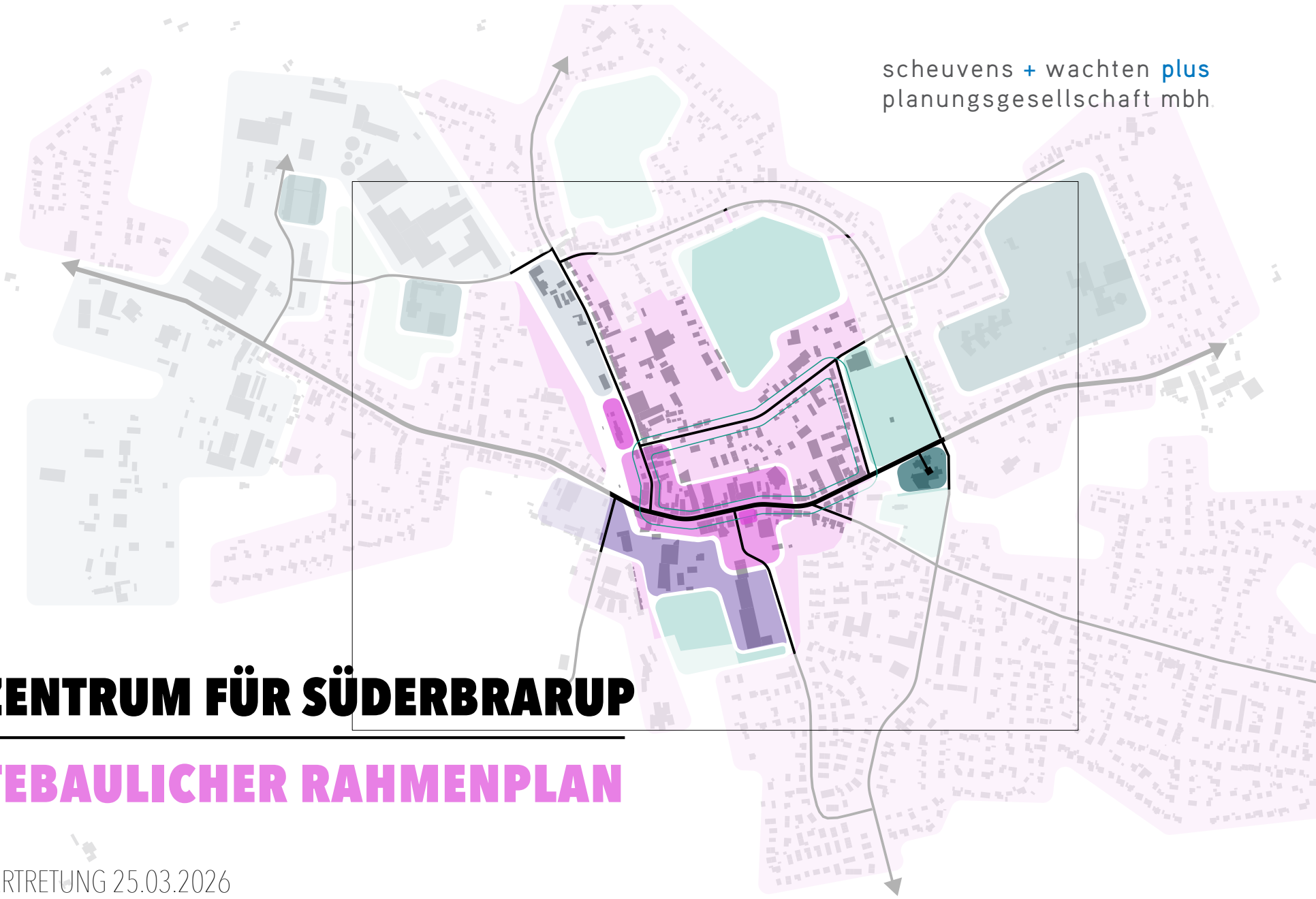


scheuvens + wachten **plus**
planungsgesellschaft mbh.



ORTSZENTRUM FÜR SÜDERBRARUP

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

GEMEINDEVERTRETUNG 25.03.2026



UNSER PROGRAMM

- Wer sind wir?
- Was machen wir überhaupt in Süderbrarup?
- Wie sieht unser Programm aus?
- Wo stehen wir gerade in der Analyse?

PROJEKTTEAM

Das Büro scheuvens + wachten plus

Was wir können:

- Städtebauliche Rahmenpläne, Machbarkeitsstudien, Bebauungspläne, Masterpläne
- Stadt- und Stadtteilentwicklungskonzepte
- Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- Moderation komplexer Planungsprozesse
- Gestaltungskonzepte, Gestaltleitpläne und -satzungen
- Betreuung und Koordination städtebaulicher Verfahren
- Regionalplanung
- Wettbewerbsmanagement / Betreuung von VgV-Vergabeverfahren
- Betreuung von Werkstätten und Mehrfachbeauftragungen



PROJEKTTEAM



Daniela Fink

Stadtplanerin AKNW
Gesellschafterin
Prokuristin

Projektleiterin



Jonas Wiengarn

Stadtplaner AKNW

Stv. Projektleiter



Lars Schuchard

Stadtplaner AKNW
Gesellschafter, Prokurist



Marie Menne

Junior Stadtplanerin AKNW



Martin Ritscherle

Stadtplaner AKNW
Geschäftsführender Gesell.

ANLASS UND AUFGABE

Was ist eine städtebauliche Rahmenplanung für die Ortsmitte?

- Die städtebauliche Rahmenplanung ist der Fahrplan für die Entwicklung der Ortsmitte.
- Sie ist ein **strategisches, informelles Instrument der Stadtplanung** und beantwortet **4** zentrale Fragen:
 - **Was ist heute das Problem?**
z. B. Leerstände, Funktionsverlust, Verkehrsbelastung, fehlende Aufenthaltsqualität
 - **Was soll die Ortsmitte künftig leisten?**
z. B. Treffpunkt, Versorgungsstandort, Wohnstandort, Identifikationsort
 - **Wo soll sich etwas verändern?**
z. B. Plätze, Straßenräume, Gebäude, Freiflächen, Schlüsselbereiche
 - **Was tun wir zuerst – und wie setzen wir es um?**
z. B. Prioritäten, Projekte, Fördermöglichkeiten, nächste Planungsschritte
- **Wichtig:** Die Rahmenplanung ist **kein Bebauungsplan**, aber sie schafft die **inhaltliche Grundlage** für spätere Entscheidungen und Maßnahmen.

ANLASS UND AUFGABE

Warum ist dieses Instrument für eine Gemeinde wie Süderbrarup wichtig?

- **Die Rahmenplanung hilft, typische Herausforderungen der Ortsmitte gemeinsam und geordnet anzugehen.**
- Gerade in ländlich geprägten Gemeinden geht es häufig um
 - Leerstände und Funktionsverlust im Ortskern
 - Nachnutzung bestehender Gebäude
 - Sicherung von Treffpunkten und öffentlichem Leben
 - Verkehr, Querungen und Aufenthaltsqualität
 - Nahversorgung und soziale Infrastruktur
 - Wohnen für unterschiedliche Lebensphasen
 - Identität und Charakter des Ortes
- **Nutzen für die Gemeinde und die Politik**
 - Orientierung schaffen___gemeinsames Bild für die Zukunft der Ortsmitte
 - Einzelentscheidungen begründen___bessere Grundlage für politische Abwägungen
 - Maßnahmen bündeln statt Stückwerk___die Ortsmitte als Ganzes betrachten
 - Fördermittel und Investitionen besser einordnen___Maßnahmen werden fachlich nachvollziehbar
 - Politik handlungsfähig machen___Prioritäten und Reihenfolge werden klarer

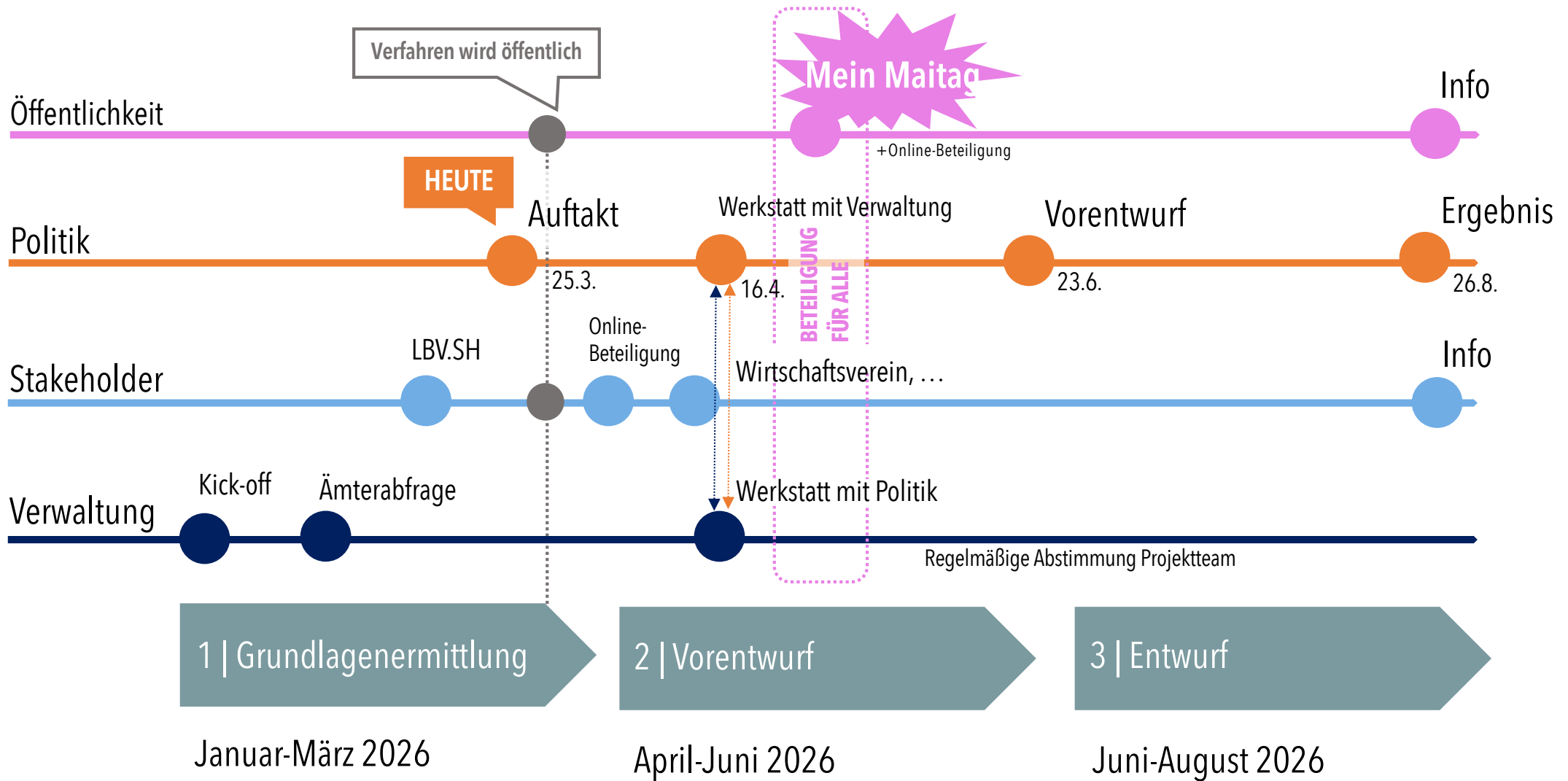
ANLASS UND AUFGABE

Rahmenplanung als Bindeglied zwischen bestehenden Konzepten, Analyse, politischem Zielbild, Förderstrategie und Umsetzung!

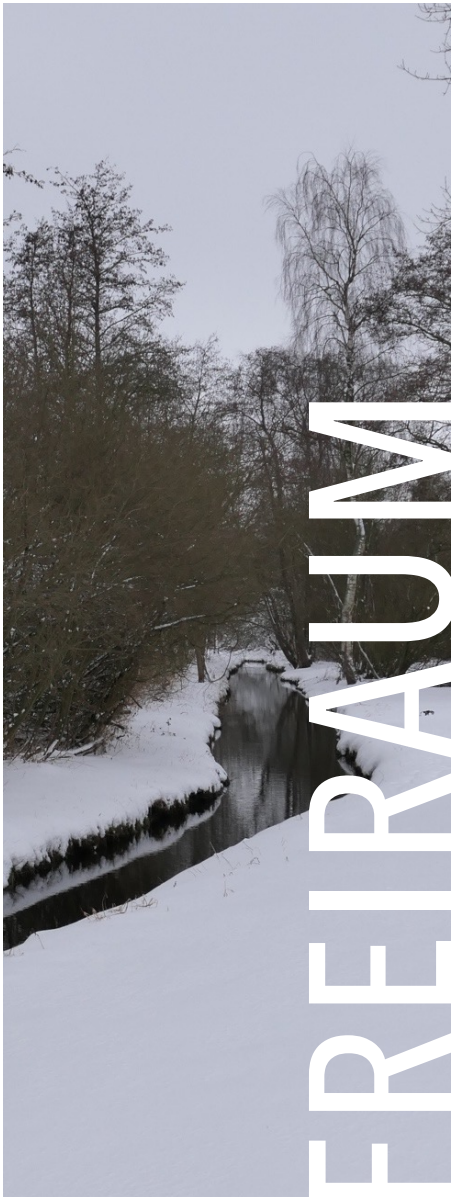
Welche Rolle spielt die Rahmenplanung im Sanierungsgebiet?

- Im Sanierungsgebiet ist die Rahmenplanung ein zentrales Vorbereitungs- und Steuerungsinstrument.
- Sie ist wichtig, weil sie:
 - die Ziele der Sanierung räumlich und inhaltlich konkretisiert
 - Probleme, Handlungsfelder und Maßnahmen zusammenführt
 - eine Grundlage für Prioritäten und Umsetzungsbausteine schafft
 - spätere Einzelprojekte, Förderentscheidungen und Planungen vorbereitet
 - die politische Steuerung der Gesamtmaßnahme unterstützt
- **Abgrenzung zu anderen Instrumenten:**
 - **nicht** der Bebauungsplan ___ keine unmittelbare rechtsverbindliche Baurechtssetzung
 - **nicht** nur eine Ideensammlung ___ klare Zielrichtung, Maßnahmen und Prioritäten
 - **nicht** schon die Bauausführung ___ konkrete Projekte müssen später weiter ausgearbeitet und beschlossen werden

PROZESS

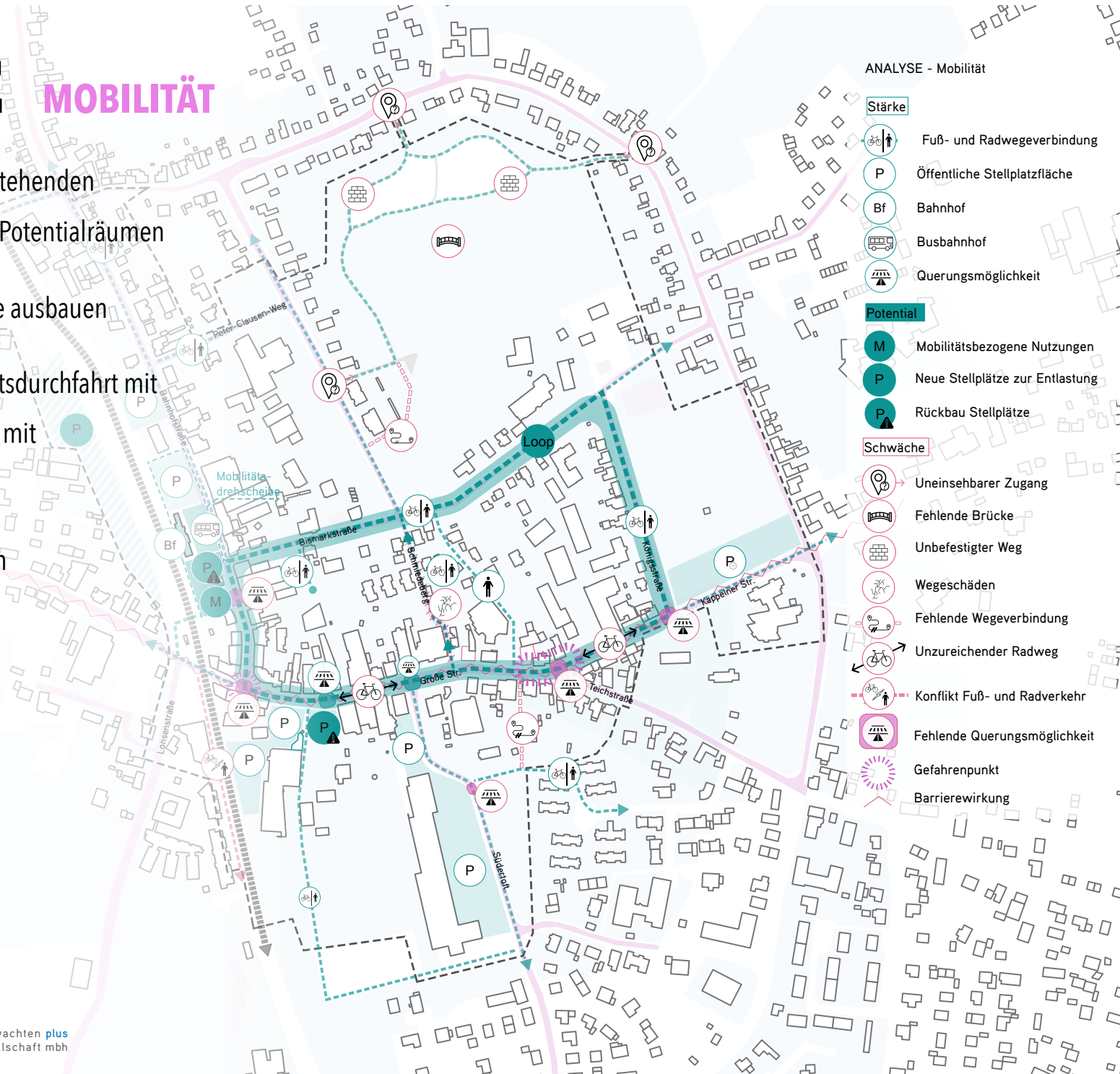


DIE ANALYSE



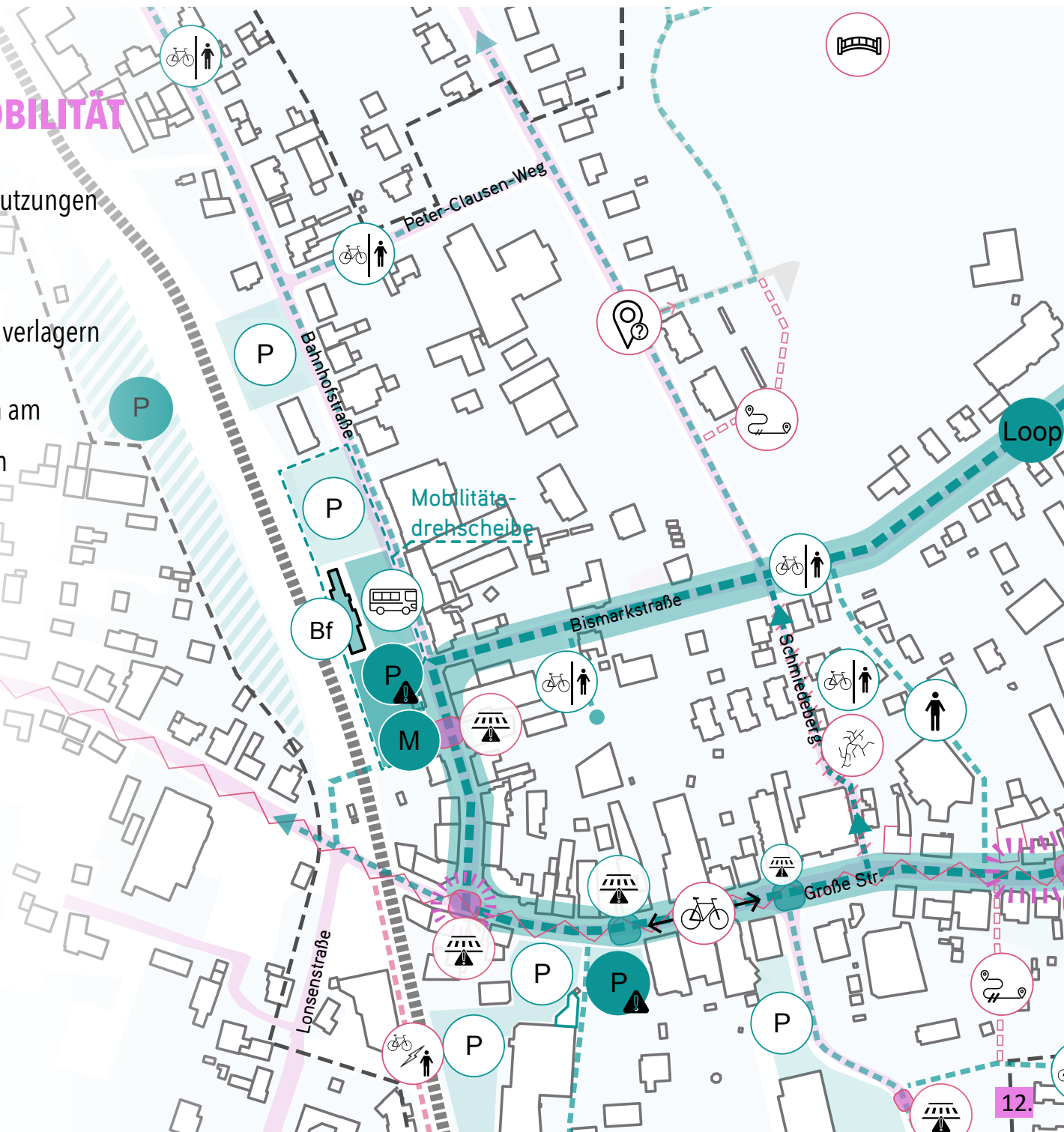
DIE ANALYSE MOBILITÄT

- Loop als Verbindung zwischen bestehenden Stadtbausteinen und zukünftigen Potentialräumen
- Bahnhof als Mobilitätsdrehscheibe ausbauen
- Konflikt auf Großen Straßen als Ortsdurchfahrt mit Barrierewirkung und als Ortsmitte mit Versorgungsfunktion
- Ausreichend Parkmöglichkeiten im Untersuchungsraum



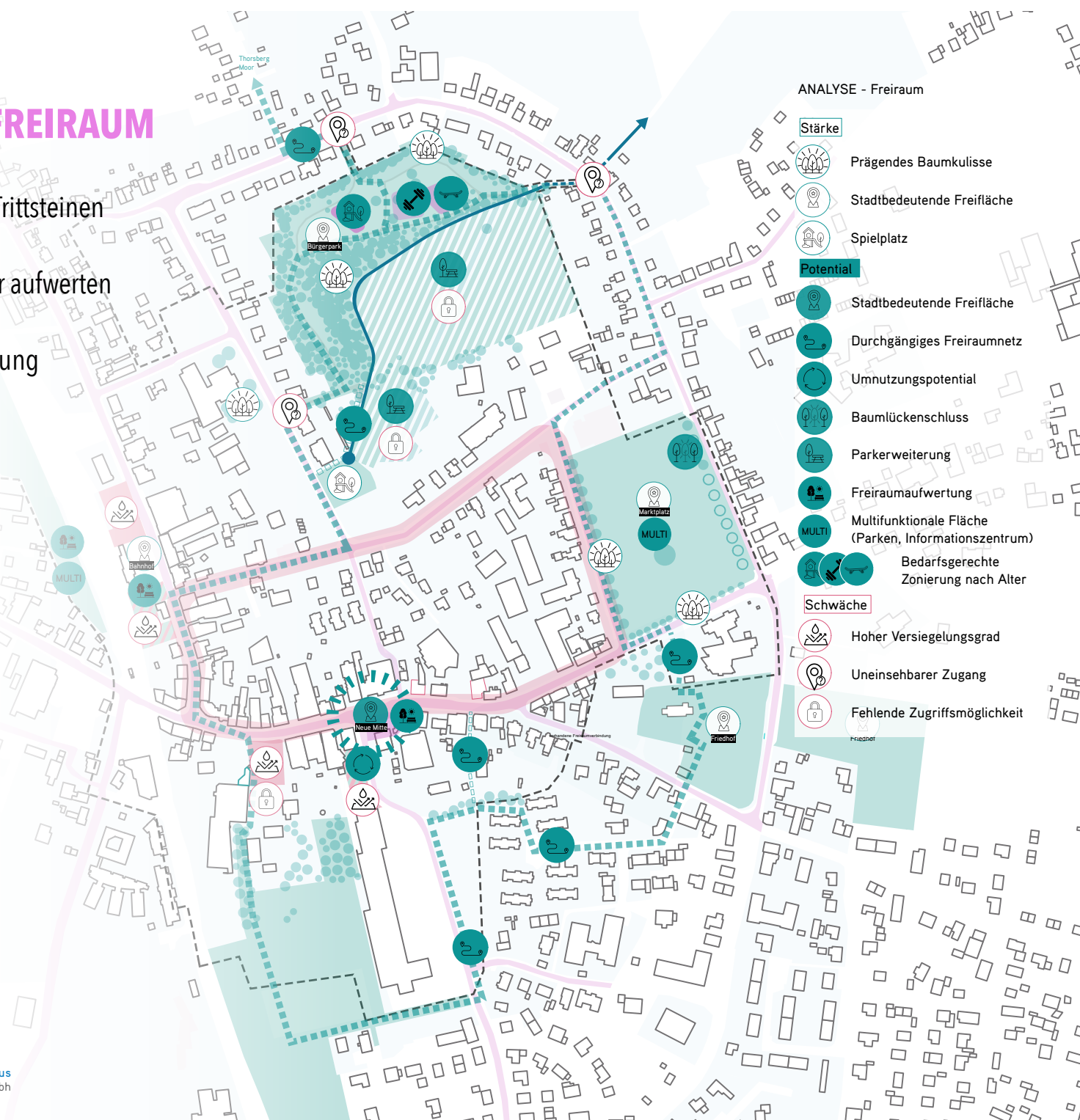
DIE ANALYSE MOBILITÄT

- Kurze attraktive Wege zwischen wichtigen Nutzungen für Fuß und Rad stärken
- Parken am Bahnhof teils auf westliche Seite verlagern
- Ergänzende Mobilitätsbezogene Nutzungen am Bahnhof etablieren und Attraktivität steigern
- Querungsmöglichkeiten der Großen Straße verbessern
- Radweg auf Großen Straße verbessern



DIE ANALYSE FREIRAUM

- Neben dem Loop ein Band aus Grünen Trittsteinen
- Bestehende attraktive Grünräume weiter aufwerten
- Stärkung der Rad- und Fußwegeverbindung
- Neue Mitte etablieren
- Begrünung versiegelter Flächen



ANALYSE - Freiraum

Stärke

- Prägendes Baumkulisse
- Stadtbedeutende Freifläche
- Spielplatz

Potential

- Stadtbedeutende Freifläche
- Durchgängiges Freiraumnetz
- Umnutzungspotential
- Baumlückenschluss
- Parkerweiterung
- Freiraumaufwertung
- Multifunktionale Fläche (Parken, Informationszentrum)
- Bedarfsgerechte Zonierung nach Alter

Schwäche

- Hoher Versiegelungsgrad
- Uneinsehbarer Zugang
- Fehlende Zugriffsmöglichkeit

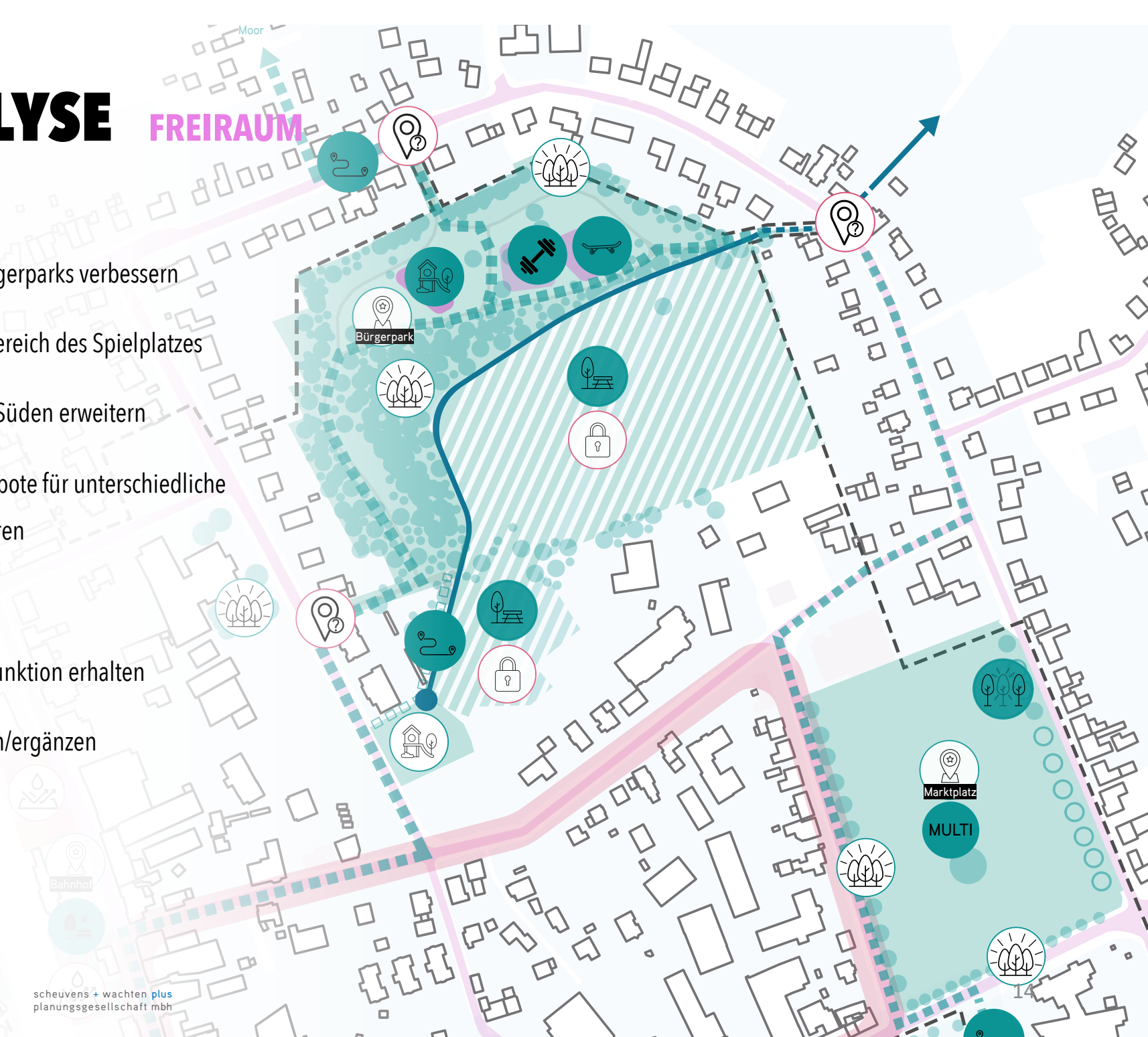
DIE ANALYSE FREIRAUM

Bürgerpark

- Einsehbarkeit des Bürgerparks verbessern
- Neue Zuwegung im Bereich des Spielplatzes
- Parkflächen Richtung Süden erweitern
- Bedarfsgerechte Angebote für unterschiedliche Altersgruppen etablieren

Marktplatz

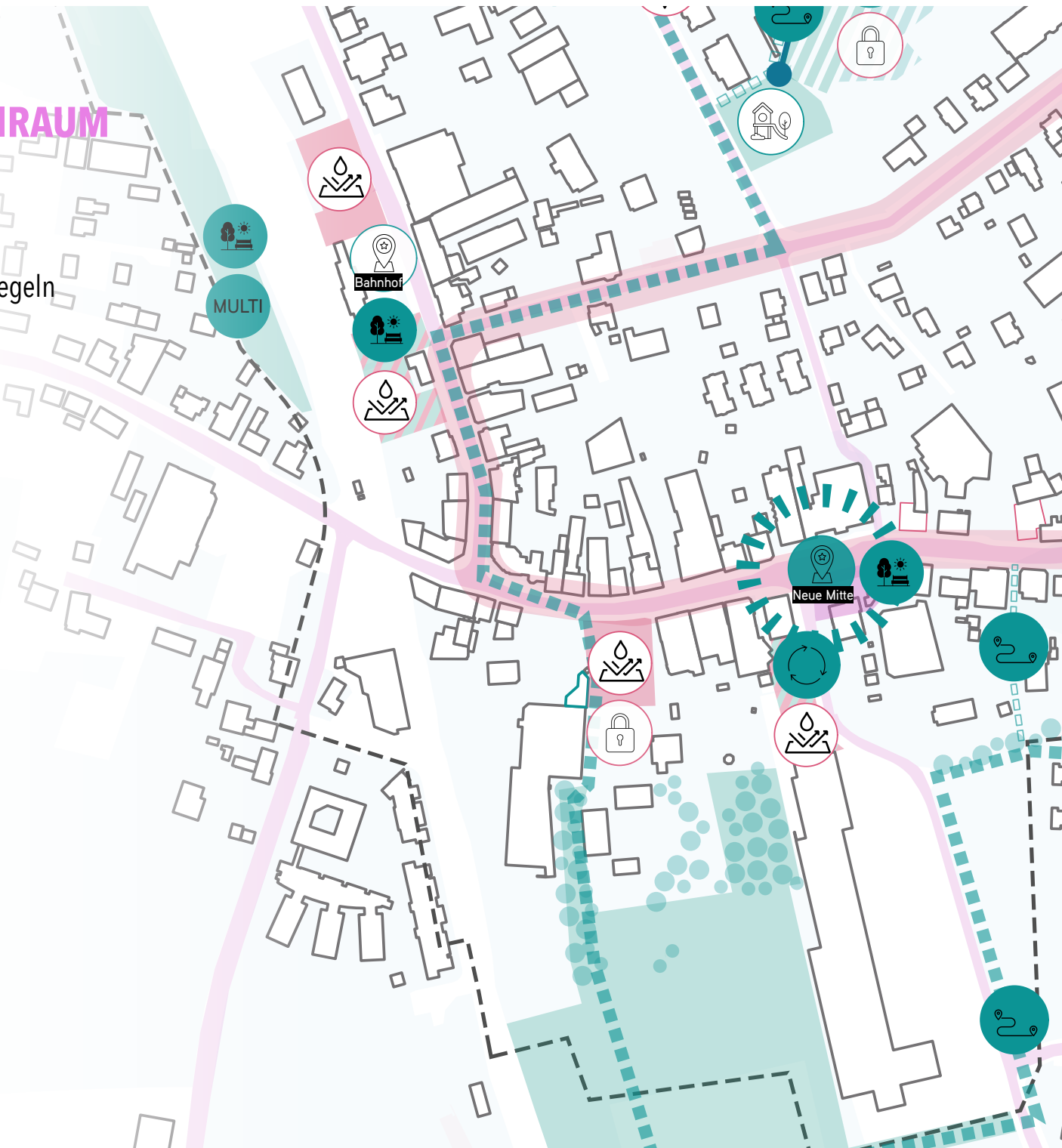
- Marktplatz in seiner Funktion erhalten
- Baumbestand erhalten/ergänzen



DIE ANALYSE

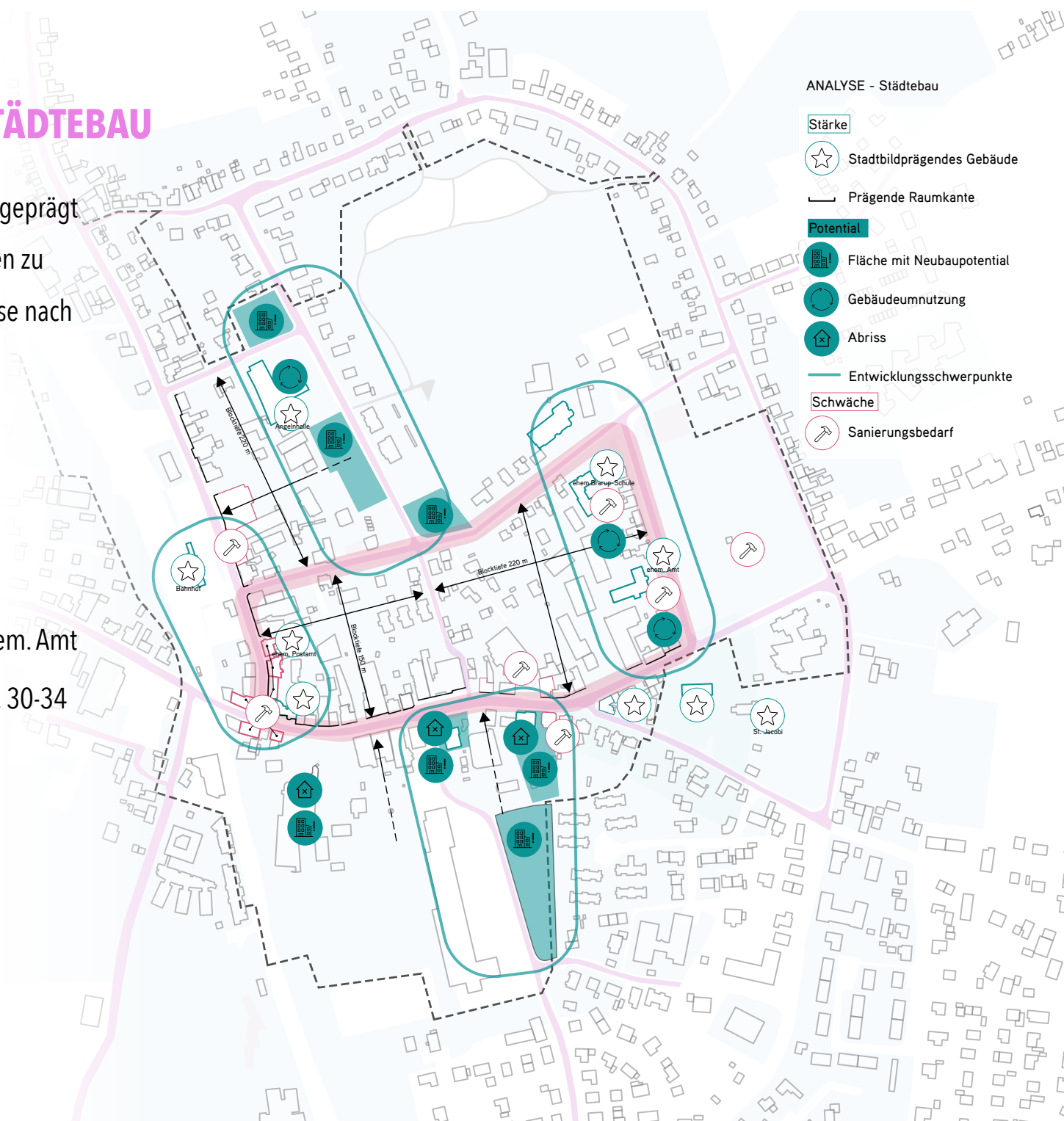
FREIRAUM

- Bahnhofsumfeld aufwerten
- Bahnhofsvorplatz und weitere Bereiche entsiegeln
- Neue Mitte als Platz ausbilden;
gegenüberliegenden Parkplatz aufwerten



DIE ANALYSE STÄDTEBAU

- Städtebauliche Struktur von Süderbrarup geprägt durch: hohe Blocktiefen, klare Raumkanten zu den Hauptstraßen, offene (grüne) Bauweise nach hinten
- Stadtbildprägende Gebäude
- Vier Potentialräume
 1. Bereich Angelnhalle + Spielplatz
 2. Bereich Markt mit Schule und ehem. Amt
 3. Bereich Neue Mitte mit Große Str. 30-34 und Südertoft
 4. Bereich Bahnhofsumgebung
- Sanierungsbedarf in einigen Bereichen



ANALYSE - Städtebau

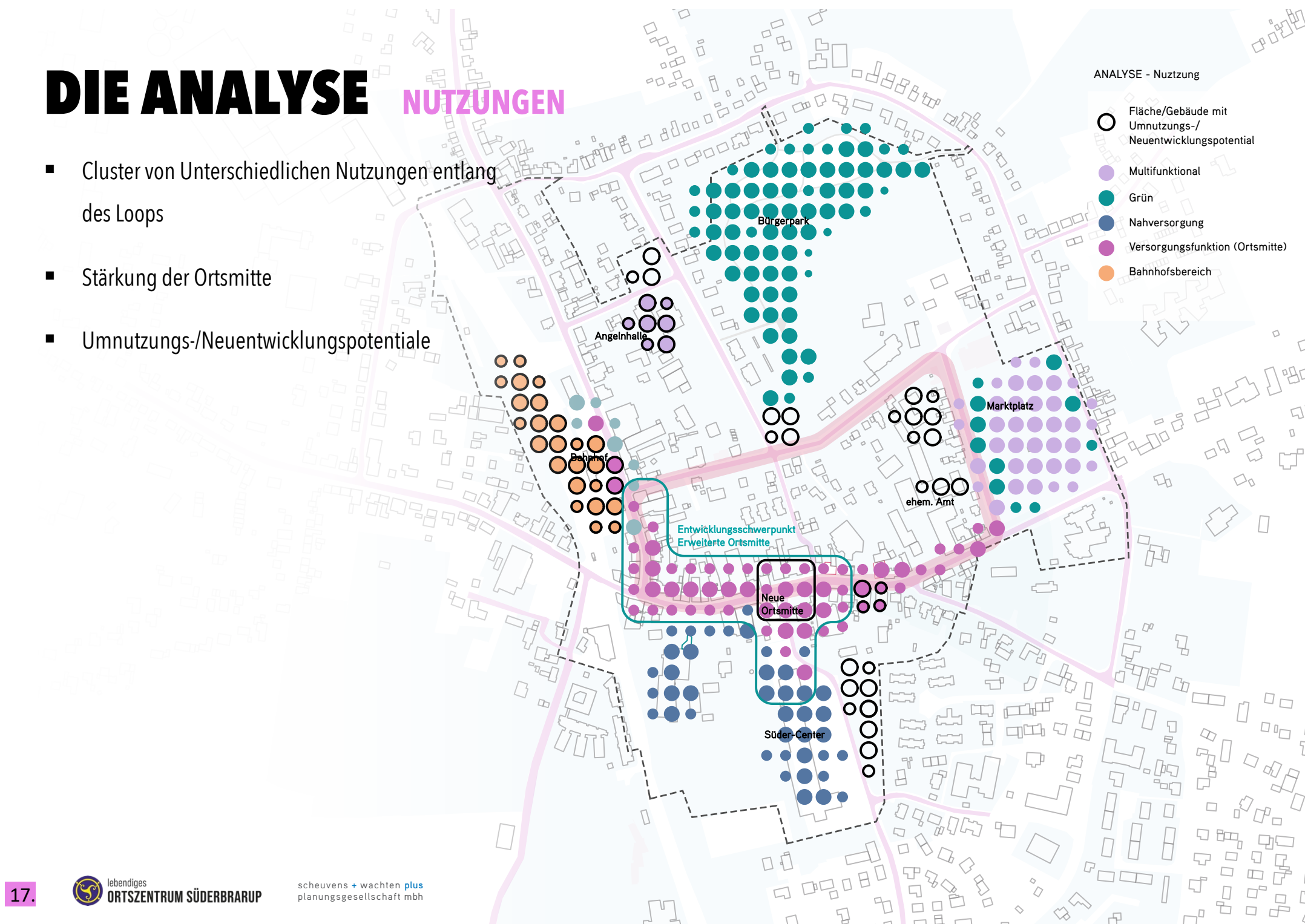
- Stärke**
 - ☆ Stadtbildprägendes Gebäude
 - ┌ Prägende Raumkante
- Potential**
 - 🏠 Fläche mit Neubaupotential
 - 🔄 Gebäudeumnutzung
 - 🏠 Abriss
 - ➡ Entwicklungsschwerpunkte
- Schwäche**
 - 🔨 Sanierungsbedarf

DIE ANALYSE NUTZUNGEN

- Cluster von Unterschiedlichen Nutzungen entlang des Loops
- Stärkung der Ortsmitte
- Umnutzungs-/Neuentwicklungspotentiale

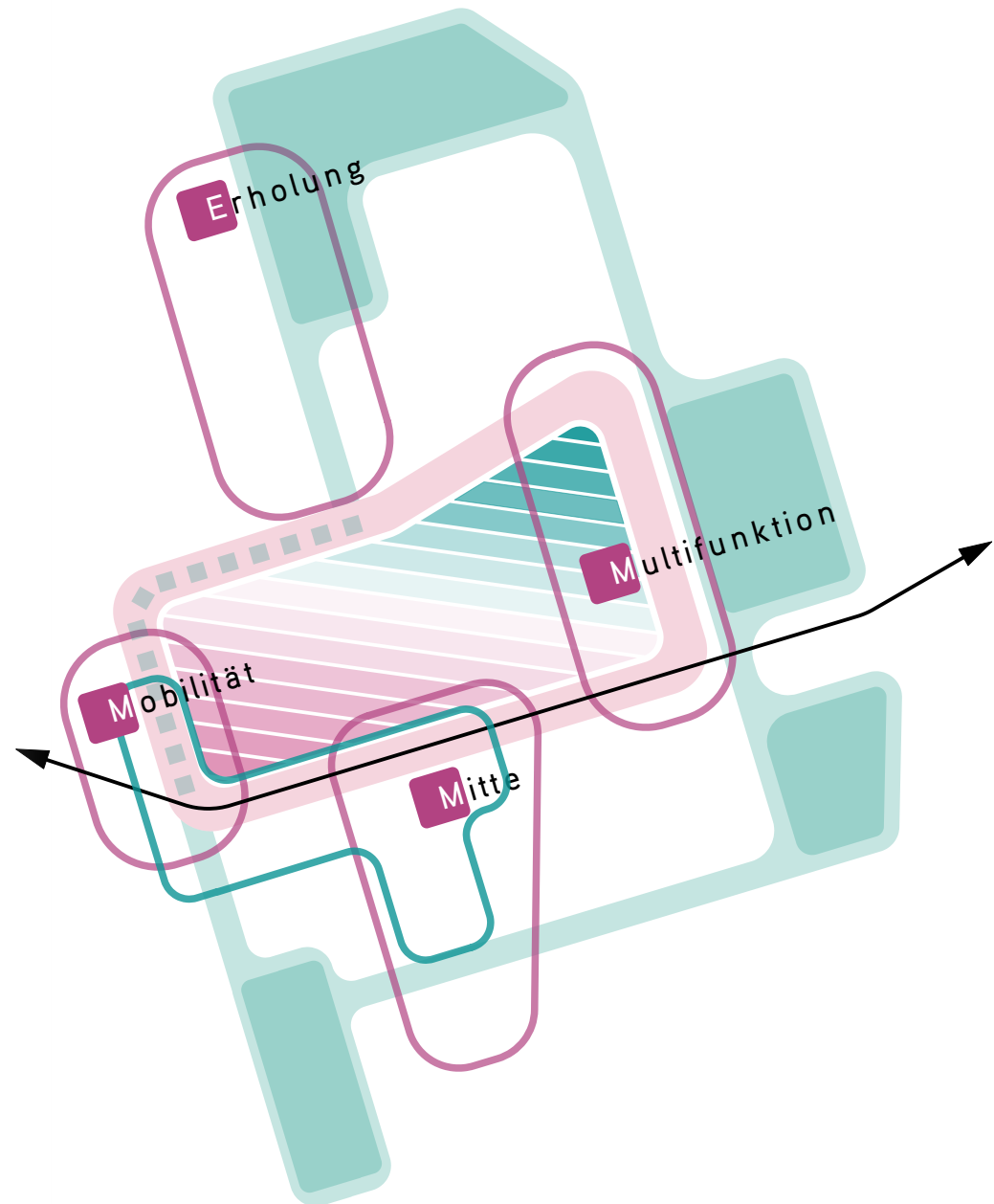
ANALYSE - Nutzung

- Fläche/Gebäude mit Umnutzungs-/Neuentwicklungspotential
- Multifunktional
- Grün
- Nahversorgung
- Versorgungsfunktion (Ortsmitte)
- Bahnhofsbereich



DAS LEITBILD

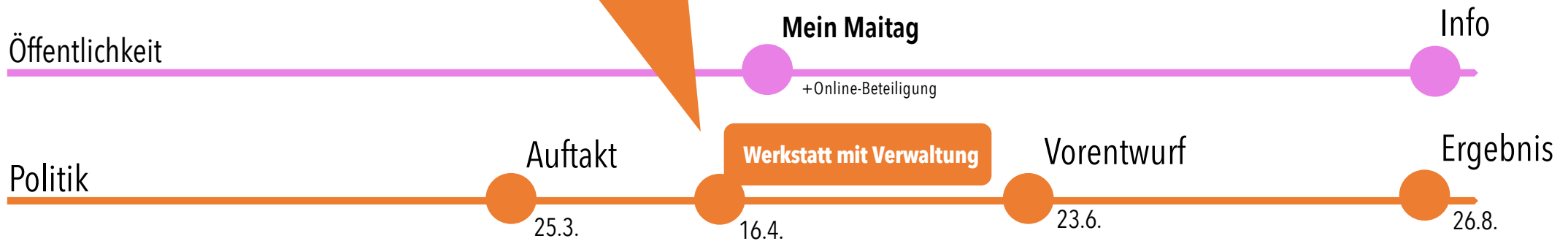
- Loop der Potentialräume verbindet
- Belebte, urbane und ruhige, dörfliche Seite
- Potentialräume mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten
- Etablieren der neuen Mitte
- Grünraumverknüpfung



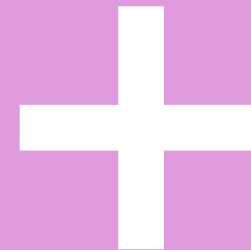
WIE GEHT ES WEITER?

HIER SEHEN
WIR UNS ALS
NÄCHSTES...

WIR FREUEN
UNS DARAUF!
16.04.2026



DANKE.



Stadtplanungsbüro
scheuven + wachten plus
planungsgesellschaft mbh

Friedenstr. 18
44139 Dortmund
suederbrarup@s-w.plus