt und zur Reduktion des Flächenverbrauches formuliert, so beispielsweise die Vereinbarungen zum *Niedersächsischen Weg*<sup>3</sup>, die Natur- und Artenschutz, Biodiversität und den Umgang mit der Ressource Landschaft betreffen.



### Klimawandel

Der Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen unserer Zeit. Er erfordert auch auf kommunaler Ebene verschiedene Strategien und Handlungsansätze – einerseits der

Versuch, den Klimawandel durch Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu verlangsamen und andererseits Maßnahmen zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels (Extremwetterereignisse wie Starkregen oder länger andauernde Trockenphasen mit Auswirkungen auf Flora und Fauna, die menschliche Gesundheit, Landwirtschaft usw.).

Zugleich wurde in den letzten Jahren und Monaten deutlich, wie kostenintensiv notwendige Maßnahmen sein werden und wie groß der Widerstand ist,

<sup>2</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oe-kosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaechen#-das-tempo-des-flaechen-neuverbrauchs-geht-zuruck>

<sup>3</sup> <https://www.niedersachsen.de/niedersaechsischer-weg>

wenn es darum geht, konkrete Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele umzusetzen. Besonders kontrovers werden dabei die Themen Mobilität und Verkehr diskutiert. Gerade im ländlich geprägten Raum – auch in Haselünne – ist die Mobilität heute eng mit dem PKW verknüpft und Alternativen rar. Auch das Thema Energieversorgung im Gebäudebereich war zuletzt eines der am kontroversesten diskutierten politischen Themen. Gleichwohl sind Klimaziele international vereinbart, oder in Bundes- bzw. Landesrecht formuliert worden. Es *müssen* also Lösungen zur Erreichung der Vereinbarungen gefunden und auch auf kommunaler Ebene umgesetzt werden.

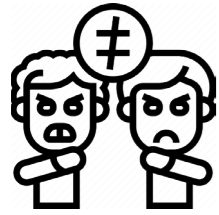
### Technologischer Fortschritt und Digitalisierung

Digitalisierung und Automatisierung haben sich in den vergangenen Jahrzehnten in atemberaubender Geschwindigkeit weiterentwickelt. Entsprechend wirken sie sich auf unsere Lebens- und Arbeitswelten immer stärker aus (bspw. Prozessoptimierungen, räumlich und zeitlich flexibles Arbeiten, Einkaufsverhalten, Medienkonsum etc.). Es ist davon auszugehen, dass der technische Fortschritt zukünftig noch viel stärker als heute unser Verhalten und auch unsere gebaute Umwelt beeinflussen wird. Für Handlungsfelder in der Stadtentwicklung sind z.B. smarte Lösungen im Bereich der Mobilität oder „Smart Buildings“ im Gebäudebereich längst keine reine Fiktion mehr. Für Verwaltungen bietet der technische Fortschritt u.a. die Möglichkeit, sich als digitaler Dienstleister für die Bürger zu profilieren (E-Government und digitale Dienstleistungen) oder Ressourcen zielgerichteter und effizienter durch Datenanalysen, Modellierungs- und Simulationstechniken einzusetzen.



<sup>1</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_330\\_13.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_330_13.html)





### Soziale Polarisierung

In einer Zeit voller Krisen und Herausforderungen wächst auch die soziale und politische Polarisierung. Ein verstärkt online in sozialen Netzwerken geführter Diskurs darüber kennt

oftmals nur schwarz oder weiß und führt zunehmend zu einer Diskurs- und Kompromissunfähigkeit und zur politisch-gesellschaftlichen Spaltung: Hier jene, die ohne Zurkenntnisnahme von Zahlen, Daten und Fakten die beschriebenen Herausforderungen grundsätzlich negieren und entsprechend auch kein Handlungserfordernis daraus ableiten, dort jene, die ohne Berücksichtigung von Lebensrealitäten breiter Bevölkerungsschichten eine viel schnellere und umfassende Transformation der Wirtschafts- und Lebensweisen einfordern.

In kommunalen Planungsprozessen sind daher in Zukunft noch stärker als bislang Transparenz, Beteiligung und ein demokratischer Diskurs gefordert. Aber letztlich bedarf es auch der politischen Durchsetzungskraft: Man wird es auch mittels umfangreicher Beteiligungen und nach Abwägung aller Argumente nie allen Einzelmeinungen recht machen können. Irgendwann müssen Entscheidungen auch gegen Einzelmeinungen getroffen werden. Die

**Es gibt keine Patentrezepte zum Umgang mit dieser Vielzahl an Herausforderungen unserer Zeit. Um aber für die Zukunft gerüstet zu sein, um widerstandsfähig („resilient“) zu werden und um vorausschauende stadtentwicklungspolitische Entscheidungen treffen zu können, ist es wichtig, die Auswirkungen der wesentlichen Megatrends stets im Hinterkopf zu haben.**

Daher fließen die Ausführungen dazu auch in die nachfolgende SWOT-Analyse ein – vor allem in Hinblick auf die Chancen und Risiken, die mit den globalen Herausforderungen einhergehen. In den anschließenden Leitlinien einer künftigen Stadtentwicklung finden sich die skizzierten Zukunftsherausforderungen insb. unter dem Stichwort *Aufmerksamkeit* wieder. Am Ende gilt es einen Umgang zu finden, der die genannten Herausforderungen zwar ernsthaft, aber nicht überfordernd angeht, zielorientiert, aber nicht aktionistisch ist sowie individuelle und auf die lokalen Begebenheiten zugeschnittene Antworten auf die globalen Herausforderungen findet, um letztlich auch die sich daraus ergebenden Chancen nutzen zu können.

Abwägungen und Entscheidungsfindungen sollten durch größtmögliche Transparenz für eine Mehrheit nachvollziehbar zu machen.

Dass jeder Krise auch eine Chance innewohnt, ist eine bekannte Weisheit. Umso wichtiger ist es, bei aller Komplexität und Vielzahl der genannten Herausforderungen immer die Chancen zu suchen, die damit einhergehen, gerade auch für Kleinstädte: Sei es z.B. die Regionalisierung (als „Gegentrend“ zu vielen globalen Prozessen) aufzugreifen, um bewusst regionale Anbieter und Produkte zu konsumieren und zu stärken und dabei die Umwelt und das Klima zu schonen. Oder bei der Stärkung des Radverkehrs die Chancen einer kostengünstigen Gesundheitsprävention und für mehr Fitness und Bewegung in den Vordergrund zu stellen, nicht das „Verdrängen“ von Autos. Oder die Chancen zu betonen, die die Digitalisierung in Hinblick auf flexible Arbeitsmodelle (unabhängig von einer räumlichen Bindung an große Zentren), die Vereinfachung zahlloser Prozesse oder auf die Teilhabemöglichkeiten bietet. Oder nicht zuletzt die Chancen, die sich aus dem demografischen Wandel für den Tourismus ergeben, wenn künftig immer mehr „fitte“ Neu-Rentner:innen ihr Geld und ihre Zeit in Freizeit und Erholung investieren können.

Abb. 49: Wegweiser Entscheidung; Quelle: © by-studio +über Adobe Stocks





# 5 SWOT-Analyse (Zwischenfazit)

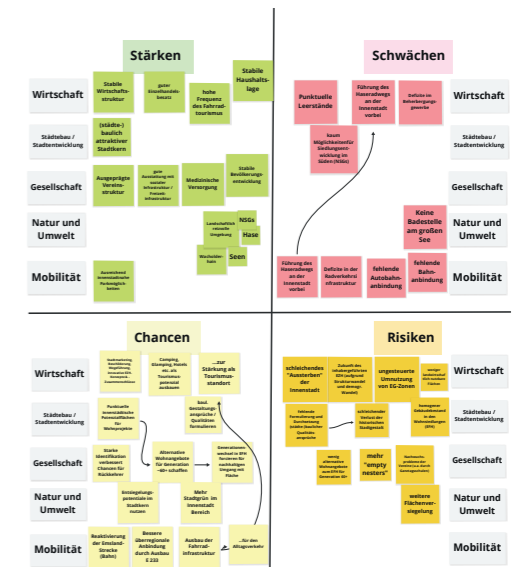
Die nachfolgende Übersicht stellt die herausgearbeiteten Stärken und Schwächen Haselünnes sowie Chancen und Risiken noch einmal zusammenfassend im Sinne eines Zwischenfazit gegenüber. Auf Grundlage dieser so genannten SWOT-Analyse (Strengths = **Stärken**, Weaknesses = **Schwächen**, Opportunities = **Chancen** und Threats = **Risiken**) werden anschließend Leitlinien für die Stadtentwicklung formuliert sowie Maßnahmenvorschläge entwickelt.

## Stärken

Die Stadt Haselünne ist in vielerlei Hinsicht gut aufgestellt. Zu den Stärken zählen zweifelsohne eine **stabile Wirtschaftsstruktur** mit vielen mittelständischen Unternehmen und ein für eine Stadt dieser Größenordnung überdurchschnittlich guter Einzelhandelsbesatz, besonders im Bereich des textilen Einzelhandels. Die **Tradition** als Stadt der Brennereien wird gepflegt und auch touristisch genutzt.

Haselünne ist ein **attraktiver Wohnstandort** mit stabilem Bevölkerungswachstum und anhaltend hoher Nachfrage. Dazu tragen nicht zuletzt auch das Image als älteste Stadt im Emsland, die ausgeprägte Vereinsstruktur und die vergleichsweise **gute Ausstattung** mit sozialen Infrastrukturen sowie eine gute medizinische Versorgungslage bei.

Die **landschaftliche Umgebung** ist reizvoll und vielfältig, die Innenstadt hat sich dank vieler städtebaulich gut integrierter Neubauten ihren **historischen Charakter** bewahrt. Auch dies zieht viele Touristen in die Stadt.



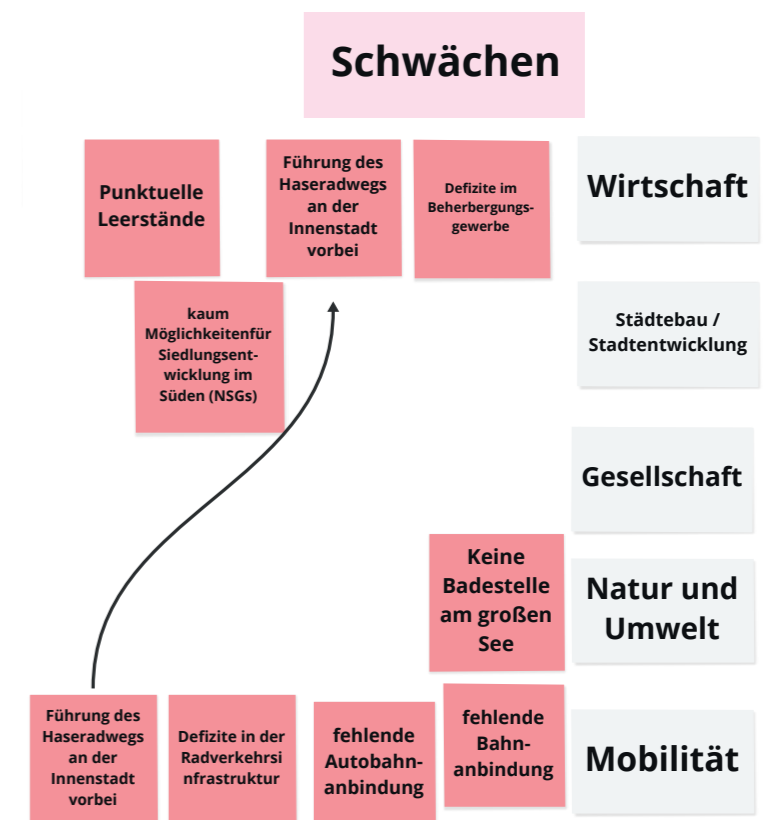
## Schwächen

Auch wenn nicht viele und keine gravierenden Missstände oder Defizite in Haselünne ausgemacht wurden, so können doch einige Punkte als Schwächen angeführt werden: Trotz des insgesamt guten Einzelhandelsbesatzes gibt es **punktueller Leerstände** in den Erdgeschosszonen im Stadtkern. Besonders jene in prägnanten Eckgebäuden strahlen negativ aus.

Auch wenn sich im Beherbergungsgewerbe zuletzt (am See) durchaus etwas getan hat, so fehlt es nach wie vor an spezifischen **Übernachtungsmöglichkeiten** z.B. für größere Gruppen (Brennereiführungen) oder für Fahrradtourist:innen. Und so reizvoll der große Haselünner See ist: Eine **(stadtnahe) Badestelle fehlt** hier, die den Freizeitwert für Auswärtige und Einheimische sehr heben würde.

Weitere Schwächen liegen insbesondere im Bereich der **Mobilität**: Weder gibt es einen direkten Autobahnanchluss – der Ausbau der E233 könnte in einigen Jahren Abhilfe schaffen – noch einen Bahnanchluss.

Trotz der Bedeutung des Fahrradtourismus in der Region ist die Fahrradinfrastruktur in Haselünne



defizitär. Das betrifft natürlich auch das Fahrrad als alltägliches Verkehrsmittel. So fehlt es fast überall im Innenstadtbereich an separaten Radwegen oder -spuren. Auch Abstellmöglichkeiten sind überschaubar. Dass der Hasetal-Radweg am Stadtkern vorbei geführt wird, ist zumindest in Hinblick auf potenziell weitere Besucher nicht ganz glücklich.



## Risiken

Es bestehen durchaus einige Risiken, die die derzeit gute Ausgangslage Haselünnes bedrohen. Die Risiken ergeben sich insbesondere aus übergreifenden Entwicklungen wie dem demografischen Wandel oder dem Strukturwandel. So wird der **Einzelhandel** zukünftig nicht nur von anhaltenden Konzentrationsprozessen oder dem zunehmenden Online-Handel unter Druck stehen, auch ein **demografisch bedingter Umbruch** steht dem Einzelhandel bevor: Neben dem zunehmenden Mangel an angestellten Fachkräften werden auch die Inhaber:innen vieler Einzelhandelsgeschäfte in den kommenden Jahren vor der Frage einer Nachfolgeregelung stehen. Angesichts eines Arbeitsmarkts mit zahlreichen (und risikoärmeren) Möglichkeiten ist es nicht unwahrscheinlich, dass etliche Einzelhandelsgeschäfte mangels Nachfolge werden aufgeben müssen.

Für die Innenstadt droht daher in den kommenden Jahren ein demografiebedingter schleichender Rückgang des Einzelhandels und – falls dies so eintritt – eine städtebauliche „**Perforation**“ der **Einzelhandelslagen**.

Ein weiteres demografiebedingtes Risiko liegt im **homogenen Wohngebäudebestand**. Zwar ist das Einfamilienhaus weiter am stärksten nachgefragt, doch mit dem demografischen Wandel wird auch eine sich ändernde Nachfrage einhergehen, die stärker als bisher auf innenstadtnahe Wohnungen mit guter Infrastruktur, ohne Barrieren und ohne allzu großes Grundstück mit entsprechendem Arbeits- und Pflegeaufwand fokussiert. Für diese Art der Nachfrage ist Haselünne derzeit noch nicht ausreichend gerüstet. In den älteren **Einfamilienhausgebieten** stehen dagegen **Generationenwechsel** an, die mit sehr viel **Sanierungsaufwand** verbunden sein werden. Auch wenn solche Gebiete keineswegs offenkundige Missstände aufweisen: Allein die **energetischen Standards** der Baujahre (1970er bis 1990er Jahre) entsprechen nicht mehr heutigen Maßstäben. Hinzu kommen Umbaubebedarfe bei der



Versorgungstechnik. Angesichts steigender Baupreise und Zinsen ist der Generationenwechsel in den Einfamilienhausbeständen kein „Selbstläufer“. Dies gilt es auch im Hinterkopf zu behalten, wenn es um die Neuausweisung von Einfamilienhausbereichen geht: Behutsames Vorgehen ist nicht nur des **Umgangs mit den knappen Flächen** wegen ratsam, sondern auch, um sich vor einem zukünftigen Überangebot im Einfamilienhaussegment zu schützen – spätestens wenn ab den 2040er Jahren die (zumindest für den Landkreis insgesamt) prognostizierte Stagnation der Einwohnerzahlen tatsächlich eintritt.

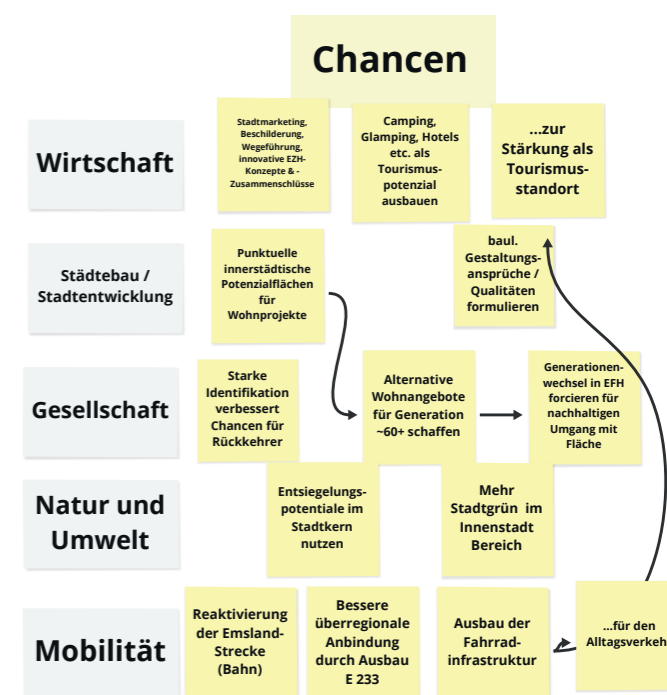
Schließlich droht eine **schleichende Beeinträchtigung der historische Stadtgestalt** durch die Summe kleiner Einzelfallentscheidungen: Hier ein Rückbau eines älteren Gebäudes, dort ein sich nicht einpassender Neubau, hier ein alter Baum gefällt, dort eine neue (energiesparende) Straßenlaterne – auch wenn jeder Einzelfall für sich nachvollziehbar und gut begründet ist, droht ein **schleichender Verlust des so sorgsam gepflegten Stadtbildes**.

## Chancen

Trotz der genannten Risiken stehen die Chancen gut, dass Haselünne auch in Zukunft eine bei Einheimischen wie Zuzugswilligen, bei Touristen und Unternehmen überdurchschnittlich nachgefragte Kleinstadt sein wird. Dem **Freizeit- und Tourismussektor** werden infolge des demografischen Wandels große Potenziale zugeschrieben: Die in den kommenden Jahren in Rente gehende Generation ist nicht nur quantitativ groß, sie wird gemeinhin auch als aktiv, reisefreudig und vergleichsweise solvent beschrieben. Für Haselünne ergibt sich daraus die Chance **steigender Besucherzahlen** (nicht nur) beim Fahrradtourismus oder beim „Brennereitourismus“. Diese Chance gilt es durch eine weitere **Verbesserung des touristischen Angebotes** (u.a. Fahrradinfrastruktur, Übernachtungsmöglichkeiten, Stärkung der Aufenthaltsqualitäten...) zu nutzen. Davon kann letztlich auch der Einzelhandel profitieren.

Einige (wenige) **innerstädtische Potenzialflächen** bieten die Chance auf die **Verwirklichung attraktiver innerstädtischer Wohnangebote**. Wenn es gelingt, mit neuen Angeboten auch „Empty Nesters“-Haushalte aus den Einfamilienhausgebieten zu erreichen, so könnten dadurch zugleich weitere Themen bespielt und Chancen ergriffen werden, z.B.: Die **Stärkung der Nahmobilität** (zu-Fuß-Gehen, Fahrradfahren), die Stärkung von Gastronomie- und Einzelhandel in der Innenstadt, stärkere **Fokussierung auf den Bestand** bei der Neuansiedlung von jungen Familien und damit eine **flächensparende Siedlungspolitik**.

Bei innerstädtischen Neubauprojekten und Sanierungen sollten unbedingt **städtebauliche Qualitäts- und Gestaltungsansprüche** durchgesetzt werden, die auf eine Wahrung des Stadtbildes zielen, bzw. das historische Stadtbild erweitern – gerade so, wie die Stadt Haselünne bereits im Zuge der zurückliegenden Sanierungen diese Chance ergriffen und dem Label „Älteste Stadt im Emsland“



ein Gesicht gegeben hat.

In Hinblick auf die Anbindung Haselünnes stellt der geplante **Ausbau der E233** eine Chance dar. Auch die **Reaktivierung der Emsland-Strecke** würde eine große Chance bieten, nicht nur in Hinblick auf das touristische Potenzial. Allerdings wurde im Herbst 2023 bekannt, dass es diese Strecke im Landesreaktivierungsprogramm nicht in die 2. Runde geschafft hat. Auch wenn die Entscheidung derzeit noch nicht abschließend ist, steht somit in Frage, ob diese Chance in den kommenden Jahren ergriffen werden kann.

Und schließlich stellt auch die **hohe Verbundenheit** vieler Haselünner:innen mit ihrer Stadt eine große Chance dar, sowohl auf „Rückkehrer:innen“ (z.B. nach dem Studium) als auch für ehrenamtliches Engagement zum Erhalt vorhandener Sozial- und Freizeitangebote. Die funktionierenden gesellschaftlichen Strukturen sind freilich eine Chance, die alle Bürger:innen der Stadt gemeinsam weiterhin ergreifen müssen.



# 6 Leitlinien und Handlungsfelder

Aus der vorstehenden zusammenfassenden SWOT-Analyse geht einerseits hervor, dass akute Missstände und Handlungsbedarfe in Haselünne nur punktuell vorhanden sind. Andererseits aber wurde auch deutlich, dass die derzeitige durchaus positive Situation kein Selbstläufer ist: Stadtentwicklung ist ein stetiger Prozess. Und so, wie die gute heutige Situation Haselünnes das Resultat wichtiger und wegweisender Entscheidungen in der Vergangenheit ist (z.B. im Zuge der zurückliegenden Sanierungsverfahren), so gilt es auch in Zukunft, sich eine gute Ausgangslage immer wieder neu zu erarbeiten. Denn die großen gesellschaftlichen Trends und Herausforderungen unserer Zeit haben auch Auswirkungen auf Haselünne – bzw. Haselünne muss umgekehrt Antworten finden und einen Umgang entwickeln mit diesen Herausforderungen.

Insofern gilt es neben dem ein oder anderen konkreten Maßnahmenvorschlag zunächst grundsätzliche Leitlinien der Stadtentwicklung herauszuarbeiten, an denen sich heutige und zukünftige Diskussionen und Projekte orientieren können. Diese Leitlinien dienen dazu, die großen Herausforderungen stets im Blick zu behalten, wenn Einzelentscheidungen getroffen werden, um schließlich nachhaltige, lokal angepasste und passende, aus der Genese der Stadt heraus entwickelte Projekte umzusetzen.

Letztlich lassen sich dafür zwei übergreifende Themenbereiche identifizieren, die sich mit den Begriffen

- Flächenbegabungen und
- Aufmerksamkeit

überschreiben und wie folgt erläutern lassen:

## Leitlinie Flächenbegabungen:

Fläche ist ein endliches Gut und wird infolge unserer expansiven Flächenpolitik der letzten Jahrzehnte zunehmend auch zu einem raren Gut. Zugleich sind die Nutzungsinteressen vielseitig. Mehr denn je gilt es, **Flächen möglichst effizient und optimal gemäß ihrer Eignung zu entwickeln und zu nutzen**, allen Bedarfen – sei es im Bereich Wohnungsbau, gewerbliche Entwicklung, Verkehrswege, Landwirtschaft, Energieerzeugung, Natur und Landschaft – gerecht zu werden und möglichst in Ausgleich zu bringen.

Eine kluge Flächenpolitik ist gerade auch in Haselünne wichtig: Da die Stadt im Süden fast



ausschließlich von Naturschutzgebieten eingefasst wird, gibt es nur begrenztes Flächenentwicklungspotenzial. Welche Flächen für welche Nutzungen die beste Begabung aufweisen, ist daher gründlich abzuwägen: Wo sollten noch neue Einfamilienhausgebiete entstehen? Welche Lagen eignen sich für die Schaffung anderer Wohnformen? Wo ist eine besondere Beachtung des Stadtbildes erforderlich und wo eher nicht? Welche Flächen sind für gewerbliche Neu- und Weiterentwicklungen geeignet? Welche Flächen sollten von einer Entwicklung frei bleiben? Wo bieten sich Umnutzungen an und wo nicht?

Grundsätzlich sollten dabei **integrierte Lagen und Lückenschlüsse im Fokus** stehen, um einer (weiteren) Zersiedlung und damit einhergehendem Verkehrsaufkommen Vorschub zu leisten. Doch nicht immer können so die Flächenbegabun-



Abb. 50: „Parcel of Land for Sale“  
Quelle: © pics721 über Adobe Stocks

gen optimal ausgeschöpft werden. Ein Beispiel: So, wie sich die Siedlungsstruktur der Stadt Haselünne heute darstellt bietet es sich *eigentlich* an, die zukünftige Trasse der E233 als „rote Linie“ für die Flächeninanspruchnahme der Siedlungsentwicklung zu betrachten. Doch andererseits gebieten die Flächen nördlich der Trasse *gerade wegen* der neuen E233 zukünftig ein hohes Potenzial für gewerbliche Ansiedlungen mit entsprechendem Verkehrsaufkommen – es wäre fahrlässig, diese Begabungen nicht zu nutzen. Also könnte hier in Abwägung der Ziele „Flächen sparen“ und „Flächenbegabungen nutzen“ eine Kompromissformel lauten: Wenn schon die „rote Linie E233“ überschritten wird und neue Siedlungsflächen nördlich davon in Anspruch genommen werden, dann a) nur für gewerbliche Nutzungen und b) mit dem Anspruch der Entwicklung eines nachhaltigen Gewerbegebietes.

Derlei Kompromissformeln sollten auch bei anderen Zielkonflikten gefunden werden, so z.B. im Bereich der Wohnentwicklung: Wir wollen die Nachfrage nach Einfamilienhäusern stärker als bislang im Bestand befriedigen, aber wir werden dennoch neue Einfamilienhausgebiete (mit entsprechend

„ungünstiger“ Flächenbilanz) benötigen. Wenn wir neue Baugebiete entwickeln, dann nur als „Lückenschluss“ bzw. zur Abrundung des vorhandenen Siedlungskörpers und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien (z.B. „kurze Wege ermöglichen“ oder „Anschlussmöglichkeiten an eine klimafreundliche Wärmeversorgung“).

Auch im Bestand der Kernstadt gibt es unterschiedliche Begabungen an unterschiedlichen Orten, die es bei zukünftigen Maßnahmen abzuwägen gilt: Welche Orte haben das Potenzial, (neue) innerstädtische Wohnprojekte zu realisieren, an welchen Stellen sollten Einzelhandelsnutzungen erhalten bleiben? An welchen Orten sollten Aufenthaltsqualitäten gesteigert werden? Welche Orte müssen mit dem Auto erreichbar bleiben?

In diesem Sinne lässt sich als Leitlinie zusammenfassen:

**Haselünne verfolgt eine nachhaltige Siedlungsflächenpolitik. Wir nutzen unsere Flächen – freie wie auch schon einmal entwickelte – klug und gemäß ihren jeweiligen Begabungen.**



### Leitlinie Aufmerksamkeit:

Viele strukturelle Veränderungen vollziehen sich schleichend, manche große Herausforderung erscheint komplex und (noch) „weit weg“. Und gerade dann, wenn eine Kommune in vielerlei Hinsicht gut dasteht, wie es in Haselünne der Fall ist, ist akuter Handlungsbedarf zur Bewältigung offensichtlicher Folgen struktureller Veränderungen nicht unbedingt gegeben.

Dennoch ist es wichtig, die verschiedenen Veränderungsprozesse aufmerksam im Blick zu behalten und einen Umgang mit den (schleichenden) Entwicklungen zu finden, um nicht von ihnen überrascht zu werden. Ein bereits im Zuge der Risikobewertung angeführtes Beispiel ist der demografische Wandel, dessen Auswirkungen nicht von heute auf morgen, aber doch immer deutlicher sichtbar werden. So ist Haselünne in Punkto Einzelhandelsbesatz heute vergleichsweise gut aufgestellt. Doch wie wird dies in zehn Jahren aussehen? Sind dann möglicherweise auch viele der Einzelhändlerinnen und Einzelhändler in einem Alter, in dem sie sich aus dem aktiven Berufsleben zurückziehen wollen? Sind dann mögliche Nachfolgen absehbar? Oder drohen Geschäftsaufgaben aus demografischen Gründen? Welche Folgen könnte dies für die Innenstadt haben? Um sich von derlei Fragen nicht überraschen zu lassen, sollte die Stadt diese Entwicklungen aufmerksam beobachten, um sie Falle des Falles aktiv gestalten zu können.

Auch auf die Wohnraumnachfrage wird sich der demografische Wandel auswirken: Noch ist die Nachfrage, insbesondere nach dem „klassischen“ Einfamilienhaus hoch und wird es voraussicht-



lich in den nächsten Jahren bleiben. Doch ab den 2040er Jahren wird auch im Emsland mit einer stagnierenden oder sogar sinkenden Bevölkerungszahl gerechnet. Um solchen langfristigen Prognosen die gebotene Aufmerksamkeit entgegenzubringen und um nicht Gefahr zu laufen, mittel- und langfristige Überhänge zu schaffen, sollte man sich über verschiedene Fragen klar werden: Wie kann es gelingen, die Nachfrage stärker auf den (Einfamilienhaus-)Bestand zu lenken? Welche Wohnalternativen könnten sich heutige Bestandshalter überhaupt vorstellen? Welche städtebaulichen, architektonischen oder auch nachbarschaftlichen Qualitäten müssten dazu entwickelt werden? Zu welchem Preis? Und vor allem: Wo könnten solche Alternativen geschaffen werden?

Auch in anderen Handlungsfeldern ist eine aufmerksam-aktive Begleitung von schleichenden Prozessen geboten: In den Akteursgesprächen wurde immer wieder der gute gesellschaftliche Zusammenhalt, das rege Vereinsleben und das ehrenamtliche Engagement in Haselünne hervorgehoben. Zugleich aber wurde gemahnt, dass es für junge Menschen immer schwerer werde, Zeit für solche Tätigkeiten zu erübrigen. Da Vereinsleben und ehrenamtliches Engagement eng mit gesellschaftlichem Zusammenhalt, mit der Identifikation mit der Heimat und auch mit Integration zusammenhängen<sup>4</sup> ist es wichtig, diese Entwicklung aufmerksam zu beobachten und aktiv zu gestalten, um diese wichtigen „weichen“ Standortfaktoren zu erhalten.

Auch das oben beschriebene Risiko eines schleichenden Verlustes der historischen Anmutung der Innenstadt ist ein Thema, dem Aufmerksamkeit entgegen gebracht werden sollte, will man verhindern, dass das Label „Älteste Stadt im Emsland“

<sup>4</sup> <https://www.kas.de/web/die-politische-meinung/artikel/detail/-/content/land-der-vereine>

durch die Summe vieler kleiner Einzelfallentscheidungen an (städtebaulicher) Substanz verliert.

Als Leitlinie lassen sich die vorstehenden Ausführungen folgendermaßen zusammenfassen:

**Haselünne ist aufmerksam gegenüber den Auswirkungen verschiedener gesamtgesellschaftlicher Veränderungsprozesse auf unsere Stadt und unsere Stadtgesellschaft. Das, was wir verändern müssen gestalten wir proaktiv, vorausschauend und pragmatisch. Dabei wollen wir bewahren, was uns auszeichnet.**

### Handlungsfelder

Stadtentwicklung umfasst unterschiedlichste Themenbereiche, die einzeln und zusammen auf die Zukunft der Städte Einfluss nehmen, bzw. durch städtisches Handeln beeinflusst werden. Gegenstand eines integrierten Entwicklungskonzeptes sind insbesondere themenübergreifende Aspekte, die miteinander verknüpft neue Erkenntnisse und vor allem Synergien erzeugen. In diesem Sinne können viele der betrachteten Aspekte und Maßnahmenvorschläge unterschiedlichen Themen zugleich zugeordnet werden.

Aus der Bestandserhebung, der Analyse und den Leitlinien lassen sich die folgenden Themen- bzw. Handlungsfelder ableiten, denen im nachfolgenden Kapitel Maßnahmen zugeordnet werden:

- Siedlungsflächenentwicklung
  - » Deckung von Wohnraumbedarfen
  - » Deckung von Gewerbeflächenbedarfen
- Stadtbild und Städtebau
- Verkehr / Mobilität
- Öffentlicher Raum
- Klimagerechte Stadtentwicklung
- Einzelhandel / Tourismus
- Soziale Infrastrukturen



# 7 Maßnahmen

Abschließend erfolgen nun Vorschläge zur Umsetzung kleiner und größerer, kurzfristiger wie langfristiger Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsfeldern. Zur Veranschaulichung werden einige der Vorschläge durch externe Beispiele verdeutlicht. Folgende tabellarische Übersicht ermöglicht eine schnellere Orientierung:

HANDLUNGSFELD	MAßNAHME
<b>Siedlungsflächenentwicklung</b> Deckung von Wohnraumbedarfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Potenzialflächen zur Schaffung neuer Wohnformen in der Innenstadt</li> <li>· Potenzialflächen für die Entwicklung neuer Wohn- und Mischgebiete</li> <li>· Strategien zur Deckung von Wohnraumnachfrage aus dem Bestand</li> </ul>
Deckung von Gewerbeflächenbedarfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Potenzialflächen zur Entwicklung neuer Gewerbegebiete</li> </ul>
<b>Stadtbild und Städtebau</b> Bewahrung / Weiterentwicklung des Stadtbildes	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Gestaltungssatzung</li> <li>· Sensibilitäten bei Neubauten und neuen Quartieren entwickeln und festschreiben</li> </ul>
Umgang mit verwahten bzw. untergenutzten Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Ermöglichung von <b>Nutzungsänderungen</b></li> <li>· Lokale / Regionale Betreibermodelle</li> <li>· Einsatz von Rechtsinstrumenten</li> </ul>
Aufwertung des öffentlichen Stadtraums	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Grün- und Aufenthaltsqualitäten</li> <li>· Gedanken zum Markt</li> <li>· historisches Stadtbild und notwendige Weiterentwicklungen (Barriereabbau und energiesparende Straßenbeleuchtung)</li> </ul>
<b>Qualifizierung von Grün- und Freiräumen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Das Haseufer</li> <li>· Eine Badestelle am Großen See?</li> <li>· Grünflächen an der Plesse</li> <li>· Flächenentsiegelungen</li> </ul>
<b>Verkehr und Mobilität</b> Stärkung des Radverkehrs	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Radverkehrsstreifen (Hammer Straße, Andruper Straße)</li> <li>· Ausbau Radroute entlang Hülsener Weg</li> <li>· Alternativroute „Hasetalweg“ durch die Innenstadt</li> </ul>
Sanierung von Straßen	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Sanierung Hammer Straße</li> </ul>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Fortgesetzte Bemühungen zur Revitalisierung der Emslandstrecke</li> </ul>
<b>Einzelhandel und Tourismus</b> Einzelhandel	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Dem Risiko des demografischen Wandels entgegenwirken</li> <li>· Ausweitung von Online- und Serviceangeboten</li> <li>· Erweiterung des EDEKA-Marktes am Standort</li> </ul>
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Schaffung weiterer Übernachtungsmöglichkeiten</li> <li>· Eine Badestelle am Großen See?</li> <li>· Alternativroute „Hasetalweg“ durch die Innenstadt</li> </ul>
<b>Soziale Infrastrukturen: Bildung, Kultur und Freizeit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Überblick über schon umgesetzte oder laufende Maßnahmen</li> <li>· Umgang mit Fachkräftemangel, Ehrenamt und Engagement</li> </ul>



Abb. 51 und 52: Blick auf die Potenzialfläche zwischen Bahn, Meer- und Kolpingstraße



## Siedlungsflächenentwicklung

Beim Thema Siedlungsflächenentwicklung geht es insbesondere um die Identifizierung von geeigneten Flächen zur Deckung unterschiedlicher Wohnraumbedarfe sowie gewerblicher Flächenbedarfe.

### Deckung von Wohnraumbedarfen:

Bei der Deckung von Wohnraumbedarfen stehen v.a. zwei Aspekte im Vordergrund: Zum einen die Befriedigung der nach wie vor zu erwartenden hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern und zum anderen die Schaffung neuer Wohnformen – Wohnungen für Singles oder Paare in unterschiedlichen Lebensphasen – die derzeit noch unterrepräsentiert sind.

Bei der **Schaffung neuer Wohnformen** sollte eine Zielgruppe ganz besonders im Fokus stehen: Die so genannten „Empty Nesters“. Dabei handelt es sich v.a. um Menschen, meist Paare, deren Kinder das gemeinsame Einfamilienhaus bereits verlassen haben, der Umzug in eine „Seniorenwohnung“ oder gar ins Alters- oder Pflegeheim aber alters- und fitnessbedingt noch in weiter Ferne liegt – also in etwa die Altersgruppe der 60 bis Mitte 80-jährigen, mithin eine rund 25 Jahre währende Lebensphase. Die Bereitschaft dieser Zielgruppe, das Eigenheim an jüngere Generationen zu verkaufen ist bislang sehr gering ausgeprägt und erschwert das Bedienen der hohen Nachfrage nach Einfamilienhäusern aus dem Bestand heraus. Einer der Gründe dafür ist schlicht der, dass der Wohnungsmarkt kaum adäquate Alternativen hergibt. Solche Alternativen könnten u.a. folgende Merkmale aufweisen:

- Qualitativ hochwertige Stadtwohnungen oder Stadthäuser – auch als Eigentumswohnungen,
- kleines (und entsprechend weniger pflegeintensives) Grundstück, gleichwohl aber mit Außenraumqualitäten (Balkone, halböffentlicher Raum),

- nicht zu klein (mindestens 3-4 Zimmer),
- barrierearm,
- zentral aber ruhig gelegen, fußläufige Erreichbarkeit aller alltäglichen Bedarfe,
- Autostellplätze und ggf. Gemeinschaftsflächen im Innen- oder unmittelbaren Außenbereich.

Die Innenstadt ist für solche Wohnangebote besonders prädestiniert, allerdings weitgehend bebaut. Potenzialflächen sind somit vor allem vorhandene Kleinbrachen bzw. absehbar von Nutzungsänderungen betroffene Flächen. In Haselünne weisen u.a. folgende Flächen hohe Begabungen für die Verwirklichung der genannten neuen Wohnqualitäten auf:

- Der Bereich zwischen Bahnstrecke, Meerstraße und Kolpingstraße (Takko / ehem. K&K). Die Fläche eignet sich aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgern, Innenstadt und (Bus-)Bahnhof. Städtebaulich ist dieser Standort besonders sensibel zu entwickeln. So könnte hier eine Erweiterung der historisch anmutenden Gebäude- und Dachlandschaft (Satteldächer, Gauben, verspringende Baukörper, etwas verwinkelte Straßen- bzw. Wegeführung etc.) von der Klosterstraße bis zur Bahn erfolgen.
- Die Flächen des Blumenhauses Lüske zwischen Nordstraße, Meppener Straße und Friedhof weisen für den Fall, dass eine betriebliche Verlagerung oder Verkleinerung in Erwägung gezogen wird, ebenfalls eine hohe Eignung für die Entwicklung hochwertiger innerstädtischer Wohnangebote auf: Die fußläufige Erreichbarkeit von Nahversorgung, (Bus-)Bahnhof und Innenstadt bei gleichzeitig unverbaubarer, sehr ruhiger und grüner Lage durch den rückwärtigen Friedhof bieten große Potenziale.



- Freie Flächen an der Plesse: Der B-Plan Nr. 56 sieht für die Freiflächen zwischen Modehaus Schröder bzw. dem Rathaus und dem Plesseparkplatz ein Mischgebiet vor, in dem auch Wohnungen zugelassen sind – bisher allerdings nicht in den Erdgeschosszonen. Sollte eine Entwicklung dieser Fläche ggf. aufgrund fehlender Nachfrage aus dem Einzelhandelsbereich nicht zur Umsetzung kommen, so ist zu überlegen, ob nicht zumindest teilweise auch Wohnungen in der Erdgeschosszone zugelassen werden

könnten. Entsprechende Begabungen weist die Fläche durch ihre Nähe zur Innenstadt, zu Nahversorgern und zu den Landschaftsräumen südlich der Innenstadt allemal auf. (Auch für ein größeres Beherbergungsangebot, ergänzt um Gastronomie, bietet sich diese Fläche freilich sehr an.)

Nebenstehendes Beispiel zeigt eine vergleichbare Maßnahme der Brachflächenrevitalisierung im Zentrum von Delmenhorst.

Wenn derlei (hochwertige) innerstädtische Wohnangebote zur Verfügung stehen, könnten (bislang eher mäßig erfolgreiche) Versuche aufgegriffen werden, die **Nachfrage nach Einfamilienhäusern vermehrt aus dem Bestand zu befriedigen**. Dafür braucht es aber u.U. mehr als nur Kampagnen wie „Jung kauft alt“ o.ä. Angesichts der zu erwartenden hohen Investitionskosten, die eine junge Familie für die Sanierung eines Einfamilienhauses aus den 1970er oder 80er Jahren wird aufbringen müssen, könnten finanzielle Anreize eine siedlungspolitische Steuerungsfunktion für eine bestandsorientierte Strategie wahrnehmen. So ist beispielsweise denkbar, bestimmte Wohngebiete als Sanierungsgebiete festzusetzen (ohne, dass damit eine Städtebaufördermaßnahme einhergeht), um den (Neu-)Eigentümern die Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungen zu ermöglichen (s. Infokasten). Auf Grundlage der kleinteiligen demografischen Analysen (Kapitel 6) ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass im Wohngebiet rund um den Distelring ein Generationenwechsel bevorstehen und sich deshalb der Einsatz des Sanierungsrechts anbieten könnte.

Neben der Zielgruppe der „Empty Nesters“-Haushalte aus den EFH-Gebieten oder aus den Ortschaften, sind auch junge Paare, Singles weniger solvente Menschen oder ältere Paare und Alleinstehende als Zielgruppen für

## Delmenhorst, Kirchenquartier

### Kompaktes Wohnquartier in integrierter Lage

Auf den Flächen des ehem. Hertie-Parkplatzes in der östlichen Innenstadt entsteht zurzeit das Kirchenquartier. In kompakter, kleinteiliger Bebauung wird eine hohe städtebauliche Qualität mit Bezug zur historischen Stadtstruktur hergestellt. Die integrierte Innenstadtlage bietet kurze Wege und die Möglichkeit zum Verzicht des privaten PKWs. Insgesamt entstehen 20-35 Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 2000m<sup>2</sup>.



Abbildung: Hilmes Lamprecht Architekten BDA, weitere Informationen: [https://www.delmenhorst.de/medien/bindata/leben/planen-bauen-wohnen/stadtplanung/WuE\\_Klimafortschreibung.pdf](https://www.delmenhorst.de/medien/bindata/leben/planen-bauen-wohnen/stadtplanung/WuE_Klimafortschreibung.pdf)



## Chancen des Sanierungsrechts in Wohngebieten

Klassische Einfamilienhaus-Wohngebiete sind bislang kaum Gegenstand von Stadterneuerungs-, Städtebauförderungs- oder Sanierungsmaßnahmen – vor allem deshalb, weil die Quartiere kaum städtebauliche Missstände, soziale Problemlagen oder Funktionsschwächen aufweisen, die den Einsatz solcher (Förder-)Instrumentarien gerechtfertigen würden.

Inzwischen sind aber viele dieser Wohngebiete, insb. jene aus den früheren Nachkriegsjahrzehnten, also aus den 1960er bis 1980er Jahren „in die Jahre“ gekommen und die Gebäude entsprechen oft nicht mehr den heutigen (energetischen) Standards. Im Baugesetzbuch wurde vor einigen Jahren in der Aufzählung der Tatbestände, die einen „städtebaulichen Missstand“ darstellen, „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ ergänzt (§136 (3) Nr. 1h BauGB). Somit ließe sich die Festsetzung eines Sanierungsgebietes auch in solchen, ansonsten vollkommen unproblematischen Quartieren rechtfertigen.

Ein Sanierungsgebiet bietet einer Kommune manche Eingriffsmöglichkeit in Eigentumsrechte, die sie nutzen kann (aber nicht immer muss). Es bietet aber vor allen Dingen jenen Eigentümern, die ihre Gebäude (energetisch) sanieren die Möglichkeit, einen Modernisierungsvertrag mit der Kommune abzuschließen, um die Inverstitionen nach §7h EStG abschreiben zu können.

Da diese Wohnquartiere meist zur gleichen Zeit von homogenen Altersgruppen (junge Familien) errichtet wurden, sind die Bewohnerinnen und Bewohner auch entsprechend gemeinsam gealtert, so dass sich in vielen der frühen Einfamilienhausgebiete nun demografiebedingte Generationenwechsel in den kommenden Jahren andeuten. Für eine neue Generation von Eigenheimbesitzern könnte das Sanierungsrecht eine große Hilfe bei der Bewältigung der (finanziellen) Herausforderung einer Sanierung sein.

neue Wohnangebote in den Blick zu nehmen, da es für sie derzeit ebenfalls nur wenige Angebote auf dem Mietmarkt gibt.

Im Bestand könnte dabei unter Umständen das Thema **Umnutzung innerstädtischer Erdgeschosszonen zu Wohnzwecken** eine Rolle spielen. Dabei ist aber unbedingt darauf zu achten, die Einzelhandelslagen nicht (weiter) zu perforieren. So sollten entsprechende Umnutzungen innerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs nicht möglich sein. Da die Neustadtstraße nicht Teil dieser Abgrenzung ist, könnte hier zumindest in Richtung Meerstraße die eine oder andere Umnutzung ermöglicht werden, sofern Einzelhandelsnutzungen zunehmend schwieriger zu realisieren sein sollten.

Darüber hinaus sollten Mehrfamilienhausbedarfe im Zuge künftiger Entwicklungen von Neubaugebieten befriedigt werden. So sollten zukünftig bei der Planung neuer Baugebiete sowohl geeignete Teilbereiche für gemischte Strukturen (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser) als auch geeignete Teilbereiche für jeweils die eine oder andere Form Berücksichtigung finden.

Im Sinne einer nachhaltigen, ressourcenschonenden Flächenpolitik sollten für Neubaugebiete nur Flächen in „integrierter Lage“ entwickelt werden. Das bedeutet: Es wird ein klarer Fokus auf die Haselünne Kernstadt gelegt. Innerhalb der Kernstadt sind

Flächenentwicklungen jenseits des bisherigen Siedlungskörpers zu vermeiden. Stattdessen sind bevorzugt solche Flächen zu entwickeln, die Lücken in der Siedlungsstruktur schließen und perspektivisch kurze Wege (zu Fuß oder mit dem Fahrrad) in die Innenstadt ermöglichen. Die nachfolgend genannten Flächen weisen entsprechende Begabungen für die **Entwicklung neuer Wohnbaugebiete** auf:

- Die bislang noch unbebauten Flächen zwischen Bödiker Straße und Hülsener Weg. Mit ausreichendem Abstand zur E 233 könnten hier rund 20 Hektar Wohnbauland entwickelt werden, die den Siedlungskörper abrunden. Schwerpunktmäßig bieten in Ergänzung zu den angrenzenden Wohngebieten Einfamilienhäuser an. Eingestreut sind auch Einfamilienreihenhäuser und punktuell Mehrfamilienhäuser denkbar.
- Eine rund 11 Hektar große Fläche zwischen Hammer Straße, Bonhoefferstraße und Hase. Für diese Fläche wurde 2023 ein Aufstellungsbeschluss gefasst (B-Plan Nr. 77), der ein allgemeines Wohngebiet vorsieht. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der angrenzenden Wohnbebauung nördlich und östlich, womit insb. die Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung bedient würde. Zum südwestlich angrenzendem Gewerbegebiet (hinter Am Wall) ist ein Streifen als Mischgebiet vorgesehen. Hier bietet es sich an, auch Mehrfamilienhäuser vorzusehen.



Weitere Flächen im Kernstadtgebiet eignen sich zumindest teilweise für den Wohnungsneubau. Durch ihre Nähe zu Lärmemissionsquellen (Bundesstraßen) ist hier eine sinnvolle Mischung mit nicht-störendem Gewerbe anzustreben. Für die Entwicklung solcher **Mischgebiete** bieten sich folgende Flächen an:

- Die Fläche zwischen den Verbrauchermärkten an der Lähdener Straße und der B 402, südlich der Bahnstrecke bietet sich aufgrund ihrer Nähe zur Innenstadt, zu den Nahversorgern und zum Bahnhof ebenfalls für den Wohnungsbau an. Mit gebotenen Abständen zur Bahn und zur B 402 könnten auf wenigstens rund 6 ha neue Wohnangebote entstehen, die insbesondere Angebote aus dem Mehrfamilienhausbereich abdecken. Während in den äußeren Bereichen nicht-störende gewerbliche Bauten oder eine höhere Wohnbebauung denkbar ist (kleine, günstige Wohnungen) könnten in einem davon abgeschirmten inneren Bereich auch hochwertige, großzügigere Wohnungen entstehen. Einfamilienhäuser wären hier höchstens im Süden Richtung Osterstraße sinnvoll.
- Die Flächen südlich der B 213, zwischen Andrupe Straße, dem Ortsteil Eltern und der bestehenden Wohnbebauung (u.a. Gleiwitzer Straße) sind im Flächennutzungsplan bereits als reine bzw. allgemeine Wohngebiete dargestellt. Lediglich innerhalb der Tangente (Auf- und Abfahrt zur B 213 von der Andrupe Straße) ist ein Mischgebiet vorgesehen. Da die B 213 hier in leicht erhöhter Lage geführt wird, gehen von ihr in diesem Bereich größere Lärmemissionen aus, so dass die Stadt Haselünne von der Wohnbaulandentwicklung bisher Abstand genommen hat. Für die Entwicklung der Fläche bietet sich daher an den Rändern im Westen, Norden und Osten eine nicht-störende gewerbliche Entwicklung auch als Lärm-Puffer an. In Richtung der bestehenden Wohnbebauung im Süden könnte dann eine Mischung aus Einfami-

lien(reihen)häusern und Mehrfamilienhäusern die Entwicklung ergänzen.

#### Deckung von Gewerbeflächenbedarfen:

Wie bereits bei der Leitlinie „Flächenbegabung“ dargestellt, bieten sich für die Entwicklung neuer gewerblicher Nutzungen zukünftig insbesondere jene **Flächen an, die schnell über die neue Trasse der E 233 erreichbar sind**. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 85 greift die Stadt Haselünne diese Potenzial bereits auf, überschreitet damit aber auch erstmals die Trasse der Bundesstraße im Norden für die gewerbliche Siedlungsentwicklung. Perspektivisch und bei anhaltendem Flächenbedarf bieten auch die Flächen bis zur (zukünftigen) westlichen Anschlussstelle – sowohl nördlich als auch südlich der Schnellstraßen-Trasse – Potenziale für gewerbliche Flächenentwicklungen. Trotz einer Ausweitung der Siedlungsfläche über die E 233 hinaus liegen die Vorteile auf der Hand:

- Mögliche betriebliche Emissionen verbleiben außerhalb der Wohnsiedlungen,
- keine Störung von geschützten Natur- und Landschaftsräumen,
- die zu erwartenden (Schwerlast-)Verkehre können unmittelbar über die neue leistungsstarke E 233 abgeführt werden und belasten die Kernstadt nicht,
- südlich der Trasse könnte ein Streifen mit weniger emeritierendem Gewerbe zugleich als Lärm-Puffer für die südlich angrenzenden (zukünftigen) Wohngebiete dienen und
- die Erreichbarkeit für Beschäftigte ist trotz der separaten Lage nachhaltig möglich, denn die Entfernung nach Haselünne, Eltern oder Hülsen ist mit rund drei Kilometern eine gute Fahrrad-distanz, die in gut zehn Minuten mit dem Rad zu bewältigen ist.

Auch innerhalb des Betrachtungsraumes dieses Konzeptes finden sich Potenzialflächen für gewerb-

liche Entwicklungen als Lückenschlüsse oder Erweiterungen vorhandener Gewerbegebiete:

- Erweiterung des Gewerbegebietes *Hammer Tannen* (ist bereits in der Umsetzung)
- Nördlich der Kurve am Übergang von der Meerstraße zur Lähdener Straße befinden sich potenzielle Gewerbeerweiterungsflächen. Der FNP sieht hier zwar eine Sportnutzung vor, doch die Begabung der Fläche für gewerbliche Erweiterungen der angrenzenden Betriebe (oder Neuansiedlungen) ist ungleich höher.
- Auch östlich des Hülsener Wegs sind – mit gebotenen Abstand zum Hülsener Weg selbst (z.B. durch einen Grün- und Gehölzstreifen) – gewerbliche Erweiterungen der bestehenden Betriebe sinnvoll.

Die Entwicklung neuer Gewerbeflächen ist immer mit Emissionen, verkehrlicher Mehrbelastung und Flächenversiegelungen verbunden. Gerade dann, wenn (wie hier vorgeschlagen) Flächen außerhalb der bisherigen Siedlungsstruktur neu entwickelt werden, sollten neue Gewerbegebiete an Nachhaltigkeitskriterien orientieren. Beispiele dafür gibt es bereits (s. Beispielposten) oder auch die [Broschüre „Wege zur Planung eines nachhaltigen Gewerbegebietes“ der Energieagentur Rheinland-Pfalz](#).

Die Stadt Haselünne sollte im Sinne einer zwar pragmatischen und nachfrageorientierten, aber dennoch nachhaltigen Siedlungsentwicklung möglichst viele Nachhaltigkeitskriterien für die neuen Gewerbegebiete in der Bebauungsplanung und Ansiedlungskonzepten verankern, zum Beispiel:

- Energieversorgung: PV-Pflicht auf Dächern (wenn technisch möglich und sinnvoll), Nahwärmekonzepte, Nutzung

von Abwärme etc..

- Versiegelungen: Gründächer (alternativ / ergänzend zu PV), Versickerungsflächen wo möglich (z.B. Rasengittersteine auf Parkplätzen o.ä.).
- Nachhaltige Mobilität: Für Unternehmen könnten z.B. verpflichtend formuliert werden: Ein gewisser Anteil E-Ladestationen für PKW auf Parkplätzen, E-Bike-Ladestation, Bereitstellung eines gemeinsamen E-Roller-Fuhrparks (ggf. als PublicPrivatePartnership-Projekt mit der Stadt), komfortable Fahrrad / E-Roller-Abstellmöglichkeiten etc. Die Stadt sorgt für hoch-

Abb. 54: „Gutes Beispiel“ Gewerbepark Menden

### Multifunktionaler Gewerbepark Hämmer in Menden (NRW)

*innovative Wirtschaft, zentrale Infrastruktur nachhaltige Mobilität*

Im Zentrum der Planung steht die Multifunktionalität des Gewerbegebiets mit einem Fokus auf nachhaltige Mobilität, eine zentrale Infrastruktur, sowie die Förderung innovativer, nachhaltiger Wirtschaftsweisen.

Die Entscheidung über eine Ansiedlung der Unternehmen erfolgt nach festgelegten Vergabekriterien, welche annähernd gleichermaßen finanzielle Rahmendaten, Arbeitsplatzeffekte, Gebäude und Grundstücke, sowie die Firmenpolitik in die Bewertung und Entscheidung miteinfließen lassen.



Abbildung: WSG Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Menden mbH  
Weitere Informationen: <https://www.wsg-menden.de/gewerbepark-haemmer/>



wertige Anbindungen für Roller / Fahrräder in die Kernstadt und in die Ortsteile. Dies meint mehr als nur einen Fahrradweg entlang einer Autostraße sondern höchstmögliche Qualität wie den Ausbau (landwirtschaftlicher) Wege zu direkten, komfortablen und beleuchteten Wegen, die separat (d.h. zusammen mit landwirtschaftlichem aber frei von sonstigem Kfz-Verkehr) genutzt werden können. Nur ein hochwertiges Infrastrukturangebot ist geeignet, den Verkehrsteilnehmern Alternativen zur PKW-Nutzung dauerhaft schmackhaft zu machen.

- Konzeptvergabe: Bei hoher Nachfrage und mehreren Bewerbern könnten Ansiedlungskriterien formuliert werden, die (neben z.B. einer Bevorzugung einheimischer Firmen mit Erweiterungsbedarfen) auch Nachhaltigkeitsaspekte betreffen wie z.B. Schaffung neuer Arbeitsplätze je qm versiegelter Fläche o.ä..

## Stadtbild und Städtebau

### Bewahrung / Weiterentwicklung des Stadtbildes

Auf die Besonderheiten des Stadtbildes in der Haselünner Innenstadt wurde bereits ausführlich eingegangen (u.a. in Kap. 4), ebenso auf die von verschiedener Seite geäußerte Sorge über einen schleichenden Verlust der baulichen Qualitäten.

Die Stadt sollte mit geeigneten Instrumentarien darauf hinwirken, das historische bzw. historisch anmutende Stadtbild

- a) zu erhalten und
- b) bei der Entwicklung innerstädtischer Flächen weiterzuentwickeln.

Im Stadtzentrum sind die in diesem Sinne besonders sensible Bereiche im Prinzip jene zwischen Bahn und Plesse sowie zwischen Kleiner / Großer

Hagen und Meerstraße. Ein geeignetes Instrument für diesen Bereich könnte beispielsweise die **Formulierung einer Gestaltungssatzung** sein, in der einige grundsätzliche Merkmale aufgeführt sein könnten, um das Stadtbild zu erhalten, z.B.

- zur Dachlandschaft (Satteldächer, gemauerte Gauen, Farbgestaltung der Dacheindeckung u.a.m.),
- zur Fassadengestaltung und Fassadengliederung (z.B. kleinteilige Gliederung auch bei größeren Strukturen, zulässige Farbschemata für Klinker- und Putzfassaden),
- zum Stadtmobiliar (Bänke, Laternen, Fahrradabstellanlagen, Pflanzkübel etc.) oder
- zu Werbeanlagen, Außengastronomie, Anbauten.

Eine solche Satzung könnte auch gut als Vehikel für eine breit angelegte Öffentlichkeitsbeteiligung dienen, bei der sich die Stadtgesellschaft gemeinsam der Werte und der Bedeutung eines stimmigen Stadtbildes für die „älteste Stadt im Emsland“ noch einmal bewusst wird.

In diesem Zusammenhang ist auf einen Aspekt hinzuweisen, der zwar von praktischem Nutzen, aber städtebaulich höchst fragwürdig ist: der fest installierte und geschlossene Außengastronomie-Pavillon der Ziegentränke im historischen Rathaus am Markt. Der Pavillon verstellt den Blick auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ganz erheblich und beeinträchtigt es in seiner Bedeutung. Sollte der schon länger in Rede stehende Umzug der Ziegentränke in die Steintorstraße gelingen (s. nächster Abschnitt), so wäre dies ein guter Anlass, diesen Missstand zu beheben.

Eine Gestaltungssatzung sollte aber nur grundlegende Gestaltungselemente beinhalten, denn auch innerhalb des Stadtzentrums sind die lokalen Qualitäten zu unterschiedlich und individuell, als dass man sie „über einen Kamm scheren“ könnte. So

bieten sich beispielsweise im Falle einer Bebauung der freien Flächen an der Plesse durchaus größere städtebauliche Gesten an, als im übrigen Stadtzentrum. Hier wäre – unter Beachtung der grundlegend festgelegten Gestaltungselemente – nähere Regelungen in den Bebauungsplänen zu treffen.

Wie bereits oben erwähnt, bietet sich die Durchsetzung dieser Gestaltungsansprüche gerade auch im Zuge der **Entwicklung neuer, qualitativ hochwertiger Wohnangebote** an. Besonders auf dem Gelände zwischen Bahn, Meerstraße und Kolpingstraße ist eine Fortsetzung der historisch-baulichen Qualitäten aus der Klosterstraße Richtung Norden gut vorstellbar.

Auch außerhalb des Stadtzentrums und außerhalb historischer Kulissen gilt es, gewisse städtebauliche Sensibilitäten zu diskutieren und zu steuern: So gibt es beispielsweise vermehrt Bauanfragen, in Einfamilienhausgebieten einzelne Gebäude zurückzubauen und durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Auch wenn dies grundsätzlich der veränderten Nachfrage Rechnung tragen würde, ist zu bedenken, dass auch hier eine Summe von mehreren Einzelfallentscheidungen den Siedlungscharakter schließlich perforieren und verändern würde. Daher ist es ratsam, derlei Entwicklungen in gewachsenen Bestandsgebieten über die Bauleitplanung auszuschließen oder aber gezielt zu steuern, indem möglicherweise für verdichtete Wohnformen geeignete Teilbereiche identifiziert werden.

### Umgang mit verwahrlosten bzw. untergenutzten Immobilien

In Haselünne fallen insgesamt nur wenige von Verwahrlosung betroffene oder bedrohte Gebäude ins Auge. Allerdings gebieten einige dieser wenigen Gebäude über städtebaulich exponierte Lagen, ins-

besondere die Gebäude Petersilienstraße 28 (Ecke Hammer Straße) sowie Steintorstraße 11 und 22 (Ecke Bahnhofstraße) in der Innenstadt. Ein weiterer Problemfall befindet sich am Stadtrand: Der frühere Gasthof Schulte-Brümmer markiert den Ortseingang von Westen her an der Meppener Straße. Das Gebäudeensemble steht seit vielen Jahren leer und verfällt zunehmend.

Um diese städtebaulichen Missstände zu beseitigen und um zu verhindern, dass sich negative Ausstrahlungseffekte auf das Umfeld der Gebäude auswirken, sollten verschiedene Strategien geprüft werden. Da jede Immobilie letztlich ihre individuelle Historie, unterschiedliche Ursachen für den Leerstand und verschiedene Eigentümer hat, sind auch individuelle Herangehensweisen erforderlich. Nachfolgend werden einige Möglichkeiten dazu formuliert, sowohl in Hinblick auf Unterstützungen für Eigentümer, aber auch in Hinblick auf den Einsatz hoheitlicher Instrumente gegenüber Eigentümern, die keine Kooperationsbereitschaft zeigen.

- **Ermöglichung von Nutzungsänderungen:** Wenn Eigentümerinnen und Eigentümer trotz intensiver Bemühungen keine Mieter für die vorgesehenen Nutzungen finden, so ist zu überlegen, ob eine Nutzungsänderung möglich ist. Voraussetzung ist ein zielorientiertes Konzept des Eigentümers, das die städtebauliche Belange an dieser Stelle nicht (zu stark) beeinträchtigt. Zuletzt hat die Stadt in einem Fall einer Nutzungsänderung zugestimmt, in einem anderen nicht – in beiden Fällen richtigerweise:
  - » Im Erdgeschoss der Steintorstraße 11 war bis vor einigen Jahren ein Sportfachhandel untergebracht. Trotz intensiver Bemühungen konnte keine gewerbliche Nachfolgenutzung für diese große Fläche gefunden werden. Mit einer Änderung des B-Planes 14.4 hat die Stadt nun den Weg für einen





Abb. 55: Derzeit leer stehende und zunehmend verwahrloste Immobilie an der Petersilienstraße (Ecke Hammer Straße)



Abb. 56: Die Gewerbefläche des Gebäudes Steintorstraße 11 kann zukünftig in Teilen auch für Wohnzwecke genutzt werden, um den Leerstand zu beseitigen



Abb. 57: Für das seit 2017 leer stehende Gebäude Steintorstraße 22 kommen die Planungen für einen Gastronomie- und Hotelbetrieb nicht so recht voran



Abb. 58: Ehemaliger Gasthof am Ortseingang Meppener Straße

Abb. 59: „Gutes Beispiel“ Bürgergenossenschaft Hann. Münden

Kompromiss freigemacht: Zukünftig darf ein Drittel des Erdgeschosses zu Wohnzwecken genutzt werden, zwei Drittel für „kerngebietstypische Nutzungen“. Damit wird einem kooperationsbereiten Eigentümer die Möglichkeit gegeben, seinen Leerstand städtebaulich verträglich abzubauen.

- » Keine Nutzungsänderung ist derzeit für den ehemaligen Gasthof an der Meppener Straße geplant. Zwar hat ein neuer Eigentümer seit Anfang 2022 Vermüllungen beseitigt und die wesentlichen Gefahren (durch Gehölzschnitt und Vernageln kaputter Fenster) beseitigt, ein städtebaulich verträgliches Nutzungskonzept wurde aber nicht vorgelegt. Kern der Nutzung ist ein Gastronomiebetrieb – Ferienwohnungen und eine Betreiberwohnung sind nur in diesem Kontext erlaubt. Eine reine Wohnnutzung ist in dieser separierten, von Verkehrs- und Gewerbeemissionen beeinträchtigten Lage nicht sinnvoll.
- Lokale / Regionale **Betreiberkonzepte:**  
Im Gebäude Steintorstraße 22 war bis 2017 eine Drogerie beheimatet, seither steht es leer. Ein Haselünner Gastronom plant hier seit einigen Jahren schon eine gastronomische Einrichtung mit Hotelbetrieb. Die Umsetzung scheiterte bislang. Grundsätzlich ist diese Nutzungsidee aber sehr zu begrüßen, denn der Bedarf an weiteren Übernachtungsmöglichkeiten – auch kleinteiligen – ist groß, beispielsweise mit Blick auf die Zielgruppe Fahrradtouristen. Das Gebäude selbst weist zwar im Erdgeschoss deutliche bauliche Überformungen und insgesamt Sanierungsbedarf auf, ist aber ansonsten in seiner historischen Prägung erhalten geblieben. Ein Rück- und Neubau ist daher im Sinne des Erhalt des Stadtbildes nicht der zu präferierende Weg. Wenn sich die

Umsetzung solcher Projekte für einzelne als zu schwierig erweist, könnten möglicherweise Viele helfen: In einigen Städten gibt es Beispiele, wo Bürgergenossenschaften sich dem Erhalt und der Wiedernutzung historischer Bausubstanz verschrieben haben (s. Beispielkasten). Das Potenzial für derlei Ansätze ist in Haselünne allemal vorhanden durch die hohe Identifikation der Bevölkerung, das rege Vereinsleben oder durch potenzielle starke Partner aus dem gewerblichen Bereich.

- Unterstützung durch **Beratung und Fördermittelmanagement:**  
Die Stadt Haselünne und der Landkreis Emsland halten verschiedene Beratungsangebote rund um das Thema „energetische Sanierung“ für Private vor: Der Klimaschutzmanager sowie die KlimaWerkStatt (ein LEADER-Projekt) bieten Beratungen und thematische Veranstaltungen an. Auch die Energieeffizienzagentur Landkreis Emsland e.V. berät kostenlos zu diesem Thema. Die Stadt sollte die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser (und weiterer) Problemimmobilien per Anschreiben noch einmal gezielt auf diese Beratungsangebote aufmerksam machen und zu weiteren Erörterungsgesprächen über die Zukunft der Immobilien ins Rathaus einladen.
- Einsatz von **Rechtsinstrumenten:**  
Wenn trotz Beratungs- und Gesprächsangeboten keine kooperative Lösung zur Beseitigung der Missstände absehbar ist, sollte die Stadt den Druck auf die Eigentümer erhöhen, indem der Einsatz des zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumentariums geprüft wird. Dabei gibt es verschiedene Möglichkeiten. Um den

Kommunen eine Hilfestellung im Umgang mit schwierigen Immobilien an die Hand zu geben, hat das Land Niedersachsen 2019 ein Gutachten zum „Umgang mit Wohnungsleerstand und verwahrlostem Wohnungsbestand („Problemimmobilien“) – Instrumente, Defizite, Handlungsempfehlung“<sup>5</sup> erarbeiten lassen. Darin wird der Einsatz verschiedener Instrumente auf Grundlage der des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (NBauO) erörtert, z.B.:

- » das Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (§177 BauGB),
- » das Rückbau- und Entsiegelungsgebot (§179 BauGB) oder
- » eine Instandsetzungsanordnung bzw. eine Abbruch- und Beseitigungsanordnung, die auf Grundlage des §79 NBauO ausgesprochen werden könnten.

Der Einsatz rechtlicher Instrumente zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sollte immer die Ultima Ratio sein. Aber im Sinne des Leitbildes einer Aufmerksamkeit in der Stadtentwicklung sollte die Stadt sich verpflichtet fühlen, aktiv gegen Missstände vorzugehen, um negative Ausstrahlungseffekte möglichst frühzeitig zu vermeiden. Wichtig ist in jedem Falle eine genaue Prüfung, welches Instrument für welchen Fall am besten geeignet und umsetzbar ist. Aktivitäten auf Grundlage der NBauO erfordern zudem eine Aktivierung und enge Abstimmung mit dem Landkreis, da dieser in seiner Funktion als Untere Bauaufsichtsbehörde in diesem Falle tätig werden muss.

### Substanzerhalt durch gemeinsames Engagement

Hannoversch Münden  
Fachwerkhotel  
Bürgergenossenschaft

1999 kaufte ein Fachwerkliebhaber und gelernter Tischler für einen symbolischen Euro ein leer stehendes Fachwerkhaus in der Altstadt von Hann. Münden. Nach einer fachgerechten Sanierung eröffnete er ein Jahr später in dem Gebäude ein Hotel. Das Übernachtungsangebot in besonderem Ambiente zieht bis heute u.a. viele Fahrradtouristen an, die die beliebten Radfernwege an Werra, Fulda und Weser befahren.

Aus dem Engagement eines Einzelnen erwuchs die 2013 gegründete Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG, der inzwischen über 320 Mitglieder angehören. Von den 1.000 Genossenschaftsanteilen (zu je 100 EUR) kauft die eG leer stehende Objekte an, saniert sie und bringt sie wieder in Nutzung.



Das Fachwerkhotel „Aegidienhof“ in Hann. Münden (Foto: Dr. Anja Nelle)  
Informationen zur Bürgergenossenschaft: <https://www.bg-hmue.de/de/index.php>



### Aufwertung des öffentlichen Stadtraums

Die Haselünner Innenstadt ist attraktiv und wurde auch in den Beteiligungsformaten überwiegend positiv empfunden. Gleichwohl könnten einige **kleinere Maßnahmen** dazu beitragen, ihre Attraktivität noch weiter zu steigern. So wurden im Rahmen der Beteiligungsformate insb. genannt:

- die Schaffung weiterer Sitzgelegenheiten,
- noch mehr Bepflanzungen (Baumstandorte, Hecken, Blühstreifen), auch als mobiles Grün, was zugleich im Sinne der Klimaanpassung Abkühlung und Verschattung bringt und
- das Aufstellen von kleinen Spielgelegenheiten, v.a. in unmittelbarer Nähe von Außengastronomie.

Angesichts der engen Bebauung in der Kernstadt stellt sich allerdings die Frage nach **geeigneten Standorten** für derlei Maßnahmen, auch wenn sie kleinteilig sind. So sind beispielsweise die Kirchstraße oder der Krumme Dreh teilweise komplett versiegelt, aber auch so eng, dass für mehr Pflanzkübel kaum Platz ist. Dort, wo bereits Pflanzkübel aufgestellt sind (z.B. die kleineren Platzbereiche rund um das Rathaus könnten zusammenhängende Heckenstrukturen und kleine Spielgeräte zur Aufwertung beitragen. Im neu entstandenen Innenhofbereich auf der ehemaligen Berentzen-Produktionsfläche ist der Versiegelungsgrad sehr hoch und es wäre Platz für zusätzliche Qualitäten in o.g. Sinne.

Besonders im Fokus der öffentlichen Diskussion steht der **Markt**. Es scheint der Wunsch großer Teile der Bevölkerung zu sein, hier mehr Aufenthaltsqualitäten und mehr Aktionsfläche zu etablieren. Die Debatte, die mitunter wie in vielen anderen Städten auch emotional und polarisierend geführt wird, verengt sich vor allem auf die verkehrliche Frage, ob der Markt zukünftig autofrei sein soll oder nicht – eine Frage, die letztlich demokratisch entschieden werden muss. Vielleicht ist die Frage aber auch (zu) zugespielt, weshalb an dieser Stelle keine Emp-

fehlung in die eine oder andere Richtung erfolgt, sondern einige Gedanken als Abwägungsgrundlage:

- Angesichts der zahlreichen Stellplätze in fußläufiger, teils in unmittelbarer, Entfernung bliebe der Markt auch im Falle einer Sperrung für den PKW-Verkehr gut erreichbar.
- Der (inhabergeführte) Einzelhandel steht aus vielen anderen, bereits ausführlich genannten Gründen unter Druck und die Zukunftssorgen der Branche sind nachvollziehbar. Eine mögliche Sperrung des gut 100 Meter langen Marktes aber wäre sicher nicht ursächlich, sollte es zu Geschäftsschließungen kommen.
- Dennoch darf ein autofreier Markt kein Selbstzweck sein. Das Ziel ist eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten und eine (zusätzliche) Belegung. Zumindest in den Wintermonaten ist es schwer vorstellbar, dass dies durch eine Herausnahme des Autoverkehrs zu erreichen ist. Das 2023 aktualisierte Einzelhandelskonzept stützt diese Annahme mit Hinweis auf die tägliche Kundenfrequenz, die im Jahresschnitt insgesamt „zu gering [ist], um eine ganzjährige Fußgängerzone einzurichten“ (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 44).
- Ohnehin ist der Markt donnerstagvormittags für den Wochenmarkt gesperrt, in den Sommermonaten kommen anlassbezogen weitere Sperrungen dazu. Es ist denkbar, solche Anlässe auszuweiten, ohne den Markt generell zu sperren.
- Die Stellplätze auf dem Markt nehmen einen nicht unwesentlichen Teil der Gesamtfläche in Anspruch. Daher könnte man darüber nachdenken, zumindest einige der Stellplätze auf der Südseite als Aktionsfläche zu nutzen, den Durchgangsverkehr (im Schrittempo) aber weiterhin zu gestatten. In den Sommermonaten ist es durchaus vorstellbar, dass temporäre Installationen (z.B. Sandaufschüttungen als Baustellenspielplatz, mobile Bänke, mobiles Grün, Erweiterung von Außengastronomieflächen...) auf den Stellplätzen zu einer Belegung beitra-



Abb. 60: Der Innenhofbereich auf der ehemaligen Berentzen-Produktionsfläche bietet Möglichkeiten für mehr Grün und Aufenthaltsqualitäten

- gen. In den Wintermonaten würden solche Angebote sicher wenig frequentiert, so dass dann die Stellplätze wieder genutzt werden könnten.
- Weitere langfristig angelegte Versuche könnten darüber hinaus möglicherweise Klarheit über die Auswirkungen einer (Teil-)Sperrung bringen. Denkbar wären z.B. mehrmonatige Komplettsperrungen, (unterschiedliche) Einbahnrichtungen oder Teilsperren (z.B. Sperrung des Westteils, aber Zufahrtsmöglichkeiten von Osten her zu den Parkplätzen). Auch ein Verschwenken der Fahrbahn auf die jetzigen Stellplatzflächen könnte einen Versuch wert sein, um zusammenhängende und sonnenbeschienene Außenflächen für das ansässige Eiscafé zu vergrößern. Durch solche Versuchsanordnungen könnten auch mögliche Auswirkungen auf die sich neu bildenden Verkehrswege in den Nebenstraßen (Hasestraße, Krummer Dreh) eruiert werden.

Wichtig erscheinen in Hinblick auf den Markt vor allem zwei Dinge:

1. **Machen.** Die Argumente für und wider eine Sperrung des Marktes sind hinreichend ausgetauscht. Ob diese oder jene Lösung besser wäre lässt sich im theoretischen Diskurs offenbar nicht lösen. Daher sollte man verschiedenen Möglichkeiten eine Chance im Versuch geben.
2. **Transparente Auswertung.** Für Versuche braucht es zuvor eine Zieldefinition und Indikatoren, anhand derer man bewerten und hinterher die beste Lösung auswählen will. Diese Auswertung muss am Ende transparent und öffentlich diskutiert werden. Auch wenn man mit dem besten Kompromiss als spätere Dauerlösung nie alle wird überzeugen können, so hat man doch eine transparente und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage.



Abb. 61: Blick auf den Markt

Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum sind bereits in Teilen umgesetzt, so z.B. der **Abbau von Barrieren** oder die **Umrüstung von Straßenlaternen** auf eine energie- und kostensparende LED-Technik. In beiden Fällen geht es darum, notwendige Anpassungen im Stadtbild vorzunehmen und zugleich das historische Stadtbild zu achten. Dazu sind Kompromisse oder bewusste Entscheidungen für ein modernes Design erforderlich. Am Beispiel der zuletzt sanierten Neustadtstraße ist ein (guter) Kompromiss erkennbar: Das Kopfsteinpflaster ist in der Straßenmitte erhalten geblieben, während an den Fahrbahnrandern für den Radverkehr (sowie an einigen Stellen über die gesamte Fahrbahn als Querungshilfe) glattes Pflaster verlegt wurde. Als nächste Straße soll in diesem Stil auch die Hasestraße saniert und damit Barrieren abgebaut werden. Die neuen Straßenlaternen in der Innenstadt sind dagegen Ausdruck einer Entscheidung für ein modernes Design. Solche Entscheidungen sind immer streitbar, aber aus städtebaulicher Sicht vollkommen legitim – die neuen Straßenlaternen fügen sich gut und unauffällig in das historische Ambiente ein.

### Qualifizierung von Wasserlagen, Grün- und Freiräumen

#### Das Haseufer

Die Hase ist namensgebend und Identität stiftend für die Stadt Haselünne. Ein Fluss und seine Uferbereiche stellen zugleich auch immer eine wichtige (innerstädtische) Freiraumqualität dar. Allerdings ist die Hase im Bereich des Stadtkerns nur eingeschränkt erlebbar, da östlich der Hasebrücke der Verlauf der Bundesstraßen den Fluss von der Stadt optisch und räumlich-funktional trennt.

Umso bedeutender ist das von der Innenstadt aus „erlebbar“ Haseufer westlich der Hasebrücke (bis

<sup>5</sup> [https://www.mi.niedersachsen.de/download/146850/Broschue\\_re\\_Rechtsgrundlage\\_Problemimmobilien\\_.pdf](https://www.mi.niedersachsen.de/download/146850/Broschue_re_Rechtsgrundlage_Problemimmobilien_.pdf)



zur Fahrradbrücke). Mit der neuen Terrasse unmittelbar an der Hasebrücke hat die Stadt bereits einen wichtigen Baustein zur besseren Erlebbarkeit der Hase umgesetzt, der besonders für die Bewohnerinnen und Bewohner der nahen Seniorenwohnanlage eine Aufwertung ihrer Wohnumfeldqualität darstellt. Dennoch könnten entlang des Haseufers – behutsam und unter Beibehaltung des naturnahen Flußau-Charakters – weitere Aufenthalts- und Wegequalitäten ergänzt werden:

- Ein Fußweg im unteren Bereich (mit wassergebundener Wegedecke) würde die Qualität als Spazierweg und insb. die Erreichbarkeit der aufgestellten Bänke deutlich erhöhen,
- punktuell könnten Sitzstufen aus unauffälligen, naturnahen Materialien direkt an der Uferkante die Aufenthaltsqualität weiter steigern,
- mehr Beleuchtungselemente sowohl entlang des vorhandenen Weges Am Haseufer, als auch entlang eines neuen Fußweges unterhalb würden das Sicherheitsgefühl erhöhen. Dabei sollten dezente Beleuchtungen gewählt werden, um die Ausmaße sog. „Lichtverschmutzung“ in diesem naturnahen Bereich möglichst gering zu halten.

Die Aufwertung des Haseufers in diesem Bereich würde nicht nur allgemein eine bessere Erlebbarkeit dieses (fast einzigen) innerstädtischen Freiraums bedeuten, sondern im speziellen auch das direkte Umfeld der Klinik aufwerten.

### Eine Badestelle am großen See?

Der Haselünner See 1 liegt innenstadtnah und ist durch ein kleines Wäldchen mit gepflegten Wegen zu Fuß oder per Fahrrad schnell von der Innenstadt aus erreichbar. Der See lockt mit verschiedenen Freizeit- und Aufenthaltsangeboten und bietet auch touristische Infrastrukturen (Hotel, Ferienhäuser). Eine Badestelle gibt es aber nicht. Als Hochwasser-Rückhaltebecken ist der See auch nicht als Badegewässer vorgesehen, gleichwohl würde die Anlage einer Badestelle mit flacher Uferkante den Freizeitwert für Bewohner und Besucherinnen enorm erhöhen. Daher sollte die Stadt (als Pächterin des Sees) mit dem Land (als Eigentümer) die Möglichkeit für die Anlage einer Bademöglichkeit prüfen.

### Grünflächen an der Plesse

Von den drei großen Grünflächen an der Plesse weißt nur der Rathausgarten eine zwar schlichte, aber funktionsgerechte Gestaltung auf. Die beiden anderen Flächen zwischen dem Parkplatz und den Modehäusern sind (abgesehen von einem Pflanzstreifen zur Plessestraße hin) nicht weiter qualifizierte Rasenflächen. Mitunter dienen die Fläche in den Abendstunden als Treffpunkt für verschiedene Menschen wie Hundehalter oder Jugendliche.

Je nachdem, welche dauerhafte Nutzung hier entwickelt werden soll – der B-Plan Nr. 56 sieht hier teilweise Bebauung vor und die Flächen bringen auch

durchaus eine „Begabung“ dafür mit (s.o.) – sollte über eine temporäre oder (im Falle einer Nicht-Bebauung) dauerhafte Qualifizierung als Grünfläche nachgedacht werden. So könnten beispielsweise Baumpflanzungen den Platz einfassen. Als temporäre Maßnahme bieten sich „mobile Baumpflanzungen“ an. Weitere Pflanzstreifen können temporär oder dauerhaft angelegt werden, auch (ggf. mobile) Sitzgelegenheiten würden die Aufenthaltsqualität erhöhen, ohne dem Platz seinen grundlegenden freien, weitläufigen Charakter zu nehmen.

### Flächenentsiegelungen

Angesichts der gemeinhin erwarteten Häufung von Starkregenereignissen infolge des Klimawandels ist die Suche nach Entsiegelungspotenzialen und neuen Versickerungsmöglichkeiten als Schutz vor Überschwemmungen inzwischen zu einer wichtigen Aufgabe auch der Stadtentwicklung geworden. Zugleich handelt es sich in eng bebauten Innenstädten, noch dazu in solchen mit historischem Flair, um eine besonders schwierige Aufgabe.

Da Haselünne von weitläufigen Naturschutz- oder landwirtschaftlichen Flächen umgeben ist und die Wohngebiete von oft großen Gärten geprägt sind, scheint der Bedarf nach Entsiegelungsmaßnahmen auf den ersten Blick nicht unbedingt drängend zu sein. Dennoch sollte nach entsprechenden, auch kleinteiligen Versickerungsflächen Ausschau gehalten werden: Einerseits im Stadtgebiet insgesamt

als nähräumlicher Ausgleich für die künftig zu entwickelnden neuen Siedlungsflächen (s.o.) und andererseits im „Mikrostandort“ Innenstadt, der

Abb. 64: „Gutes Beispiel“ Mobile Bäume, mobile Bänke

## Mobile Bäume, mobile Bänke

### Flexibles Grün erhält flexible Nutzungsoptionen

Wenn die dauerhafte Nutzung von Flächen oder Straßenräumen (noch) unklar ist oder wenn Flächen dauerhaft flexibel nutzbar sein sollen, ergeben feste Installationen (Stadtgrün, Möblierung) oft keinen Sinn. Mobile Bäume, Bänke oder Pflanzbeete können Bereiche dagegen nicht nur schnell und einfach, aber wirksam aufwerten, sie können auch schnell wieder abgebaut (und wieder aufgebaut) werden, wenn eine Fläche (zwischenzeitlich oder dauerhaft) anders genutzt und gestaltet werden soll.

So wie in der Gemeinde Ganderkesee, wo der Festplatz hinter dem Bahnhof einmal im Jahr für den Fasching benötigt wird, ansonsten aber teils als Parkplatz, teils als Wohnmobilstellplatz genutzt wird. Seit kurzem fassen mobile Bäume den Platz ein und können ihn bei Bedarf auch in Teilbereiche untergliedern. In Bremen hat der Verein Sozialökologie e.V. vor einiger Zeit eine mobile „Wanderbaumallee“ auf die Reise geschickt, die abwechselnd verschiedene Straßenräume temporär umgestaltet.

Abb. 62: Blick auf die Hase und ihre Uferbereiche in Richtung Südwesten (im Hintergrund hinter den Bäumen: Das St.-Vinzenz-Hospital)



Abb. 63: Die Terrasse an der Hasebrücke verbessert die Erlebbarkeit der Wassers in der Innenstadt



Abb. 65: Blick auf die Rasenfläche an der Plesse



Oben: Festplatz in Ganderkesee ohne mobile Bäume (links, Quelle: Google) und mit mobilen Bäumen als räumliche Platzeinfassung (rechts)  
Unten: Visualisierung der „Wanderbaumallee“ (Quelle: Verein Sozialökologie e.V.)





zwar klein, aber hochgradig versiegelt ist. Nicht viele Flächen kommen dafür infrage:

- Bei der Nachnutzung des derzeit voll versiegelten Bereichs zwischen Bahnstrecke, Meerstraße und Kolpingstraße (Takko / ehem. K&K) zu einem Wohnquartier sollten Grüninseln, Baumstandorte und weitere Versickerungsflächen nicht nur einer hohen Aufenthaltsqualität, sondern auch der Klimaanpassung dienen.
- Auch die bereits beschriebenen Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im neu entstandenen Innenhofbereich auf der ehemaligen Berentzen-Produktionsfläche sind ebenfalls für diesen Zweck dienlich.
- Die großen Parkplatzflächensüdlich der Innenstadt könnten zumindest teilweise durch raumgliedernde Bepflanzungen entsiegelt und verschattet sowie durch Rasengittersteine oder andere durchlässige Oberflächenbeläge für mehr Niederschlagsabfluss ertüchtigt werden.
- Im weiteren (Innen-)Stadtgebiet scheint aus planerischer Sicht nur eine weitere Fläche als „Entsiegelungspotenzial“ ins Auge: Für den Fall, dass sich langfristig keine neue Nutzung für den früheren Gasthof Schulte-Brümmer an der Meppener Straße findet und die Gebäude weiter verfallen, wäre hier am Ortsrand ein geeigneter Standort für einen komplett entsiegelten Grünraum.

## Verkehr / Mobilität

Die Verkehrsplanung hat sich (nicht nur) in Haselünne in der Vergangenheit maßgeblich an den Anforderungen des PKW-Verkehrs ausgerichtet. Im Sinne einer mehr stadt- und klimaverträglichen sowie gesundheitsfördernden Verkehrspolitik rückt die Stärkung des Radverkehrs zunehmend in den Blickpunkt. Diese Entwicklung, die sich in Haselünne zuletzt u.a. in Form einiger Radwege-Ausbauten bemerkbar machte, sollte fortgesetzt und intensiviert werden, um einerseits sie radtouristischen Potenziale noch besser abzugreifen, vor allem aber,

um das Fahrrad als (innerörtlichen) alltäglichen Verkehrsträger zu stärken.

Der Verkehrsentwicklungsplan macht zur **Stärkung des Radverkehrs** u.a. Vorschläge:

- zur **Förderung und zum Ausbau vorhandener Alternativrouten** (z.B. Alternativrouten zur Löniger Straße über Stationsweg / Kreuzweg und Osterstraße oder zur Andruper Straße über Pommernweg und Haselünner See),
- zum **Ausbau vorhandener Radverkehrsanlagen** (z.B. Hammer Straße Südseite, Ländener Straße Westseite),
- zur **Prüfung und ggf. Ausweisung von Fahrradstraßen** (Osterstraße, Von-Spies-Straße oder alternativ Holzbaumweg),
- weitere konkret verräumlichte Vorschläge:
  - » zur Änderung vorhandener Beschilderungen,
  - » zum Abbau vorhandener Beschilderungen
  - » zum Ausbau von Querungsmöglichkeiten
  - » zu punktuellen Maßnahmen an Knotenpunkten und
  - » zur Einrichtung von Mobilitätsstationen:

Ergänzend bzw. alternativ sollten aus Sicht des IEK folgende Maßnahmen zur Stärkung des Radverkehrs überlegt werden:

- Radverkehrsführung entlang der Hammer Straße: Führung als überfahrbarer, farblich markierter Radverkehrsstreifen
- Anlage eines Radwegs oder Radverkehrsstreifens entlang der Andruper Straße
- bei vermutlich im Zuge der weiteren Flächenentwicklungen erforderlichen Ausbau des Hülsemer Weges: Herstellung eines breiten, beleuchteten Fahrradweges als Schnellverbindung zwischen Innenstadt und neuen Gewerbegebiet und weiter nach Hülsen und Westerloh (zweispurig nach niederländischem Vorbild)
- Ausbau „Am Haseufer“ als alternative Radroute für den Hasetal-Radweg, um die Radtouristen unmittelbar in die Innenstadt zu führen (alternativ: Ab Fahrradbrücke über Hammer Straße)

- Stärkung der Rad-Infrastrukturen (überdachte Abstellanlagen, Aufladestationen) in der Innenstadt, ggf. Verknüpfung mit Angeboten des Einzelhandels („Shoppen während der Fernradtour: Gekauftes wird direkt nach Hause gesendet“)

In Hinblick auf die **Erneuerung von Straßen** gibt es aufgrund des guten Allgemeinzustandes in Haselünne wenig Handlungsbedarf. In einem vergleichsweise weniger guten Zustand befindet sich die Hammer Straße. Bei einer Erneuerung der Straße wäre eine entsprechende Lösung für den Fahrradverkehr mit zu berücksichtigen (s.o.).

Für diejenigen, die nur noch gelegentlich ein Auto benötigen, ist zudem das **Car Sharing Angebot** eine sinnvolle Ergänzung, das bei Bedarf erweitert werden kann. Der Plesseparkplatz bietet sich hierfür durch seine günstige und etablierte Lage besonders an und könnte in Verbindung mit weiteren Angeboten (sichere Fahrradabstell- und -lademöglichkeiten, Bushaltepunkt) zu einem **Mobilitäts-Hub** entwickeln.

Schließlich sind noch zwei Maßnahmen im Bereich Verkehr zu nennen:

- Verkehrsversuche **Markt** (wie oben beschrieben) und Umsetzung derjenigen Lösung, die zu mehr Aufenthaltsqualität beiträgt und sich verkehrlich am besten bewährt.
- Nicht nachlassende Bemühungen zur **Revitalisierung der Meppen-Haselünner Eisenbahn** gemeinsam mit den Landkreisen Emsland und Cloppenburg sowie den Anrainerkommunen.

## Einzelhandel und Tourismus

### Einzelhandel

Grundsätzlich ist das Einzelhandelsangebot in Haselünne überdurchschnittlich gut. Zu diesem Fazit kommt auch das parallel erarbeitete Einzelhandelskonzept. Hier heißt es auf Seite 36: „Für ein Grundzentrum mit etwa 14.000 Einwohnern fällt das Einzelhandelsangebot im aperiodischen Bedarf

umfangreich aus. Insbesondere bei Bekleidung und Sport wird ein Angebot vorgehalten, welches einem Mittelzentrum entspricht.“ Akuter Handlungsbedarf besteht daher nicht, darauf deuten auch zwei der dort formulierten Entwicklungsziele hin: „Sicherung der grundzentralen Versorgungsfunktion“ und „Erhalt der Einzelhandelsbetriebe und ergänzender Nutzungen“ (s. EZH-Konzept, Seite 45). Gleichwohl wird auch im Einzelhandelskonzept das **Risiko des demografischen Wandels** für den Einzelhandel angedeutet. Auf S. 12 heißt es dazu: „In kleineren Städten wie Haselünne ist die Verbundenheit der Bürger mit der Stadt selbst und den dortigen Betrieben im Einzelhandel [...] stärker als in größeren Städten ausgeprägt. Dies dürfte sich positiv auf den Fortbestand gerade von inhabergeführten Geschäften auswirken. Gleichwohl spielt gerade die Regelung der Altersnachfolge eine entscheidende Rolle, welche jedoch durch Kommunen nicht beeinflusst werden kann.“

Eine unmittelbare Einflussnahme der Stadt auf das Thema Altersnachfolgen im Einzelhandel ist tatsächlich nicht möglich, aber vielleicht eine mittelbare, indem Aufmerksamkeit für das Thema erzeugt wird. Mögliche Ansätze sind:

- Die Wirtschaftsförderung lädt die Einzelhändlerinnen und Einzelhändler zu einem gemeinsamen Workshop ein. Ziele könnten sein:
  - » Austausch zu den zeitlichen Perspektiven des Status Quo und zu möglichen Nachfolgeperspektiven,
  - » Aufbau eines Einzelhandel-Demografie-Monitorings, um sich abzeichnenden altersbedingten Geschäftsaufgaben möglichst frühzeitig vorbeugen zu können oder
  - » Erörterung von Strategien für die Nachfolgeplanung.
- Mögliche Strategien könnten mit weiteren Akteuren wie der Handelskammer, dem Landkreis, den (weiterführenden) Schulen, der VHS u.a.m. zur Umsetzung kommen, so wie beispielsweise:
  - » Experimentierräume schaffen (*Schülerladen* o.ä.),



- » Kooperationen zwischen Einzelhandel und Schulen ausbauen (Praxistage für Schüler im Einzelhandel bzw. Praxisvermittlung durch Einzelhändler in Schulen im Rahmen von Aktionstagen),
- » (betriebs-)wirtschaftliche Qualifizierungsmaßnahmen starten bzw. ausbauen oder
- » gezielte Unterstützung von (nachhaltigen) Neueröffnungen (Mietenförderung o.ä.).

Ein weiteres Maßnahmenpaket für den Bereich Einzelhandel betrifft die **Ausweitung der Online- und Serviceangebote** durch den stationären Einzelhandel.

- Online-Marktplatz: In den vergangenen Jahren gab es vielerorts (geförderte) Versuche, ein lokales Onlineangebot zu etablieren. Der Aufwand für den stationären Einzelhandel ist meist viel zu groß, die Reichweite zu klein und die Anbieterlandschaft zu kleinteilig, so dass die meisten Plattformen scheiterten. 2021 stieg aber mit e-Bay ein bereits etablierter Anbieter in diesen Markt ein. Auf der Plattform „e-Bay Meine Stadt“ finden sich die Marktplätze von etlichen Städten, die in Zusammenarbeit mit der jeweiligen Stadt bzw. ihrer Wirtschaftsförderung eingerichtet werden. Im Nordwesten versuchen so die Online-Marktplätze aus Aurich, Delmenhorst und Diepholz, den lokalen Einzelhandel zu stärken.
- Liefer- und Abholservice: Einer der Erfolgsgründe des Onlinehandels ist die Lieferung der Ware nach Hause bzw. die Möglichkeit, die Ware unabhängig von Geschäftsöffnungszeiten abzuholen (z.B. an Paketstationen). Solche Angebote könnten auch der stationäre Einzelhandel vorhalten, beispielsweise in Form einer gemeinsamen Packstation (z.B. am Plesseparkplatz). Die Kunden, die ihre Ware online im stationären Einzelhandel bestellen bzw. vor Ort kaufen, aber nicht sofort mitnehmen möchten, könnten ihre Einkäufe dann nur wenig später direkt am Auto entnehmen.

Offensiv beworbene Lieferservices für bestimmte Zielgruppen wie Touristen könnte weitere Kunden generieren: Fahrradtouristen zum Beispiel werden keine Textilien auf der Durchreise erwerben, um diese dann die restlichen Etappen ihrer Tour mit sich zu schleppen. Wenn sie aber damit geworben würden, dass die hier gekaufte Ware nach der Fahrradtour zu Hause auf sie wartet, könnte sich der ein oder andere Kunde gewinnen lassen.

Neben den genannten gibt es sicher weitere Beispiele dafür, wie der stationäre Einzelhandel sich die Vorteile des Online-Shoppings selber auch zu nutzen machen kann. Auch hier ist die Stadt eher mittelbar, als Unterstützerin oder Ideengeberin, aber nicht als maßgeblich Handelnde gefragt.

Ein weiterer Aspekt, der im Einzelhandelskonzept ausführlich abgewogen wird und unmittelbar auch Belange der Stadtentwicklung tangiert, betrifft den **EDEKA-Markt**. Das Einzelhandelskonzept formuliert hier das Ziel „Erweiterung des Edeka-Marktes unter Einbeziehung benachbarter Flächen“. Hintergrund ist das bekundete Interesse, den EDEKA auf der unbebauten Fläche im rückwärtigen Bereich der Firma Lüske neu zu bauen, auf eine Verkaufsfläche von über 2.000 m<sup>2</sup> zu erweitern und durch weitere Fachmärkte zu arrondieren. Das Einzelhandelskonzept lehnt dieses Ansinnen aus fachlichen Gründen ab. Auch aus Sicht der Stadtentwicklung ist ein solches Vorhaben nicht zu empfehlen. Die neue, um weitere Fachmärkte ergänzte und von der Innenstadt abgegrenzte Einkaufslage würde in Konkurrenz und nicht in Ergänzung zum innerstädtischen Einzelhandel stehen. Bereits auf dem heutigen, integrierten Standort fungiert der Markt nur bedingt als Frequenzbringer für die Innenstadt, wie eine Passantenbefragung im Rahmen der Einzelhandelskonzept-Erarbeitung ergab. Vor allem aber sprechen aus städtebaulicher Sicht zwei Gründe gegen eine Verlagerung:

- Die in Rede stehende Lüske-Fläche grenzt unmittelbar an den Friedhof und den Kinder-

garten. Diese aus unterschiedlichen Gründen sensible Nachbarschaft eignet sich weder für großflächige Baukörper, noch für notwendige, aber emissionsintensive Nutzungen wie Parkplätze oder Anlieferzone. Die Fläche weist viel mehr eine Begabung für eine innerstädtische Wohnnutzung auf, die so (kaum) eine andere Fläche zu bieten hat. Und in dieser Hinsicht besteht (im Gegensatz zum Lebensmitteleinzelhandel) ein hoher Nachholbedarf, wie in den vorstehenden Kapiteln deutlich gemacht wurde.

- Eine Nachnutzungsperspektive für den heutigen EDEKA-Standort besteht laut Einzelhandelskonzept nicht in einem anderen und keinesfalls in einem weiteren Lebensmittel- bzw. Getränkemarkt. Auch für Baumärkte und andere großflächige Nutzungen wird kein zusätzlicher Bedarf gesehen und für andere Nutzungen ist die jetzige Bebauung kaum geeignet. Für die Neuentwicklung als qualitativ hochwertiger innerstädtischer Wohnstandort weist die Fläche weniger Begabungen auf (Verkehrsemissionen, weniger Grün). Geeignet wäre hier möglicherweise ein größeres Beherbergungsgewerbe. Ein längerer Leerstand oder eine Gewerbebrache ist in dieser exponierten Lage am westlichen Stadteingang unbedingt zu vermeiden.

In Anbetracht dieser Erwägungen sollte eine Erweiterung des Marktes am jetzigen Standort unbedingt gegenüber einer Verlagerung der Vorzug gegeben werden.

### Tourismus

Um die Potenziale im Bereich Tourismus noch besser ausschöpfen zu können, sollte vor allem auf die **Schaffung weiterer Übernachtungsmöglichkeiten** im Innenstadtbereich hingewirkt werden, vor allem mit Blick auf die Zielgruppen Fahrradtouristen und größere Besuchergruppen der Brennereien. Gerade für größere Besuchergruppen mangelt es an geeigneten Unterkünften. Geeignete Standorte für kleinere Hotels oder Pensionen sind

im Bestand gut vorstellbar, so auch in der Stein- torstraße (s.o.). Für größere Hotelbetreiber sind mögliche innerstädtische Standorte allerdings rar. Hier bieten sicher die Freiflächen an der Plesse Potenzial, möglicherweise auch Flächen an der Ladestraße. Sollte – was allerdings nicht empfohlen wird (s.o.) der EDEKA-Standort verlagert werden, wäre auch an dessen jetzigem Standort eine Hotelnutzung denkbar.

Schwierig scheint v.a., **geeignete Betreiber** für weitere Beherbergungsgewerbe zu finden. Im Sinne einer lokalen, besonderen Lösung könnte der Versuch unternommen werden, gemeinsam mit den großen Brennereien, den Touristen-Magneten, ein geeignetes Betreibermodell zu entwickeln.

Weitere touristische Maßnahmen wurden bereits in anderen Kontexten vorgeschlagen:

- die Prüfung, eine **Badestelle** am Haselünner See 1 einzurichten (s.unter „Qualifizierung von Wasserlagen, Grün- und Freiräumen“) und
- die Ausweisung einer **alternativen Route des Hasetal-Radwanderweges** durch die Innenstadt, anstatt an der Innenstadt vorbei.

### Soziale Infrastrukturen: Bildung, Kultur und Freizeit

Die Stadt Haselünne verfügt über ein gutes Angebot an öffentlichen (und privaten) sozialen, Bildungs- und Versorgungsinfrastrukturen. Zuletzt wurden verschiedene und insgesamt ganz erhebliche Investitionen durch die Stadt und den Landkreis in diesem Bereich getätigt, z.B.:

- Gebäudesanierung, Neubau und neue Schulhofgestaltung am Kreisgymnasium St. Ursula,
- Sanierung des Hallenbades,
- Eröffnung eines zweiten Grundschulstandortes,
- die (teils noch laufenden) Arbeiten für den Jugend- und Freizeitcampus nahe der Stadthalle, u.a. mit:
  - » einer neuen Kleinturnhalle,



- » einem barrierefreien Spielplatz,
- » einem Soccer-Platz mit kleiner Tribüne,
- » ein Ninja-Warrior-Parcours,
- » eine Calisthenics-Anlage und
- » eine Boulderwand.

Zur Gestaltung des gesamten Außenbereichs wird auch eine Neugestaltung des Eingangs zum Freibad gehören, das ebenfalls komplett saniert werden soll (s.u.). In die Sport- und Freizeit-anlage sind u.a. LEADER-Mittel als Förderung geflossen.

Und es sind weitere Investitionen konkret geplant:

- Der Landkreis wird bis 2026 die Sporthalle des Gymnasiums, die auch von Vereinen genutzt wird, abreißen und durch einen Neubau mit Tribüne ersetzen.
- Die Stadt plant zeitnah und unter Verwendung verschiedener Fördermittel die Sanierung des Freibades.
- Die neue Grundschule in den Räumen der Don-Bosco-Förderschule wird kurzfristig einen Neubau bekommen.

Angesichts dieser immensen und den städtischen Haushalt stark herausfordernden Investitionen sind weitere (bauliche) Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastrukturen kaum denkbar. Einzig die von einigen Akteuren benannte Versorgungslücke bei Betreuungsangeboten für Kleinkinder im U3-Bereich (Krippen) sollte geprüft und im Bedarfsfalle geschlossen werden.

Darüber hinaus sind weitere Empfehlungen vor allem im Kontext der Aufmerksamkeit gegenüber langfristigen Entwicklungen auszusprechen:

- Es wurde vereinzelt die Sorge geäußert, ob langfristig **ausreichend Personal** vorhanden ist, um die vielen **Bildungs- und Freizeitangebote** aufrecht erhalten zu können. Diese Sorge ist angesichts des bereits heute bundesweit vorhandenen Fachkräftemangels sicher nicht unberechtigt, auch wenn in Haselünne derzeit alle

Angebote mit Personal bedient werden können. Dennoch muss auch den demografiebedingten Entwicklungen in diesem Arbeitsmarkt die notwendige Aufmerksamkeit entgegen gebracht werden, um Betreuungsangebote weiter bedarfsgerecht sichern und ausbauen zu können – trotz des erwarteten zunehmenden Fachkräftemangels. Die Stadt Haselünne sollte daher gemeinsam mit weiteren Schul- und Kindertagesstätten-trägern bereits jetzt Strategien formulieren und verfolgen mit dem Ziel, Fachkräfte auszubilden, zu holen, zu halten und zu binden.

- Gleiches gilt auch in Hinblick auf **medizinisches Personal**: Zur Zeit ist Haselünne mit der Klinik und in Hinblick auf die Ärzteversorgung vergleichsweise gut medizinisch versorgt. Aber auch hier sollte die demografische Situation aufmerksam beobachtet werden, um zum Beispiel niedergelassene Ärzte im Bedarfsfalle rechtzeitig bei einer Nachfolgersuche unterstützen zu können. Denkbar wären z.B. gezielte Anwerbekampagnen für Haselünne an den nächstgelegenen medizinischen Hochschulorten (Oldenburg, Münster).
- Viele Kommunen im ländlichen Raum setzen inzwischen auch auf so genannte **Medizinische Versorgungszentren (MVZ)**. Dabei handelt es sich um ein Zentrum in kommunaler Trägerschaft, das Ärztinnen und Ärzte anstellt, um diese von den Risiken einer selbständig geführten Praxis zu entlasten und flexiblere Arbeitszeiten zu ermöglichen. Mitunter sind die MVZs auch in einen größeren Rahmen, in so genannte **Regionale Versorgungszentren (RVZ)** eingebunden. Hier werden zusätzlich zu den Arztpraxen weitere Angebote aus dem erweiterten medizinischen Bereich räumlich konzentriert, wie beispielsweise Tagespflege und Beratungsangebote über Suchtberatung bis hin zu Hebammendiensten, Ergo- oder Physiotherapie, haushaltsnahen Dienstleistungen oder auch „nur“ ein Café als Treffpunkt. Sollte sich der Bedarf abzeichnen,

dass die Stadt Haselünne ihr medizinisches Angebot durch ein RVZ sinnvoll sichern und stärken kann, sollten entsprechende Planungen aufgenommen werden. Das Land Niedersachsen fördert derzeit RVZ-Modellstandorte und beabsichtigt, anschließend zumindest die notwendigen Planungs- und Konzeptionierungsarbeiten generell zu fördern.<sup>6</sup>

- Das Sicherstellen von Angeboten erfordert gerade im Bereich von Sport- und Freizeitaktivitäten, aber auch bei sozialen Angeboten auch das Sicherstellen von **Ehrenamt und Engagement**. In den Beteiligungsformaten war dies ein großes Thema. Wie kann es gelingen, Nachwuchs für die (noch sehr rege und vielfältige) Vereinsarbeit zu gewinnen? Wie stärkt man bei jüngeren Menschen (noch mehr) die Bereitschaft, sich zu engagieren? Wie können Jugendliche angesichts von Ganztagsschulangeboten überhaupt genügend die Zeit für ein Ehrenamt in einem Verein aufbringen? Auch diese Fragen richten sich nicht primär an die Stadt, sie lohnen sich aber, von der Stadtgesellschaft insgesamt diskutiert zu werden. Denn das vielseitige Vereinsleben wurde immer wieder als ganz wichtiges Merkmal der hohen Lebensqualität in Haselünne genannt. Möglich wären beispielsweise (noch) stärkere **Kooperationen von Schulen und Vereinen** – vielleicht bis hin zu oder integrierten Nachmittagsangeboten im Ganztags: Wenn Vereine bestimmte Ganztagsangebote an Schulen anbieten, wäre einerseits das schulische Personal entlastet, andererseits wären Vereine unmittelbar für die Schülerinnen und Schüler präsent und könnten so Nachwuchs gewinnen.
- Nachwuchsprobleme wurden in den Beteiligungsformaten auch beim Heimatverein Haselünne e.V. vermutet, verbunden mit der Sorge

um die **Zukunft der Heimathäuser**, die vom Verein gepflegt, erhalten und bespielt werden. Nun hat der Heimatverein 2023 eine junge Kulturmanagerin eigestellt (mit Hilfe der Stadt und durch LEADER-Förderung, die je 20% der Personalkosten bezuschussen). Durch diese Stelle besteht die Aussicht, die Heimathäuser zu einem Kulturort für die Stadt weiterzuentwickeln, der mit neuen Angeboten und Programmen auch jüngere Menschen anspricht und so letztlich zum langfristigen Erhalt der Häuser als Kultur- und Identifikationsort beiträgt.

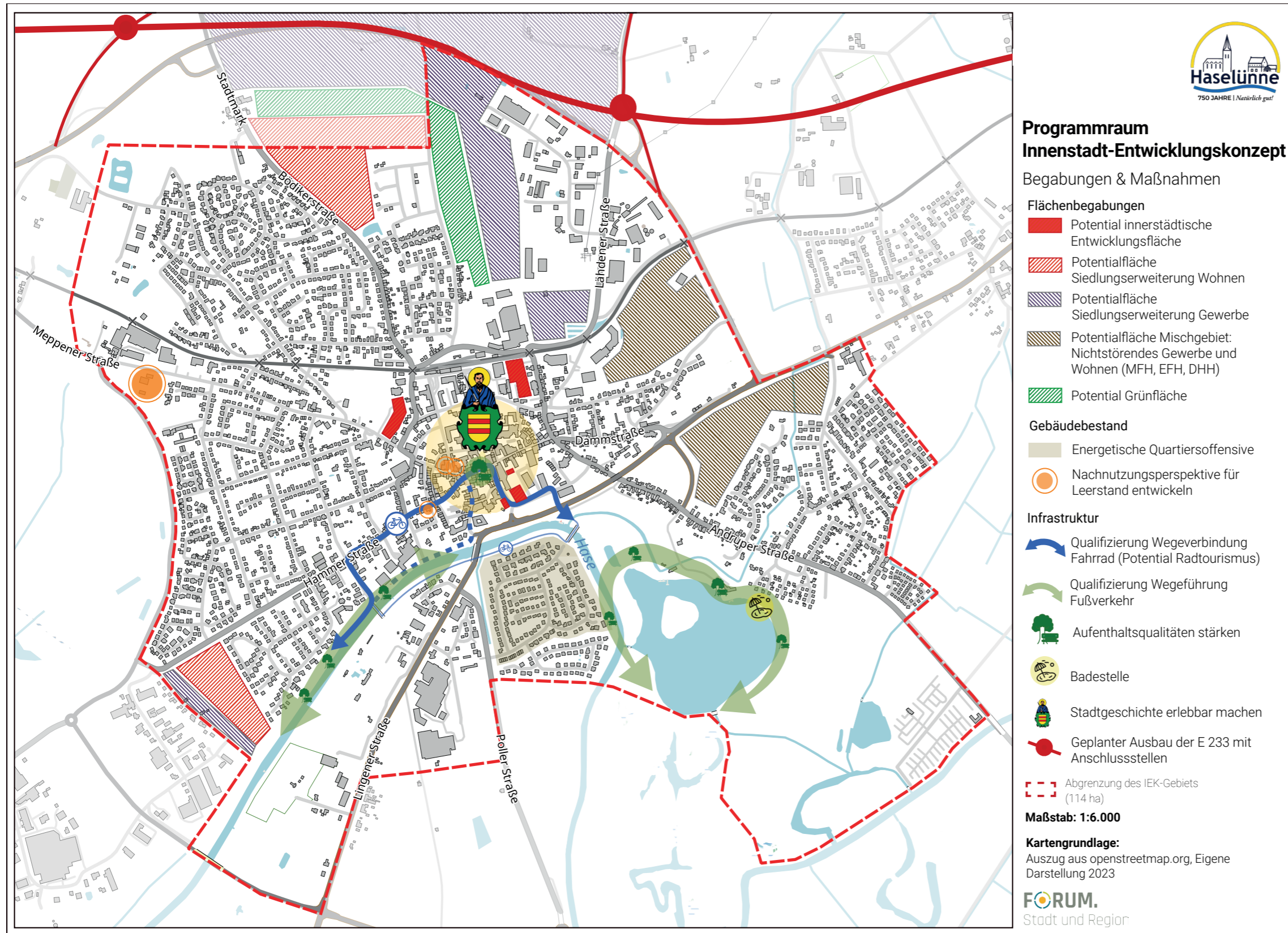
- Schließlich wurden in den Beteiligungsformaten noch Angebotslücken bei sozialen Angeboten angesprochen, z.B. für ältere Menschen und Integrationsangebote. Letztere sollten sich aber nicht auf Integrationsangebote für ausländische Zugezogene beschränken (z.B. Sprachkurse), sondern eigene, lokale Angebote auch für inländische Zugezogene beinhalten, mit dem Duktus „Integration ins Emsland für nicht Emsländer“.

Abschließend finden sich die in diesem Abschnitt benannten „Flächenbegabungen“ und Maßnahmevorschläge auch noch einmal umseitig in der kartografischen Darstellung zusammengefasst.

<sup>6</sup> [https://www.mb.niedersachsen.de/startseite/regionale\\_landesentwicklung\\_und\\_eu\\_forderung/regionale\\_landesentwicklung/weitere\\_instrumente/regionale\\_versorgungszentren\\_in\\_niedersachsen/alles-unter-einem-dach-regionale-versorgungszentren-in-den-landlichen-raumen-194968.html](https://www.mb.niedersachsen.de/startseite/regionale_landesentwicklung_und_eu_forderung/regionale_landesentwicklung/weitere_instrumente/regionale_versorgungszentren_in_niedersachsen/alles-unter-einem-dach-regionale-versorgungszentren-in-den-landlichen-raumen-194968.html)



Abb. 66: Karte Begabungen & Maßnahmen





## 8 Fazit und Ausblick

Haselünne ist eine lebenswerte Kleinstadt, die in einigen Bereichen besondere Qualitäten aufweist: Sei es die historisch anmutende Innenstadt, mit ihren Burgmannshöfen und dem Freilichtmuseum, die günstige (Straßen-)Verkehrslage, die naturräumliche Umgebung, der überdurchschnittliche Einzelhandelsbesatz und nicht zuletzt eine engagierte Stadtbevölkerung.

Auch wenn es „immer etwas zu verbessern gibt“ und hier und da vereinzelte konkrete Verbesserungsbedarfe aufgedeckt wurden, sind – Stand jetzt – keine städtebaulichen Missstände oder Funktionsdefizite in dem Maße zu erkennen, dass eine (erneute) Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung auf Grundlage dieses IEK Erfolg versprechen würde.

Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind stattdessen andere Fördermittel zu akquirieren (beispielsweise aus einem der vielen Radverkehrsförderprogramme, Förderungen für öffentliche oder private energetische Maßnahmen, EU-Förderungen u.a.m.), so wie es die Stadt Haselünne in den zurückliegenden Jahren schon sehr erfolgreich praktiziert hat.

Dieses Integrierte Innenstadt-Entwicklungskonzept hat aber auch deutlich gemacht, dass die vergleichsweise gute Situation der Stadt Haselünne das Ergebnis weitsichtiger Entscheidungen und harter Arbeit in der Vergangenheit ist. Und eine zukünftige positive Entwicklung ist kein Selbstläufer. Sie erfordert Weitsicht und eine integrierte Zukunftsstrategie, die auch übergeordnete Trends als Risiko erkennt und als Chance nutzt.

Zahlreiche Maßnahmen der (jüngeren) Vergangenheit belegen, dass die Stadt Haselünne sich keineswegs auf ihren Qualitäten ausruht, sondern ihre gute Ausgangslage nutzt, um für zukünftige Entwicklungen gut aufgestellt zu sein. Um daran auch weiterhin anknüpfen zu können, soll der vorliegende Bericht den Verantwortlichen einen Orientierungsrahmen aufzeigen, der auf einer umfassenden Analyse der Situation vor Ort fußt, ohne dabei wesentliche gesamtgesellschaftliche Entwicklungen außer Acht zu lassen.

In diesem Sinne bietet der Bericht auch eine gute Argumentationsgrundlage für die weitere Inanspruchnahme verschiedenster Fördertöpfe auf EU-, Bundes- und Landesebene.

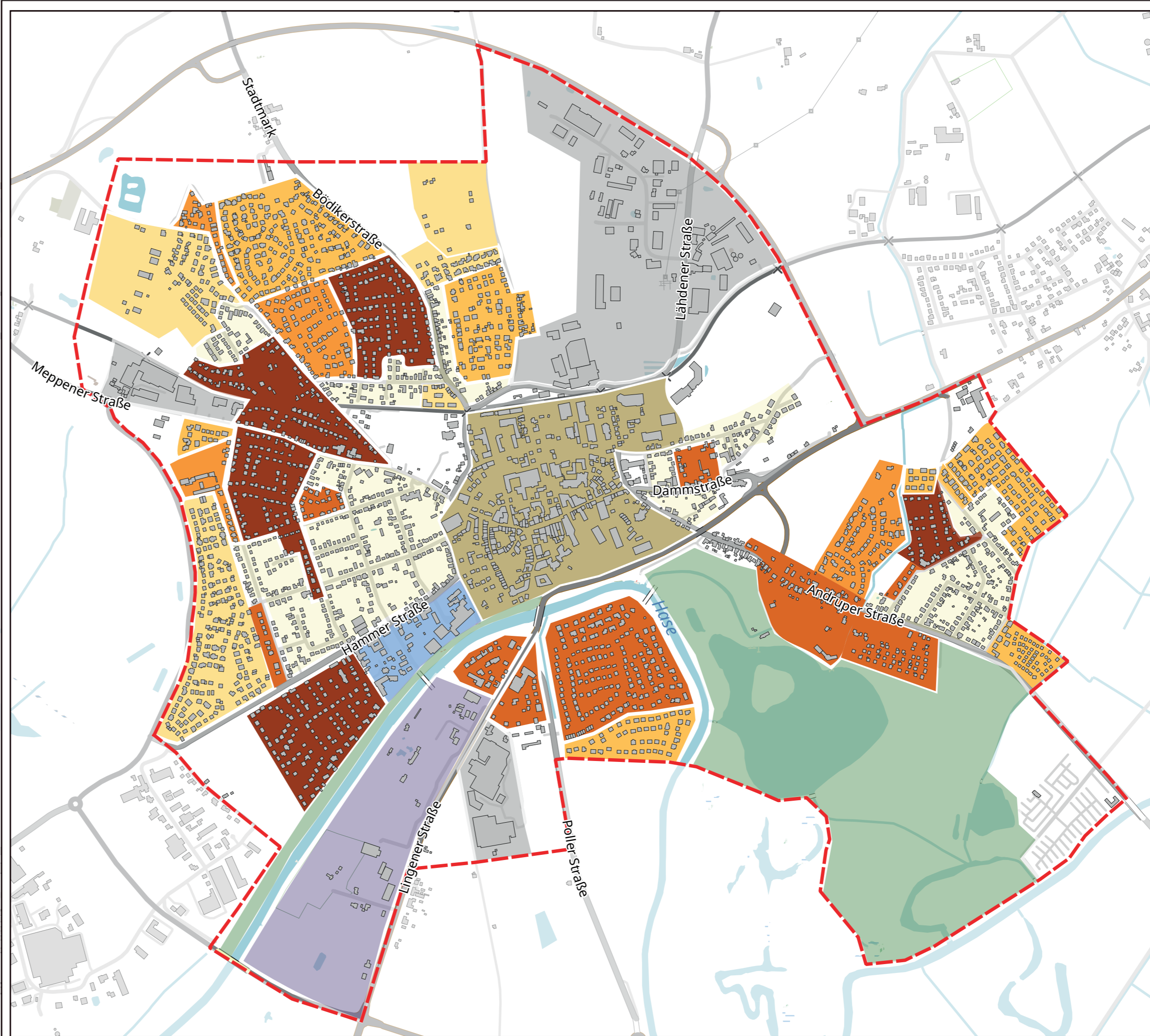


## 9 Anhang

- Vergrößerte darstellung der Themenkarten
- Vergrößerte Darstellung der SWOT-Analyse



Themenkarte „Siedlungsstruktur“  
(Abb. 6, Seite 14)



### Programmraum Innenstadt-Entwicklungskonzept

#### Siedlungsstruktur

- Innenstadt / Mischnutzung
- Gewerbegebiet
- Freizeit / Sport
- Gesundheit
- Grün / Erholung

#### Wohnen (Baugebiete nach Datum B-Plan Beschluss)

- Baugebiete ab 1960er
- Baugebiete ab 1970er
- Baugebiete ab 1980er
- Baugebiete ab 1990er
- Baugebiete ab 2000er
- Wohngebiete ohne B-Plan

Abgrenzung des IEK-Gebiets  
(114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:  
Auszug aus openstreetmap.org, Eigene  
Darstellung 2023



Themenkarte „Nutzungen Innenstadt (EG)  
(Abb. 7, Seite 15)



### Programmraum Innenstadt-Entwicklungskonzept

- Nutzungen Innenstadt
- Gebäudenutzungen
- Einzelhandel
  - Lebensmitteleinzelhandel
  - Dienstleistung
  - Gesundheitsdienstleistungen
  - Gastronomie
  - Beherbergungsgewerbe
  - Handwerk
  - Kirche/Kultur/Öffentliche Einrichtung
  - Soziales & Bildungsangebot
  - Glücksspiel
- Leerstand
- Gebäude unter Denkmalschutz
- keine Nutzungsdaten vorhanden oder Wohnnutzung

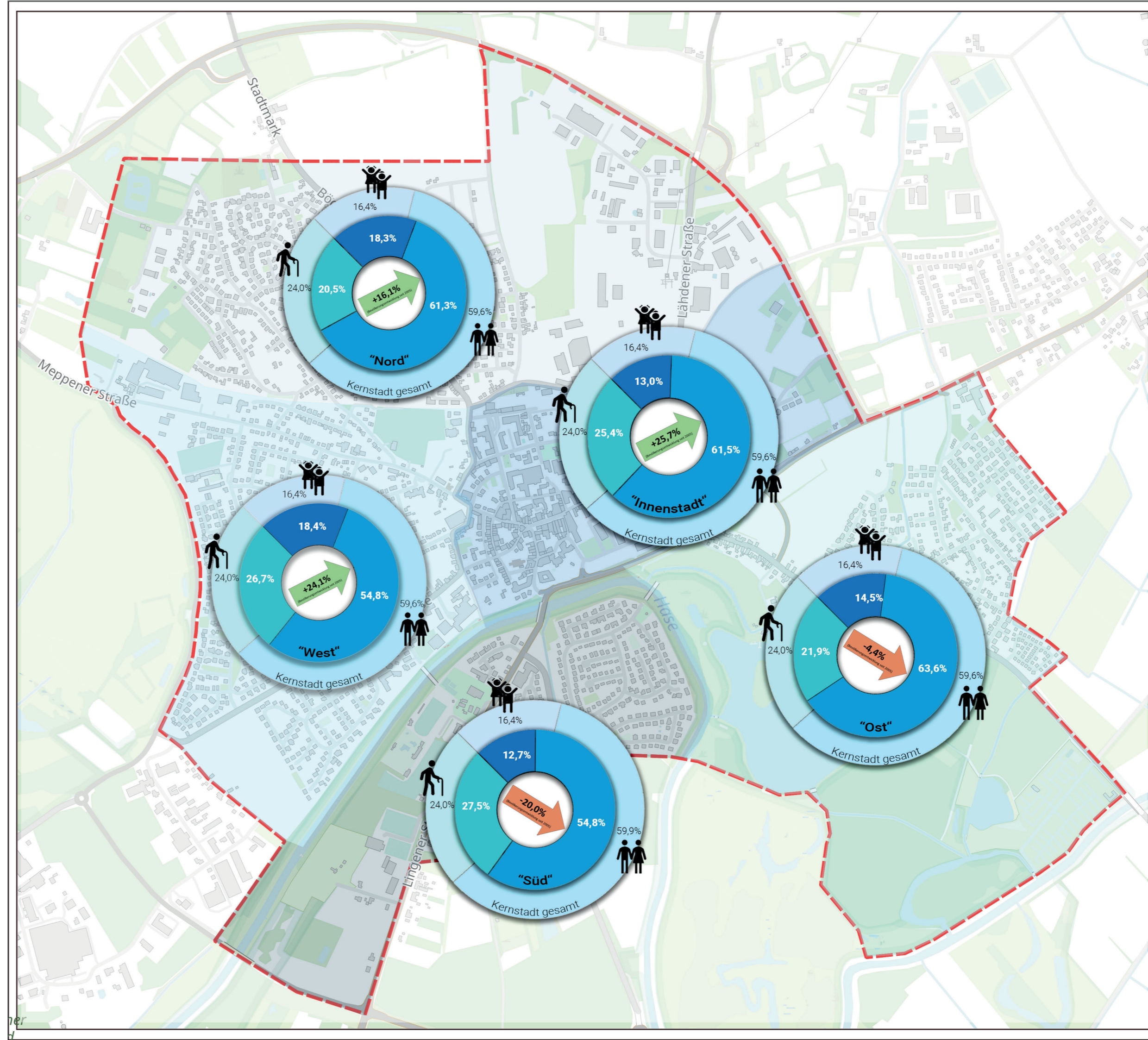
Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:  
Auszug aus openstreetmap.org, Daten der Stadt  
Haselünne, Eigene Darstellung 2023



Themenkarte „Bevölkerungsentwicklung und Altersgruppen in Teilräumen“  
(Abb. 24, Seite 27)

## Demografie: Bevölkerungsentwicklung und Altersgruppen in Teilräumen



Bevölkerungsentwicklung 2005-2022 in %

Anteil 0-18 Jährige an der Bevölkerung im Teilraum

Anteil 19-64 Jährige an der Bevölkerung im Teilraum

Anteil >64 Jährige an der Bevölkerung im Teilraum

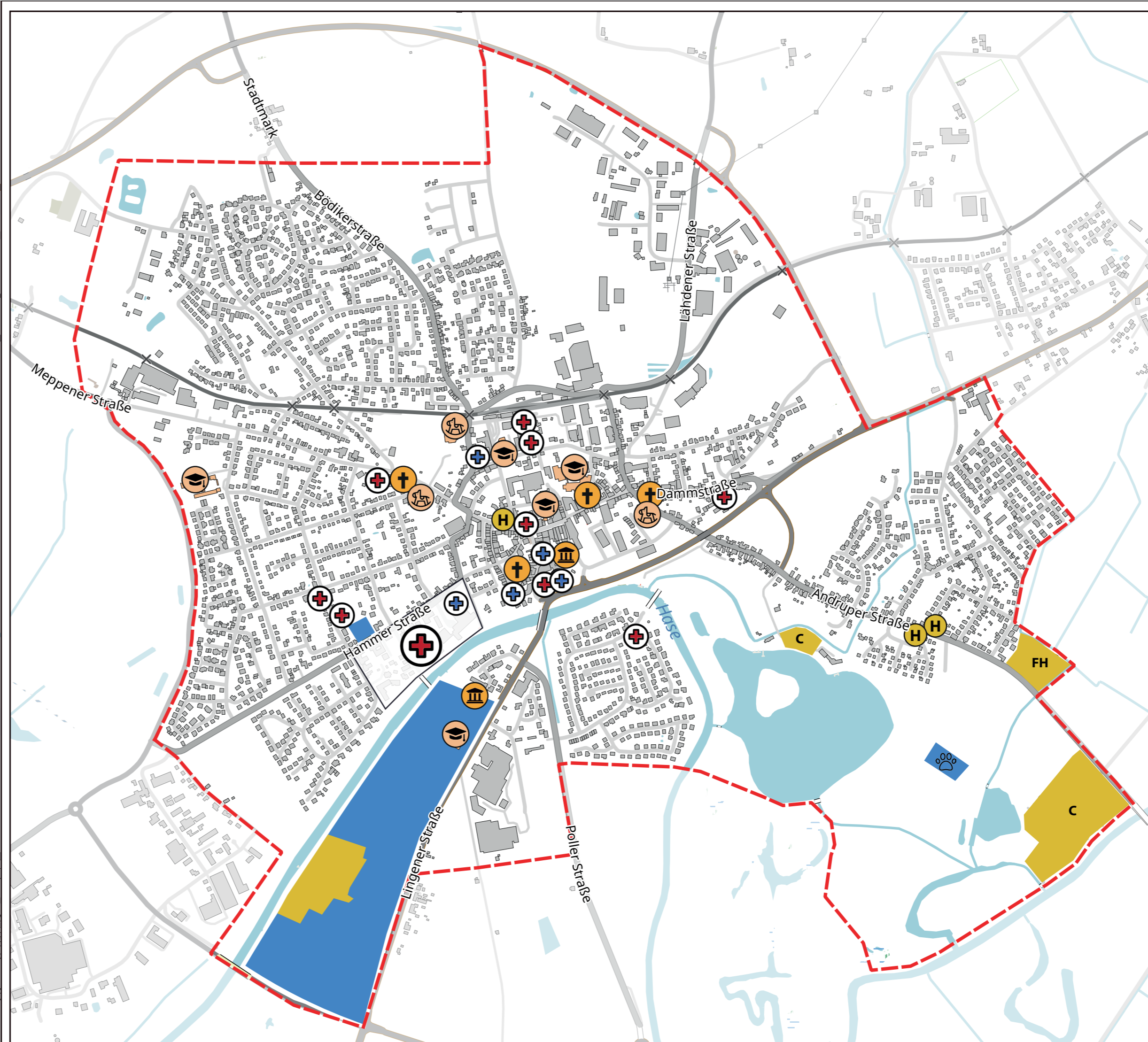
Abgrenzung des IEK-Gebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:  
Auszug aus openstreetmap.org, Eigene Darstellung 2023



Themenkarte „Soziale Infrastruktur“  
(Abb. 27, Seite 31)



## Programmraum Innenstadt-Entwicklungskonzept

### Soziale Infrastruktur

#### Bildung

- Schule
- Kindergarten

#### medizinische Infrastruktur

- Arztpraxis
- Pflegeeinrichtung
- Gesundheitscluster mit Krankenhaus

#### Öffentliche Funktionen

- Öffentliche Einrichtungen
- Kirchliche Einrichtungen

#### Freizeit- /Tourismusingrastruktur

- Sportflächen / -einrichtungen
- Tiergehege
- Ferienhaussiedlung / Camping
- Hotel

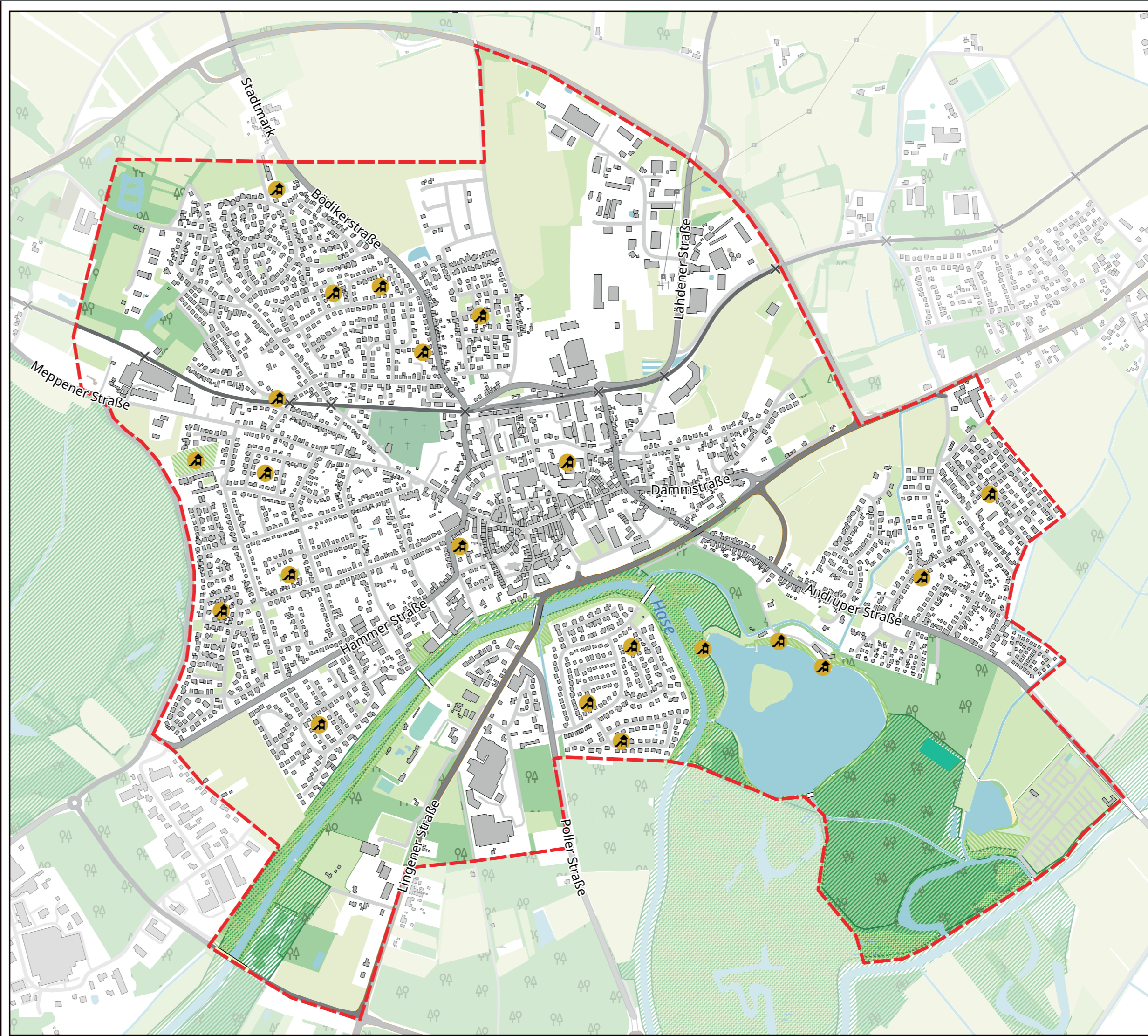
Abgrenzung des IEK-Gebiets  
(114 ha)

**Maßstab: 1:6.000**

**Kartengrundlage:**  
Auszug aus openstreetmap.org, Eigene  
Darstellung 2023



Themenkarte „Grünräume“  
(Abb. 36, Seite 40)



### Programmraum Innenstadt-Entwicklungskonzept

#### Grünräume

- Landwirtschaftliche Fläche
- FFH-/ Naturschutzgebiet
- Waldfläche
- Parks & öffentliche Grünflächen
- sonstige Grün- und Freiflächen
- Friedhof
- Wildgehege
- Spielplätze

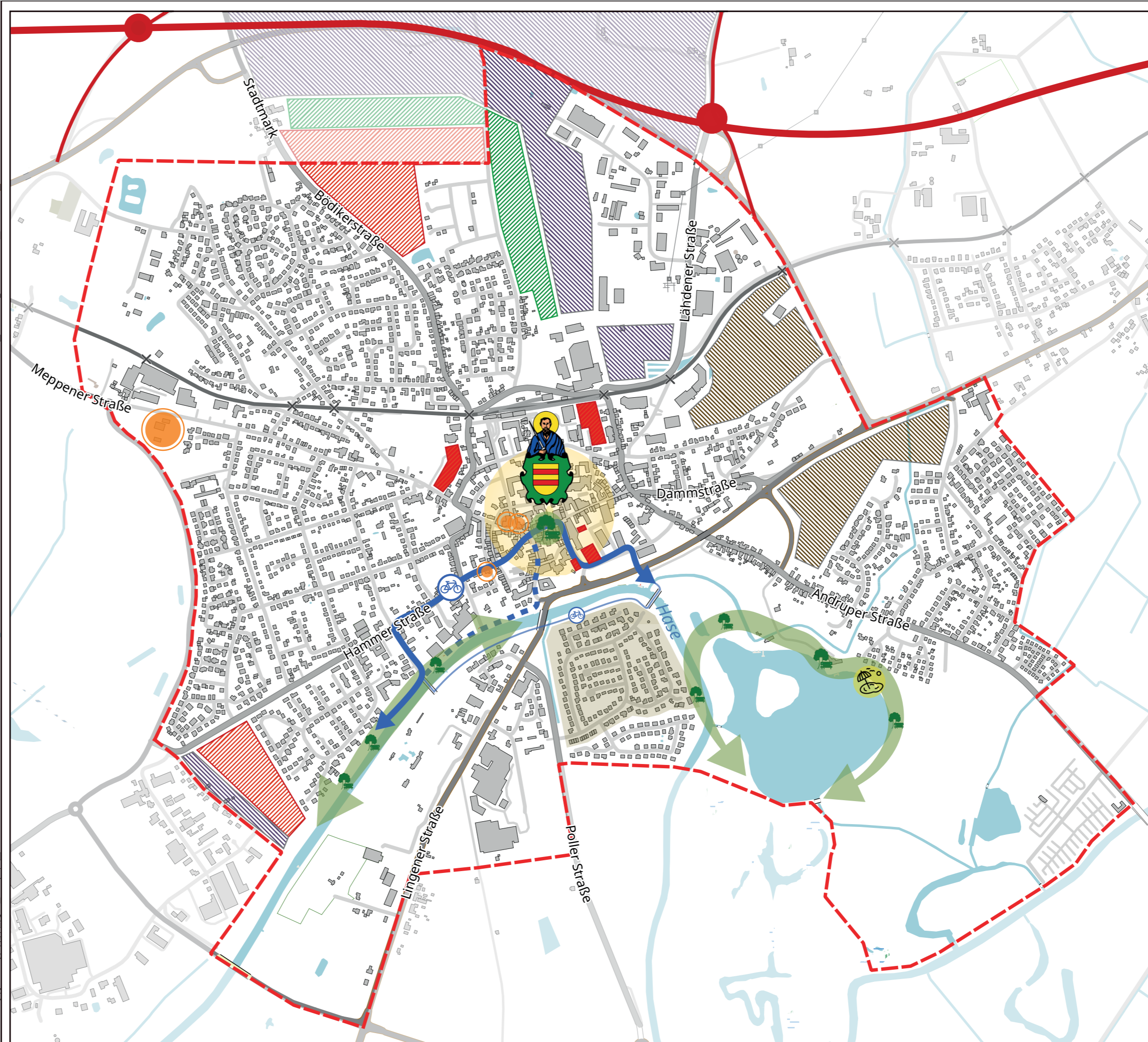
Abgrenzung des IEK-Gebiets  
(114 ha)

**Maßstab: 1:6.000**

**Kartengrundlage:**  
Auszug aus openstreetmap.org, Eigene  
Darstellung 2023



Themenkarte „Begabungen und Maßnahmen“  
(Abb. 66, Seite 84/85)



## Programmraum Innenstadt-Entwicklungskonzept

### Begabungen & Maßnahmen

#### Flächenbegabungen

- Potential innerstädtische Entwicklungsfläche
- Potentialfläche Siedlungserweiterung Wohnen
- Potentialfläche Siedlungserweiterung Gewerbe
- Potentialfläche Mischgebiet: Nichtstörendes Gewerbe und Wohnen (MFH, EFH, DHH)
- Potential Grünfläche

#### Gebäudebestand

- Energetische Quartiersoffensive
- Nachnutzungsperspektive für Leerstand entwickeln

#### Infrastruktur

- Qualifizierung Wegeverbindung Fahrrad (Potential Radtourismus)
- Qualifizierung Wegeführung Fußverkehr
- Aufenthaltsqualitäten stärken
- Badestelle
- Stadtgeschichte erlebbar machen
- Geplanter Ausbau der E 233 mit Anschlussstellen

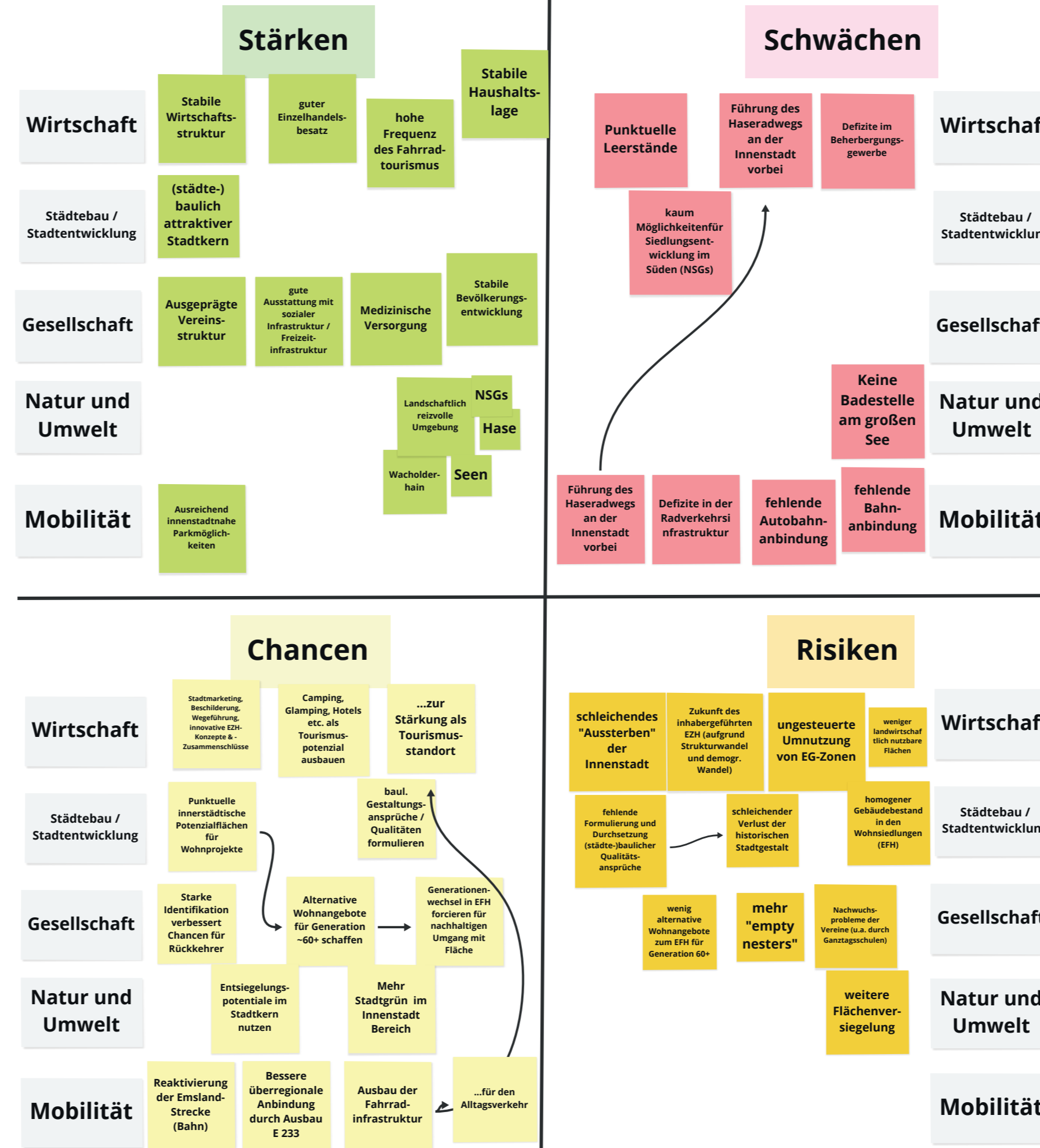
Abgrenzung des IEK-Gebiets (114 ha)

**Maßstab: 1:6.000**

#### Kartengrundlage:

Auszug aus openstreetmap.org, Eigene Darstellung 2023







**Stadt Haselünne**

**Rathausplatz 1  
49740 Haselünne**

