

# Vorbereitende Untersuchung

Rheine – „Märchenviertel“

November 2018



**BaubeCon**  
Sanierungsträger GmbH

[www.baubeconstadtsanierung.de](http://www.baubeconstadtsanierung.de)

# Vorbereitende Untersuchungen Rheine – „Märchenviertel“

Stadt Rheine

November 2018

Auftraggeber

**Stadt Rheine**

Planen und Bauen

Stadtplanung

Klosterstraße 14

48431 Rheine

Tel.: 05971 – 939-0

Bearbeitung: Frau Silvia Gleffe

Herr Kai Hobbold

Auftragnehmer

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**

Anne-Conway-Str. 1

28359 Bremen

Tel.: 0421 – 32901-0

Geschäftsstelle Osnabrück

Kamp 1c

49074 Osnabrück

Tel.: 0541 – 28727

Bearbeitung: Herr Bernd Caffier

Herr Frederic Hoogen

Hinweis:

Für eine leichtere Lesbarkeit des Textes wurde von einer geschlechtsspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen; entsprechende Textstellen gelten gleichwertig für die Geschlechter.

Alle Fotos: BauBeCon Sanierungsträger GmbH

# Inhalt

1.	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen .....	5
1.1	Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen.....	5
1.2	Rechtliche Grundlagen .....	6
1.3	Vorgehensweise und Methodik .....	9
1.4	Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände .....	9
1.5	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	11
2.	Das Märchenviertel .....	13
2.1	Bestandsanalyse des Stadtteils und seines Verflechtungsraums.....	13
3.	Nachweis der städtebaulichen und sozialen Missstände.....	16
3.1	Städtebauliche Missstände.....	17
3.2	Soziale Missstände.....	25
4.	Sanierungsziele.....	28
4.1	Allgemeine Ziele der Sanierung .....	28
4.2	Sanierungsziele für das Märchenviertel .....	29
5.	Beurteilung der Durchführbarkeit .....	33
5.1	Öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierung.....	33
5.2	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB.....	33
6.	Bürger- und TÖB-Beteiligung.....	34
6.1	Durchführung und Ergebnisse der Bürgerversammlung.....	34
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	36
7.	Erneuerungskonzept und Maßnahmenswerpunkte .....	37
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	45
9.	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....	46
10.	Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht / Abwägungsprozess.....	49
10.1	Abwägungsprozess .....	49
11.	Umsetzung des Verfahrens und Ausblick .....	53
12.	Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage .....	54
	Abbildungsverzeichnis.....	61
	Anhang .....	62

# 1. Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

## 1.1 Anlass und Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen

Der gesellschaftliche und ökonomische Wandel differenziert die bundesdeutschen Städte und Gemeinden zunehmend. Zwar prosperiert durchaus eine Vielzahl von Stadtteilen, immer mehr Quartiere verzeichnen jedoch eine vermehrte Konzentration von städtebaulichen, (wohnungs-) wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Problemen.

Mit dem Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" unterstützt der Bund seit 1999 die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter Stadt- und Ortsteile. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sollen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier sorgen und die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration vor allem durch die Stärkung lebendiger Nachbarschaften und des sozialen Zusammenhalts verbessern. Ziel ist es, die Kommunen bei der schwierigen Aufgabe zu unterstützen, einer drohenden „Abwärtsspirale“ in diesen Quartieren entgegenzuwirken, eine Stabilisierung und Aufwertung zu erreichen und die Lebensbedingungen insgesamt zu verbessern.

Die Probleme benachteiligter Stadt- und Ortsteile sind oft sehr komplex und können nur in einem umfassenden Handlungsansatz gelöst werden. Deshalb werden der Arbeit in den Programmgebieten der Sozialen Stadt so genannte Integriertes Handlungskonzepte (IHK) zu Grunde gelegt, Ressourcen im Quartier abgestimmt und gebündelt sowie fachübergreifende Kooperationen gebildet und gelebt. Wichtige Partner sind daher andere Ressorts, sowie auch Unternehmen (insb. aus der Wohnungswirtschaft), (Bürger-) Stiftungen, soziale Träger, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und viele mehr. Die Erarbeitung eines IHK ist daher seit 2012 Voraussetzung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung. Die bestehenden und sich abzeichnenden Probleme und Defizite, aber auch mögliche Potenziale werden in den unterschiedlichen thematischen und räumlichen Bereichen herausgearbeitet und entsprechende Zielformulierungen für bestimmte räumliche Schwerpunktbereiche vorgeschlagen. Ein zentrales Element des Programmansatzes ist außerdem die frühzeitige Einbindung und Beteiligung der Bewohnerschaft in die Planung und Umsetzung im Quartier. Dieses Vorgehen erhöht die Akzeptanz und Qualität der Projekte und fördert die Identifikation mit dem Wohnumfeld. Ein aktives Quartiersmanagement koordiniert die Maßnahmen, unterstützt die Prozesse und fördert die Netzwerkarbeit vor Ort.

Mit dem vorgelegten Integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt Dorenkamp“ aus September 2011 und der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung (VU) für das Untersuchungsgebiet „Märchenviertel“ kommt die Stadt Rheine diesen Aufgaben nach.

Bereits im IHK werden vorbereitende Untersuchungen für das Quartier Märchenviertel als ein Handlungsschwerpunkt genannt.

In seiner Sitzung am 05.07.2016 hat der Rat der Stadt Rheine daher den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen als Grundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes

„Sanierungsgebiet Märchenviertel“ im Bereich des Projektgebietes Soziale Stadt Rheine Dorrenkamp beschlossen.

Mit öffentlicher Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Märchenviertel“ ist der rechtliche Rahmen gegeben worden.

Im Rahmen der VU wurde eine Bestandsanalyse u.a. hinsichtlich des Gebäudezustands, der Sozial- und Nutzungsstruktur, eine Bestimmung und Lokalisierung des Konfliktpotenzials und der städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Abschließend werden konkrete Vorschläge zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen inkl. eines Kostenrahmens unterbreitet. Der gesamte Prozess erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung, Bürgern und Akteuren und hat die groben Ziele einer zukünftigen Entwicklung im Untersuchungsgebiet herausgearbeitet.

Letztlich soll auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen auch geprüft werden, ob die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ein zielführender Lösungsansatz für das Quartier Märchenviertel ist.

## 1.2 Rechtliche Grundlagen

### Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“

1996 hat die Ministerkonferenz der ARGEBAU in Potsdam die Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ beschlossen. Dies hat die Bundesregierung 1999 zum Anlass genommen, das Bundes-Länder-Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ zu initiieren. Drohender sozialer Polarisierung sollte entgegengewirkt und Lebensbedingungen in den Quartieren verbessert werden. Das Programm verfolgte somit frühzeitig den quartiersbezogenen, integrierten Handlungsansatz - eine Strategie, die heute uneingeschränkt als richtiger Lösungsansatz für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt.

Nach einer Phase nur noch begrenzter Mittelbereitstellung hat das Programm „Soziale Stadt“ zuletzt - bedingt durch die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels - eine Renaissance erfahren. Gefördert werden einzelne Vorhaben auf der Grundlage eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts in einem Fördergebiet, das auf Grundlage des § 171 e Absatz 3 BauGB räumlich abgegrenzt wird, oder als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird.

Die Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen in städtebauliche Maßnahmen insbesondere in folgenden Maßnahmengruppen zur:

- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, um das Gebiet städtebaulich aufzuwerten, die Wohn- und Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner zu steigern, die Bildungschancen und die Wirtschaftskraft im Quartier zu verbessern und die Sicherheit und Umweltgerechtigkeit zu erhöhen,
- Verbesserung kinder-, familien- und altengerechter bzw. weiterer sozialer Infrastrukturen, um die Nutzungsvielfalt im Stadtteil zu erhöhen und den Zusammenhalt zu stärken,
- Verbesserung der Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und von Menschen mit Migrationshintergrund,
- Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- Koordinierung der Vorbereitung, Planung und Umsetzung der Maßnahmen im Gebiet sowie Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger und Mobilisierung ehrenamtlichen Engagements, Quartiersmanagement, Erarbeitung und Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

(vgl. VV StBauF 2017/2018)

## Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Märchenviertel in der Stadt Rheine bilden maßgeblich die §§ 140 - 151 und §§ 152 - 156 a BauGB (Zweiter Abschnitt, Vorbereitung und Durchführung und Dritter Abschnitt, Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) und hier insbesondere der § 141 BauGB.

In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt. Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt

- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Stadt die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Die vorbereitenden Untersuchungen liefern somit die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

Angesichts der Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) „Soziale Stadt Rheine-Dorenkamp“ wurde mit Beschluss des Rates vom 05.07.2016 ein Einleitungsbeschluss für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für ein „Sanierungsgebiet Märchenviertel“ gemäß § 141 BauGB zwecks Festlegung eines Sanierungsgebietes gefasst.

Neben der Umsetzung von Maßnahmen des IHK kann durch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet die in förmlichen Sanierungsgebieten auf Grundlage des Einkommenssteuergesetzes (EStG) bestehende Möglichkeit für private Immobilieneigentümer geschaffen werden, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB an Gebäuden erhöht steuerlich abzusetzen. Hierin wird ein weiterer Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesehen.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Amtsblatt finden

- § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen,
- § 138 BauGB Auskunftspflicht,
- § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Bezüglich der bestehenden Auskunftspflicht gilt § 138 BauGB. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Zur Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet wurde am 12.09.2017 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Aula der Abendrealschule (ehem. Elisabethschule) durchgeführt. Ziel der Veranstaltung war es, über das grundsätzliche Verfahren zu informieren und Bereitschaft zur Mitwirkung bei den Betroffenen zu wecken. Die Ergebnisse der Veranstaltung sind unter Ziffer 6.1. zusammenfassend dargelegt.

### 1.3 Vorgehensweise und Methodik

Gemäß § 141 Absatz 1 BauGB hat die Stadt vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu untersuchen. Gemäß Absatz 2 des § 141 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dabei kann sie ganz oder teilweise von entsprechenden Voruntersuchungen absehen.

Mit dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) liegen bereits sehr weitgehende Beurteilungsunterlagen über die städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet, die Stärken und Schwächen des Dorenkamps sowie der Ziele und Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung vor. Die Beschlussfassung über den Abschlussbericht des IHK liegt jedoch bereits 6 Jahre zurück. Zudem wurden im Rahmen der Erarbeitung des IHK zwar mehrere Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, eine hinreichende Beteiligung der Betroffenen im Sinne des § 141 Absatz 1 BauGB ist seinerzeit jedoch nicht durchgeführt worden.

Daher wurden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung zum einen die Aussagen des IHK zum Untersuchungsbereich überprüft, zum anderen erfolgte eine entsprechende Betroffenenbeteiligung.

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung erfolgt eine Abwägung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sowie eine Überprüfung und Empfehlung, ob das umfängliche Sanierungsrecht oder die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren zur Anwendung kommen soll, oder aber eine andere Gebietskulisse anzuraten wäre.

### 1.4 Bewertungskriterien für städtebauliche Missstände

Maßgebend für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes ist nach den Vorschriften des BauGB das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen.

Gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes, nicht entspricht. In diesem Fall liegt eine Substanzschwäche vor.

Nach § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB liegt ein städtebaulicher Missstand vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. In diesem Fall liegt eine Funktionsschwäche vor, die durch Mängel in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich begründet ist.

## **Substanzschwächen**

Folgende Punkte sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 1 bei der Bewertung einer Substanzschwäche zu berücksichtigen:

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten.
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten.
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke.
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten.
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand.
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen.
- g) die vorhandene Erschließung.
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebietes unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Mit der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung werden diese Substanzschwächen untersucht und erfasst.

## **Funktionsschwächen**

Eine Funktionsschwäche ist bei Mängeln in der Struktur und Funktion eines Gebietes im Verflechtungsbereich gegeben. Die bei der Bewertung einer Funktionsschwäche zu berücksichtigenden Kriterien sind nach Baugesetzbuch § 136 Abs. 3 Nr. 2 die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf:

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich.

In den vorbereitenden Untersuchungen geht es demnach zum einen um die Feststellung der baulichen Zustände der Gebäudeobjekte im Untersuchungsgebiet. Daneben geht es insgesamt auch um die mögliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Immobilien, des näheren Umfelds und des Untersuchungsgebietes.

## 1.5 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen erfolgen in einem abgegrenzten Gebiet, das sich strukturell oder funktional als zusammenhängender Bereich darstellt und in dem städtebauliche Missstände bereits bekannt sind oder vermutet werden.

Die Stadt Rheine ist dem Regierungsbezirk Münster und dem Kreis Steinfurt angehörig und mit rund 75.000 Einwohnern (Stand 28.02.2017- Internetseite Rheine) die größte Stadt im Kreis Steinfurt und die zweitgrößte Stadt im Münsterland. Die Stadt Münster liegt ca. 50 km südöstlich. Nördlich des Stadtgebiets grenzt die nordrhein-westfälische Stadt an Niedersachsen. Ca. 35 km westlich liegt die niederländische Grenze. Rheine ist im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Verkehrlich ist Rheine über die A 30 überregional angebunden, die zwischen Osnabrück und Enschede verläuft. In nordsüdlicher Richtung erstrecken sich die A 31 und die A 1 westlich und östlich der Stadt. Eine wichtige Verbindungsachse bildet auch die B 54 nach Münster. Darüber hinaus ist Rheine gut an das überregionale öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Es bestehen IC-Linien der Bahn in Richtung Amsterdam, Berlin, Norddeich und Luxemburg sowie zahlreiche Verbindungen im Schienen-Personenverkehr. Auf Ebene des Stadtgebiets verfügt Rheine über einen Stadtbus und Regionalbuslinien.

Das sogenannte Märchenviertel liegt südwestlich der Innenstadt Rheines in fußläufiger innenstadtnaher Lage im Stadtteil Dorenkamp. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 1,2 km. Die Damloup Kaserne prägt den westlichen Bereich des Stadtteils. Darüber hinaus finden sich im Märchenviertel vornehmlich Mehrfamilienhäuser der 1950er- und 1960er Jahre sowie Einfamilienhäuser aus den 1950er- bis 1960er Jahren. Wichtige Einrichtungen sind die Edith-Stein Grundschule, der katholische Kindergarten St. Michael und das Kolubarium St. Michael. Erhebliches Entwicklungspotential bietet die heute allerdings weitestgehend brachliegende ehemalige Damloup-Kaserne. Derzeitig leben ca. 1.624 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2016) im Märchenviertel.

Naturräumlich wird das Märchenviertel im Süden durch den „Waldhügel“ und durch die Edith-Stein-Straße begrenzt.

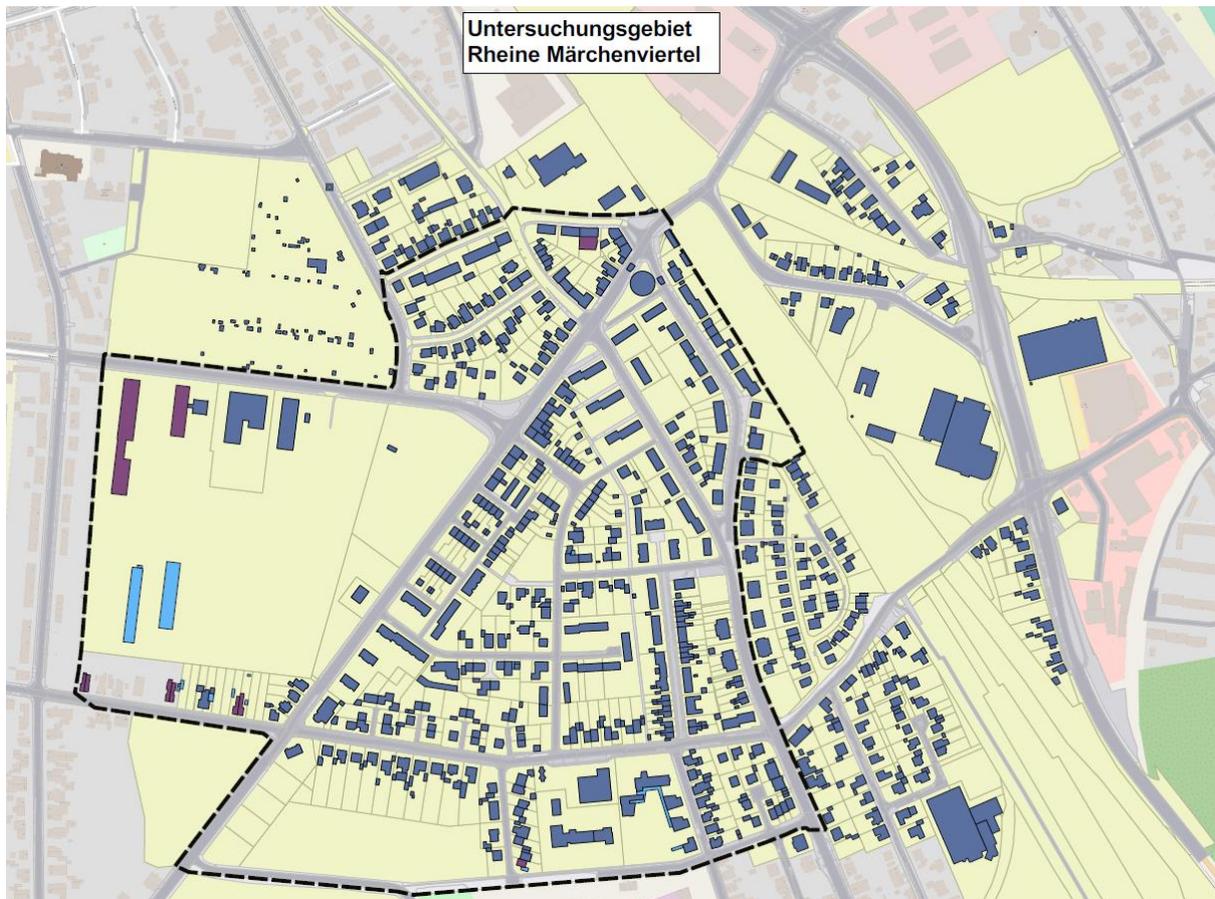
Die östliche Grenze des Untersuchungsgebiets wird durch die Bahntrasse und die Hauenhorster Straße markiert. Im Süden bilden die Edith-Stein-Straße und der Waldhügel die Grenze. Die westliche Grenze bildet die Damloup Kaserne sowie die Pappelstraße und ein Teilbereich der Mittelstraße. Die Pappelstraße und Mittelstraße bilden die nördliche Grenze.

Die grobe Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte  
– im Norden: durch die Pappelstraße und Mittelstraße,

- im Osten: durch das Bahngelände bzw. die Hauenhorster Straße,
- im Süden: durch die Edith-Stein-Straße und
- im Westen: durch die Damloup-Kaserne.

Die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt insgesamt ca. 10,8 ha.

Im Rahmen der weiteren Untersuchung ist zu prüfen, ob das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die angestrebten Zielsetzungen anzupassen ist. Insbesondere im Hinblick auf das erforderliche Sanierungsverfahren ist eine Gebietsanpassung abzuwägen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der ehemaligen Damloup-Kaserne.



**Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Märchenviertel**

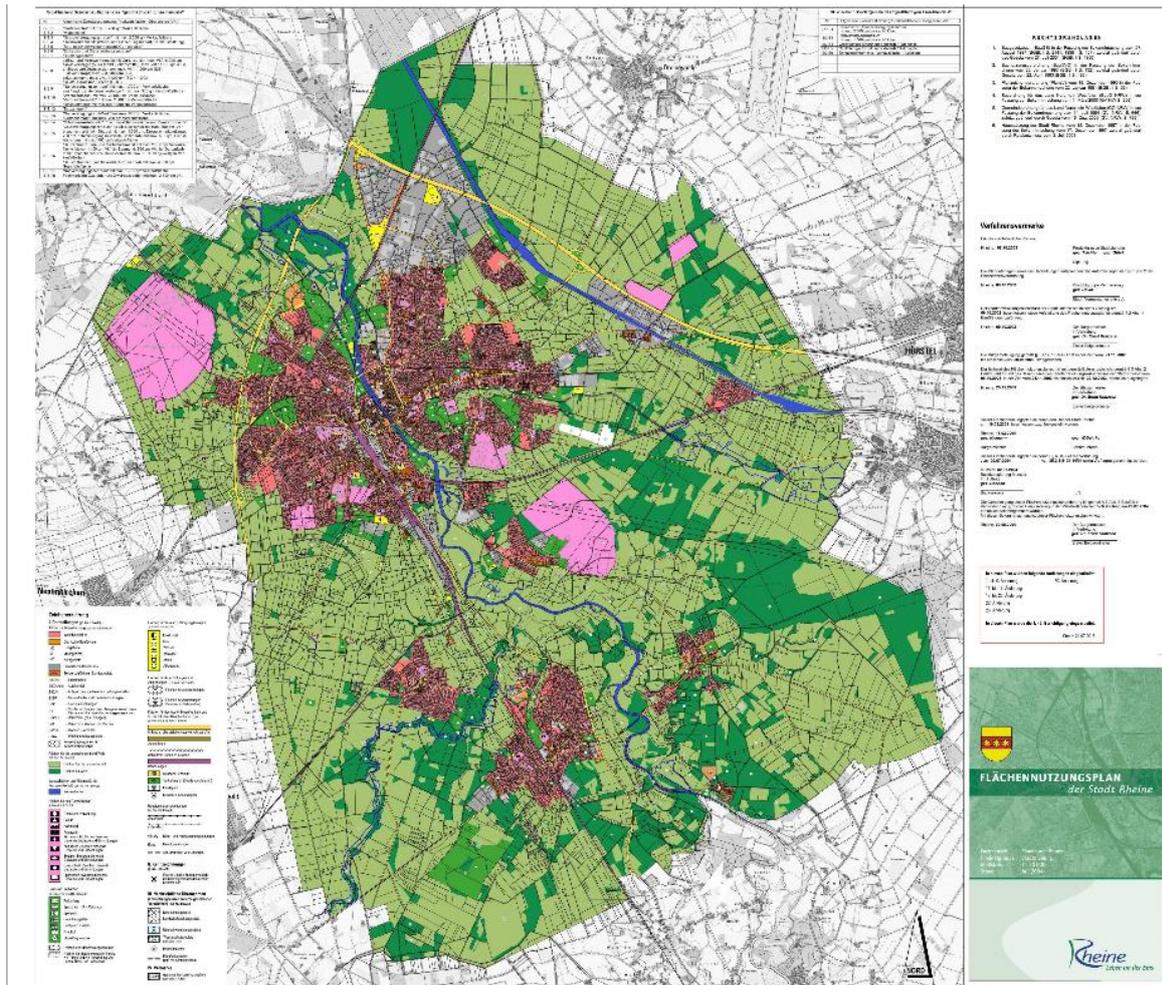
(Quelle: Kartengrundlage Stadt Rheine. Eigene Darstellung BauBeCon)

## 2. Das Märchenviertel

### 2.1 Bestandsanalyse des Stadtteils und seines Verflechtungsraums

#### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine wurde **1980** aufgestellt.



**Abbildung 2: Flächennutzungsplan**

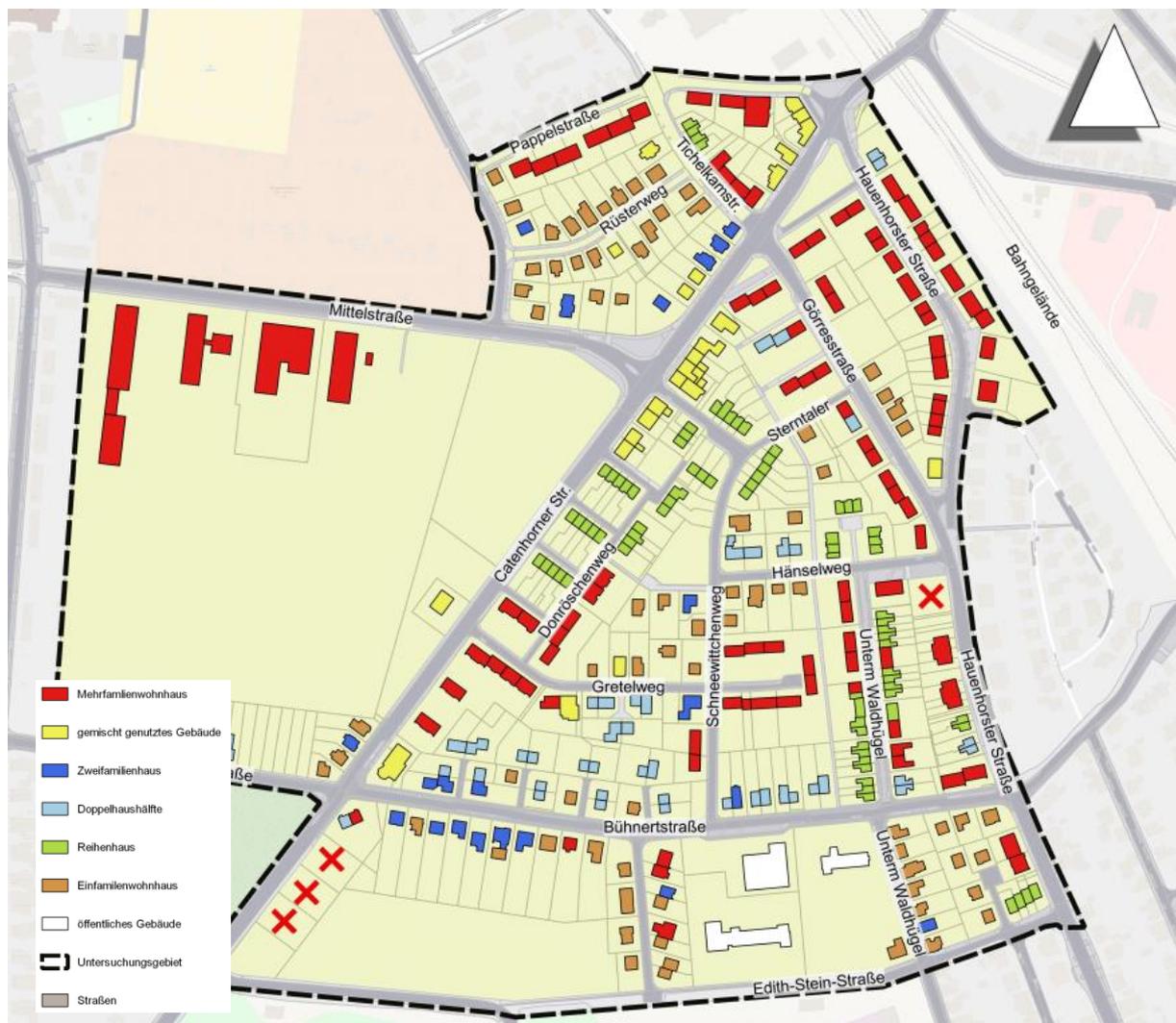
(Quelle: Stadt Rheine)

#### Bauleitplanung

Die städtebaulichen Zielsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne sind im Hinblick auf die Realisierung der künftigen Sanierungs- und Entwicklungsziele innerhalb des Sanierungsgebietes auf eine mögliche Anpassung hin zu überprüfen und ggf. im Rahmen der Durchführung der Sanierung anzupassen.

## Städtebauliche Einordnung

Die Bebauung ist im Inneren des Gebietes teilweise sehr dicht, tlw. gibt es aber auch größere Freiräume insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Die Gebäudetypen sind stark gemischt. So finden sich neben Einfamilienhäusern und Doppelhäusern vornehmlich Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser. Kleinere Gewerbeeinheiten finden sich hauptsächlich entlang der Catenhorner Straße zwischen Mittelstraße und Bahnunterführung. Die Bebauung entstand überwiegend in den 1950er und 1960er Jahren, ergänzt um Gebäude aus den 1970er/80er Jahren.



**Abbildung 3: Verteilung der Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet**

(Quelle: Kartengrundlage Stadt Rheine. Eigene Darstellung BauBeCon)

## Verkehrsstruktur

Das Straßenverkehrsnetz wird bestimmt durch drei zentrale Achsen. Es entwickelt sich entlang der beiden Einfahrtstraßen Catenhorner Straße und Hauenhorster Straße. Als Ost-West-Verbindung dient die Bühnertstraße. Die Catenhorner Straße ist die Hauptverbindungsachse zwischen dem nördlichen und südlichen Gebiet des Märchenviertels und stellt eine klare Sicht- und Verbindungsachse dar. Im Gegenteil dazu zeigen sich im Inneren des Quartiers zumeist beengte Straßenzüge wie beispielsweise der Dornröschenweg oder der Hänselweg.

In den Westen verbinden die Mittelstraße und Bühnertstraße das Märchenviertel mit dem Stadtteilgebiet Dorenkamp. Die Catenhorner Straße führt nördlich Richtung Innenstadt und gen Süden stadtauswärts. Der östliche Bereich wird von dem Bahngelände dominiert. Im Süden grenzt das Naherholungsgebiet „Waldhügel“ an.

Das Märchenviertel durchlaufen zwei städtische Buslinien (C8 und C7) die an 5 Haltestellen im Untersuchungsraum halten. An Schultagen verkehrt eine Buslinie im 15 Minuten Takt. Das Märchenviertel ist über die Buslinien C7 und C8 gut an die Innenstadt angebunden. Die Taktung ist im Verhältnis zur Stadtgröße ausreichend. Es ist jedoch negativ zu bewerten, dass das Busangebot in den Abend- und Nachtstunden ab 19 Uhr stark nachlässt. Bushaltestellen sind häufig Aufenthaltsorte für Jugendliche, da es für diese Gruppe keine Aufenthaltsorte im öffentlichen Raum gibt.

Im Anhang zu sind weitere Analysedarstellungen beigefügt:

- 01 Nutzungsarten im Untersuchungsgebiet
- 02 Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet
- 03 Anzahl der Geschosse im Untersuchungsgebiet
- 04 Altersklassen der Gebäude im Untersuchungsgebiet
- 05 Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet
- 06 Heizungsalter im Untersuchungsgebiet
- 07 Photovoltaik im Untersuchungsgebiet
- 08 Missstände im Untersuchungsgebiet

### 3. Nachweis der städtebaulichen und sozialen Missstände

#### **Städtebaulich-funktionale Analyse und Bewertung des Untersuchungsgebietes**

In den einleitenden Kapiteln wurden die Rechtsgrundlagen sowie die bereits im Rahmen der rechtlichen Grundlagen aufgeführten Bewertungskriterien zur Beurteilung eines Vorliegens der Voraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme aufgezeigt. Maßgeblich dabei ist, ob und inwieweit städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 Nr.1 BauGB und/oder Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen.

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substantielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g) die vorhandene Erschließung,
  - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
  - a) den fließenden und ruhenden Verkehr
  - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“

Zur Bestimmung und zur Lokalisierung der städtebaulichen und funktionalen Missstände im Untersuchungsgebiet erfolgt auf Grundlage der Bestandserhebung und -analyse (vgl. Kap. 3.1) die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend des § 136 Abs. 3 BauGB. Zu erheben sind zudem soziale Missstände auf Grund der demografischen Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen (vgl. Kap. 3.2), die diese benachteiligt - insbesondere, „wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf“ (§171 e (2) BauGB).

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten städtebaulichen Missstände werden nach städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und funktionalen Missständen gegliedert und um die Darstellung soziale Auffälligkeiten und Missstände ergänzt.

### 3.1 Städtebauliche Missstände

#### Prüfung der Substanzschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Das Märchenviertel kann nach funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten gegliedert werden. Jeder Bereich des Untersuchungsgebiets besitzt dabei einen eigenen, prägenden Charakter mit entsprechend eigenen Stärken und Schwächen, Mängeln und Potenzialen. Dies ist insofern noch einmal wichtig in Erinnerung zu bringen, da die nachfolgend bewerteten Kriterien für das Vorliegen oder nicht Vorliegen städtebaulicher Missstände nicht in allen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes in gleicher Intensität vorhanden sind. Zur Bewertung im Einzelnen:

#### **Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten**

Im Untersuchungsgebiet kann nicht von einer erhöhten Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten ausgegangen werden.

#### **Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten**

Viele Gebäude im Untersuchungsgebiet entsprechen nicht mehr den heutigen und zukünftigen Anforderungen an energieoptimierte und barrierearme, erschließungstechnisch gut erreichbare Wohn- und Arbeitsstätten. Aufgrund des Gebäudealters (überwiegend Bebauung 1945-1960) entsprechen viele Gebäude nicht den heutigen energetischen Anforderungen und weisen baualtersbedingt entsprechende Mängel und

Misstände hinsichtlich Gebäudezustand und -ausstattung auf. Hierzu gehören veralteter Standard im Bereich von Heizung und Sanitärausstattung. Grundstückszuschnitte und kleinteilige Grundrisse schränken die zukünftigen Nutzungsperspektiven insbesondere für die Erdgeschosslagen deutlich ein. Zahlreiche Gebäude weisen deutliche Substanzschwächen und einen umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf.

Auch wenn die im Eigentum der Wohnungsgesellschaften befindlichen Gebäude teilweise bereits saniert wurden, weisen viele Mehrfamilien- und Reihenhäuserweisen einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Nach Auskunft der ansässigen Wohnungsgesellschaften ist allerdings die Leerstandsituation als unauffällig zu bezeichnen.

Die von den Einfamilien- und Doppelhäusern geprägten Teilbereiche entlang der Bühnertstraße oder ober zwischen Parkstraße und Tichelkampstraße weisen hingegen ein gepflegtes und zum Teil aufgewertetes dem Gebäudealter entsprechendes Erscheinungsbild auf.

### **Zugänglichkeit der Grundstücke**

Aufgrund der teilweise geschlossenen Bauweise ergeben sich Probleme, die rückwärtigen Grundstücksbereiche von den Haupterschließungsstraßen aus zu erreichen. Für die gewerblich genutzten Einheiten entlang der Catenhorner Straße bedeutet dies, dass sämtliche Andienung und Belieferung von der Eingangsseite erfolgen muss. Behinderungen im fließenden Verkehr und für Fußgänger sind allerdings eher zu vernachlässigen.

### **Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohnen- und Arbeitsstätten**

Vereinzelnd kommt es zu gegenseitigen Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikten, zum Beispiel zwischen gastronomischen Betrieben und Wohnen, bzw. durch Anlieferungsverkehre und Wohnen. Stark emittierende Arbeitsstätten sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vorhanden.

Das Untersuchungsgebiet ist vorwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Entlang des nördlichen Bereichs der Catenhorner Straße weist es eine typische Mischung von unterschiedlichen Wohnverhältnissen und –situationen und unterschiedlichen Arbeitsstätten (Handel / Dienstleistung / Gastronomie) auf.

### **Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art und Maß**

Für das Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Erarbeitung der VU Detailanalysen durchgeführt und dabei unter anderem auch die vorhandene Nutzung/Bebauung der bebauten und unbebauten Grundstücke betrachtet.

Während für die Flächen der ehemaligen Damloup-Kaserne grundsätzlich von einer Mindernutzung ausgegangen werden darf, finden sich im übrigen Untersuchungsgebiet nur wenige Flächen die, für die die Frage nach einer adäquaten Nutzung – in der Regel Wohnnutzung – nicht bejaht werden kann.

So bieten die Freiflächen nördlich und südlich des Gretelwegs im Bereich östlich des Schneewittchenwegs Potential für eine Nachverdichtung.

Ansonsten befindet sich lediglich noch an der Görresstraße. eine unbebaute Fläche.

### **Einwirkungen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen**

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonders lärmintensiven Betriebe und Arbeitsstätten ansässig. Es handelt sich wenn, dann um überwiegend um Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, sowie gastronomische Einrichtungen, von denen zeitweise Lärmbeeinträchtigungen bei der Belieferung mit Waren oder Publikumsverkehr in den Abendstunden einhergehen können. Aufgrund der engen räumlichen Funktionsmischung kann dies punktuell zu Beeinträchtigungen von Anwohnern führen.

Gravierender als die Beeinträchtigungen aus der Durchmischung mit Handels- und gastronomischen Betrieben dürften die Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sein. Dies gilt insbesondere für die Bereiche der Catenhorner Straße und Hauenhorster Straße, die aufgrund des Durchgangsverkehrs tageszeitlich bedingt besonders stark belastet sind.

### **Die vorhandene Erschließung**

Die gesamträumliche Erschließung des Untersuchungsgebietes ist insgesamt gewährleistet und leistungsfähig. Problematischer ist die kleinteilige beengte Erschließung von Blockinnenbereichen. Defizite, die etwa die Errichtung neuer Erschließungsstraßen erforderlich machen würden, liegen dagegen nicht vor. Allerdings muss festgestellt werden, dass die Oberflächenqualität in den jeweiligen Teilbereichen stark erneuerungsbedürftig ist. Die Situation für den ruhenden Verkehr kann in weiten Teilen als nicht zufriedenstellend bezeichnet werden.

### **Energetische Beschaffenheit/Gesamtenergieeffizienz**

Über 55 % der Gebäude stammen von vor 1960 und sind somit vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet worden. Die Gesamtgebäudestruktur zeigt eine zum Teil deutliche Überalterung auf. Im Rahmen der Identifizierung konkreter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind Mängel an den Gebäuden, wie Schäden an Fenstern und Türen, fehlende Dämmung von Fassade und Dach, festzustellen. Unter Berücksichtigung der Gebäudealtersstruktur und des augenscheinlichen Erhaltungszustandes der Gebäude dürfte eine insgesamt mangelhafte Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung vorliegen. D. h., dass aufgrund des Gebäudezustandes und des Alters der in den Gebäuden eingebauten Heizsysteme hohe Energieverbräuche und damit hohe CO<sup>2</sup>-Emissionen zu erwarten sind. (vgl. Anhang: Karte Heizungsalter, Karte Gebäudeälter)

## Räumliche Barrieren

Das Untersuchungsgebiet wirkt durch Bahnanlagen, Hauptverkehrsstraßen (Catenhorner Straße, Hauenhorster Straße) aber auch durch die brachliegende ehemalige Damloupkaserne von den angrenzenden Ortsteilen abgetrennt. Insbesondere die Bahnanlage mit ihrer langgezogenen unangenehm wirkenden Unterführung stellt eine Barriere in Richtung Innenstadt dar. Eine weitere Querung in Richtung Innenstadt ist erst auf Höhe des Hauptbahnhofs möglich.

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet eine geringe Barrierefreiheit auf, die sich über die o.g. Aspekte hinaus in fehlenden und nicht niveaugleichen Querungen, hohen Bordsteinen, geringer Ausleuchtung und der Erreichbarkeit von Wohngebäuden über Treppen manifestiert.

## Defizitäre Straßenräume

Eine erhebliche Belastung für das Untersuchungsgebiet geht von der stark frequentierten Catenhorner Straße aus, die eine wichtige stadtweite Verbindungsfunktion übernimmt. Für den querenden Fuß- und Radverkehr aber auch für den querenden motorisierten Verkehr stellt die vielbefahrene Straße eine erhebliche Barriere dar. Sowohl gestalterische Defizite entlang des Straßenverlaufs als auch fehlende Aufenthaltsqualität, verkehrliche Herausforderungen, Lärmemissionen, Orientierungslosigkeit usw. wirken sich negativ für Wohnen und Gewerbe aus. Der Straßenverlauf weckt keine Neugier auf das dahinterliegende Quartier.

Es fehlt an platzartigen Aufweitungen bzw. vorhandenen Räumen fehlt es an Aufenthaltsqualität und „Identifikationsankern“.

Der ebenso unübersichtliche wie zentrale Kreuzungsbereich Catenhorner Straße / Mittelstraße ist aufgrund der Verkehrsführung insbesondere für Radfahrer und Fußgänger nicht optimal und stellt einen Gefahrenschwerpunkt dar. Zudem bietet die Gestaltung wenig Orientierung und die Aufenthaltsqualitäten sind sehr gering. Ein deutlich reduzierter Bestand an gewerblichen Nutzungen, Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten lässt sich an dem allgegenwärtigen Leerstand widerspiegeln.

Radverkehrswege entlang der Catenhorner Straße sind nicht vorhanden, parkende Fahrzeuge zwingen zum Ausweichen auf die Straße. Darüber hinaus mangelt es auch in den anderen Straßen im Wohngebiet „Märchenviertel“ an Rad- und Gehwegen für Fußgänger.

Entlang der (Hauptverkehrs-) Straßen fehlen gesicherte Querungsmöglichkeiten, so dass den Straßen eine starke Barrierewirkung zukommt.

Parkmöglichkeiten für den motorisierten Verkehr stehen in verschiedenen Bereichen des Untersuchungsgebietes zur Verfügung. Allerdings fehlen teilweise Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

Der Straßenbelag weist im gesamten Untersuchungsgebiet zu großen Teilen Schäden auf – eine Aufwertung und barrierefreie Gestaltung ist auch im Hinblick auf die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet dringend notwendig.

Die vorhandene Unterführung nördlich der Catenhorner Straße ist ein Angstraum für Fußgänger und Radfahrer und stellt eine deutliche Barriere in die Innenstadt bzw. angrenzenden Stadteile dar. Schwache Beleuchtung, große ungeordnete freie Flächen im angrenzenden Bereich lassen Fußgänger die Unterführung meiden.

### **Defizite bei der Gestaltung öffentlicher Räume**

Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität ist an (halb-) öffentlichen Räumen des Untersuchungsgebiets defizitär, wie z.B. im Bereich Catenhorner Straße zwischen Mittelstraße und Tichelkampstraße / Görresstraße.

### **Ungestaltete und tlw. unattraktive Spiel- und Bolzfläche am Schneewittchenweg**

Als einziger Spielplatz im Untersuchungsgebiet bleibt der Spielplatz am Schneewittchenweg hinter seinen Möglichkeiten deutlich zurück. Die Zuwegung zum Spielplatz ist nicht barrierefrei, die Spiel- und Bolzfläche wirken unattraktiv und überaltert. Aufenthaltsqualität ist nicht gegeben.

### **Ungestaltete (halb-) öffentliche und private Grün- und Freiflächen**

Einen erheblichen Missstand im Untersuchungsgebiet stellt die Ausstattung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie Aufenthaltsmöglichkeit dar. Die wenig vorhandenen Flächen sind in der Regel unattraktiv und wenig ansprechend gestaltet, viele vermitteln einen untergenutzten Eindruck.

Auch halböffentliche Flächen rund um die Geschosswohnungsbauten von Wohnungsunternehmen machen einen unwirtschaftlichen und lieblosen Eindruck und sind sehr offen gestaltet, so dass kein baulich gefasster Straßenraum entsteht wie beispielsweise am Schneewittchenweg/Gretelweg.

Es fehlt ein durchgängiges Fuß- und Radwegesystem abseits der großen Straßen und zur Vernetzung von Grün- und Freiflächen und angrenzenden Ortseiten.

### **Wohnungswirtschaftliche Missstände**

Das Märchenviertel ist geprägt durch eine sehr dichte aber sehr heterogene Bebauung. Die vielbefahrene Catenhorner Straße bildet eine Barriere zum übrigen Stadtteil. Zum heutigen Zeitpunkt wird diese separierte Lage durch die bestehende Damloup Kaserne verstärkt. Die Bautypen sind gemischt von Einfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise. Der Zustand der Immobilien variiert, wobei jedoch insgesamt Sanierungsstau und vor allem fehlende Freiraumqualitäten zu einer geringen Wohnqualität beitragen. Das Nebeneinander von einzelnen gepflegten und aufgewerteten Eigentumsparzellen mit weiten, mindergenutzten Abstandflächen führt insgesamt zu einem diffusen und unklaren Raumgefüge. Das ablesbare Fehlen

eines ganzheitlichen Aufwertungsschubs prägt den schlechten Ruf des Wohngebiets. (vgl. IEK ).

Die in den Jahren bis 1959 errichteten Gebäude weisen mit 55% der Gebäudestruktur den höchsten Anteil im Märchenviertel auf. Die Gebäude aus dem Jahr 1950-1959 befinden sich im Wesentlichen im Bereich zwischen der Catenhorner Straße, Bühnertstraße und dem unteren Waldhügel.

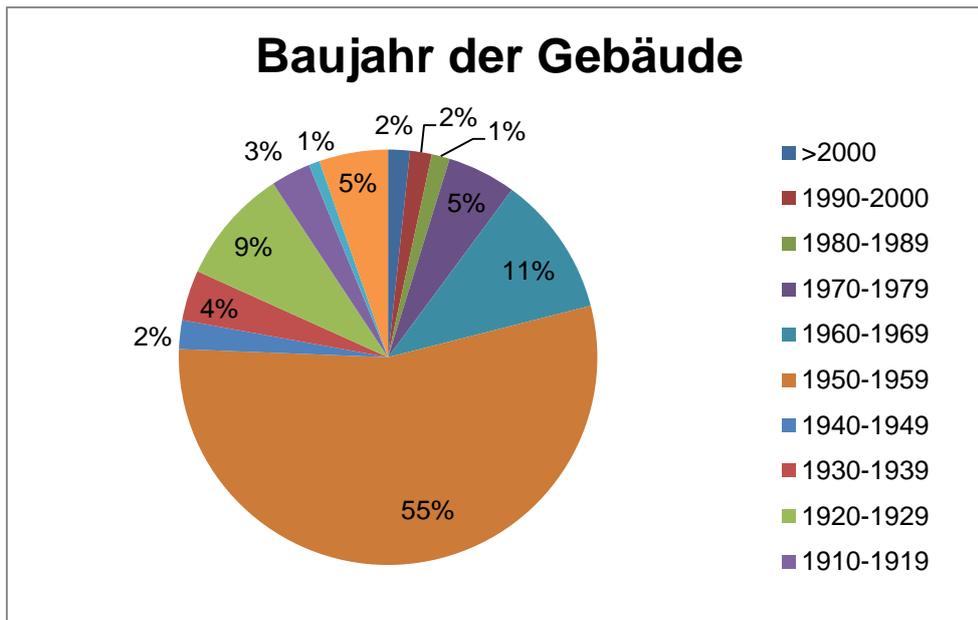


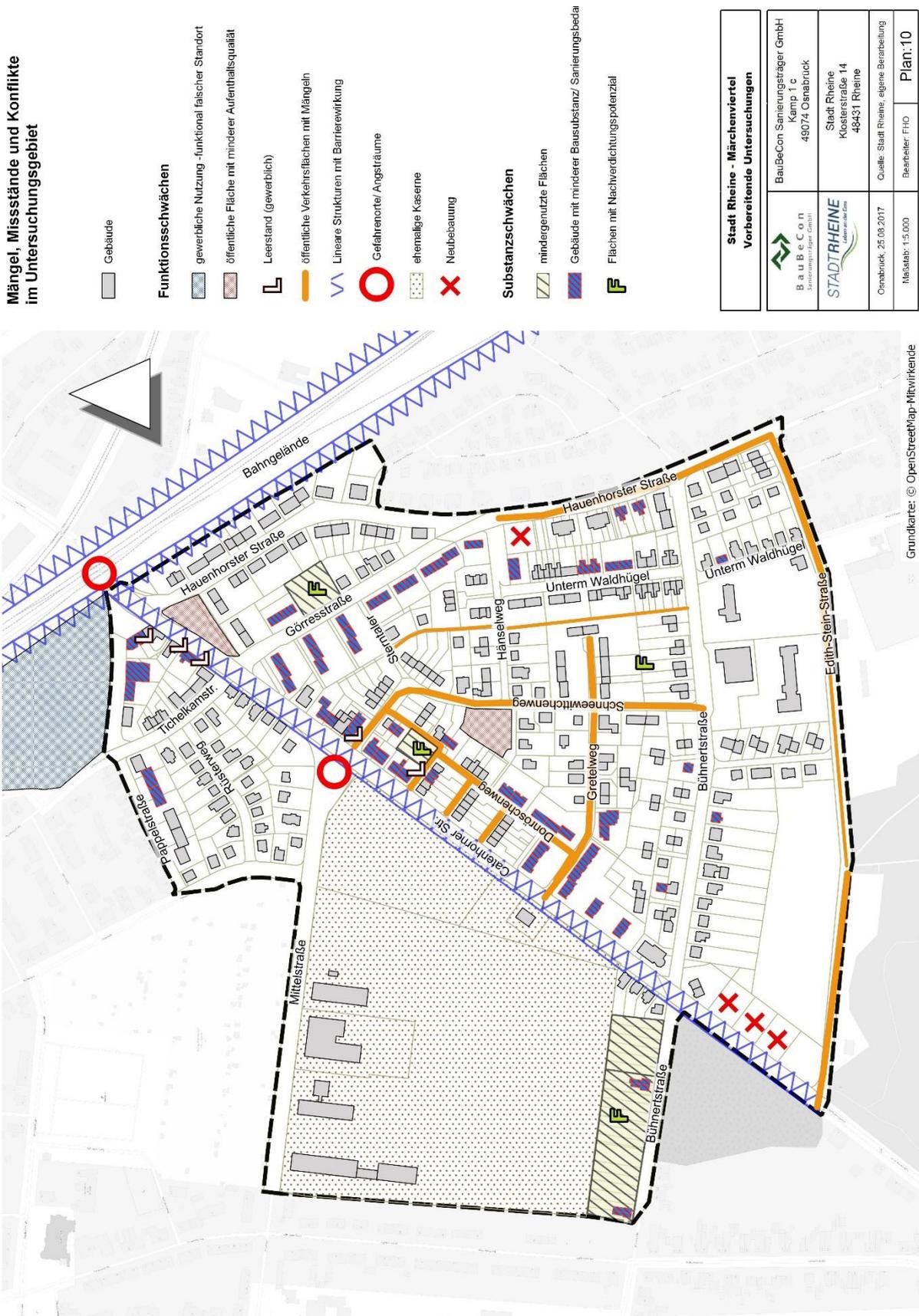
Abbildung Nr. 4: Baujahr der Gebäude

### Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich für nahezu alle der oben genannten Kriterien und in nahezu allen Bereichen des Untersuchungsgebietes Substanzschwächen im Sinne des §136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorliegen. Wenngleich die städtebaulichen Missstände unterschiedlich stark ausgeprägt sind, gibt es umgekehrt kaum einen Bereich innerhalb des Untersuchungsgebietes, indem keine der vorgenannten Kriterien vorliegen.

### Abbildung 5: Mängel, Missstände und Konflikte im Untersuchungsgebiet

(Quelle: Kartengrundlage Stadt Rheine. Eigene Darstellung BauBeCon)



## Prüfung der Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Die Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit innerhalb des Untersuchungsgebietes war mit ein maßgeblicher Auslöser für die Stadt, bereits 2010 die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes durchführen zu lassen. Bereits zum Zeitpunkt der Bearbeitung des IHK lagen gravierende Funktionsbeeinträchtigungen vor, die bis heute andauern. Dabei betreffen die Funktionsbeeinträchtigungen weniger den fließenden und ruhenden Verkehr, hier gibt es allenfalls kleinräumig Störungen im Verkehrsfluss und/oder in der Erreichbarkeit der Stellplatzangebote in der Innenstadt.

Gravierender sind die Funktionsstörungen im Bereich der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit, insbesondere unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich. Basierend auf den bisherigen Analyseergebnissen können folgende Funktionsschwächen für das Untersuchungsgebiet benannt werden:

Starke Strukturprobleme, massive Leerstände im Einzelhandel insbesondere im Bereich der Catenhorner Straße und Trading-Down-Effekte durch Funktionsverluste verstärken die Situation.

Unterdurchschnittliches Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Hinzu kommt, dass die bestehenden Grün- und Freiflächenbereiche oft Gestaltungsdefizite aufweisen. Damit wird das Märchenviertel auch seiner Aufenthaltsfunktion nicht gerecht.

### **Fazit**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet seit vielen Jahren insbesondere von Funktionsverlusten im Bereich Handel und Dienstleistungen gekennzeichnet ist und diese Funktionsverluste auch im Stadtbild erkennbar und ablesbar sind. Neben den zum Teil gravierenden Leerständen bedeutet dies insbesondere fehlende Belebung der öffentlichen Bereiche, etwa entlang der Catenhorner Straße, aber auch der wenigen öffentlichen Platz- und Freifächensituationen, wie im Bereich der Bühnertstraße. Insofern ist in weiten Teilbereichen des Untersuchungsgebietes die Funktionsfähigkeit insbesondere im Hinblick auf die Versorgungsfunktion aber auch die Aufenthalts- und Lebenssituation im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB stark eingeschränkt.

## 3.2 Soziale Missstände

### Bevölkerung und soziale Belange

#### Bevölkerungsstand und –entwicklung, demografischer Wandel

Die Stadt Rheine ist laut Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung als große Mittelstadt ausgewiesen. Der Bevölkerungsstand der Stadt Rheine beträgt ca. 75.000 Einwohner ((Stand 28.02.2017- Internetseite Rheine). Nachdem während der 2000er Jahre eine kontinuierliche Phase des Bevölkerungswachstums bis 2010 zu verzeichnen war, nimmt dieser Trend seit Ende 2010 wieder ab.

Der Bezirk Märchenviertel zählt 1.624 Einwohner. Entgegen der vergleichsweise positiven Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt, ist die Bevölkerungsentwicklung in Märchenviertel seit Mitte der 1990er Jahre rückläufig (IHK).

#### Altersstruktur

Die Stadt Rheine hat weist in der Altersgruppe 50-60-jährigen den höchsten Anteil auf. Hier leben ca. 12.000 Bürger und Bürgerinnen, Dies sind 16,03%. Zum Vergleich hierzu leben in dem Märchenviertel 12,99 % in der Gruppe der 50-60- Jährige. Im Märchenviertel leben derzeit mehr jüngere als ältere Menschen. Besonders stark ist die Altersgruppe 20-35 -jährige mit 27,15% vertreten.

#### Migration

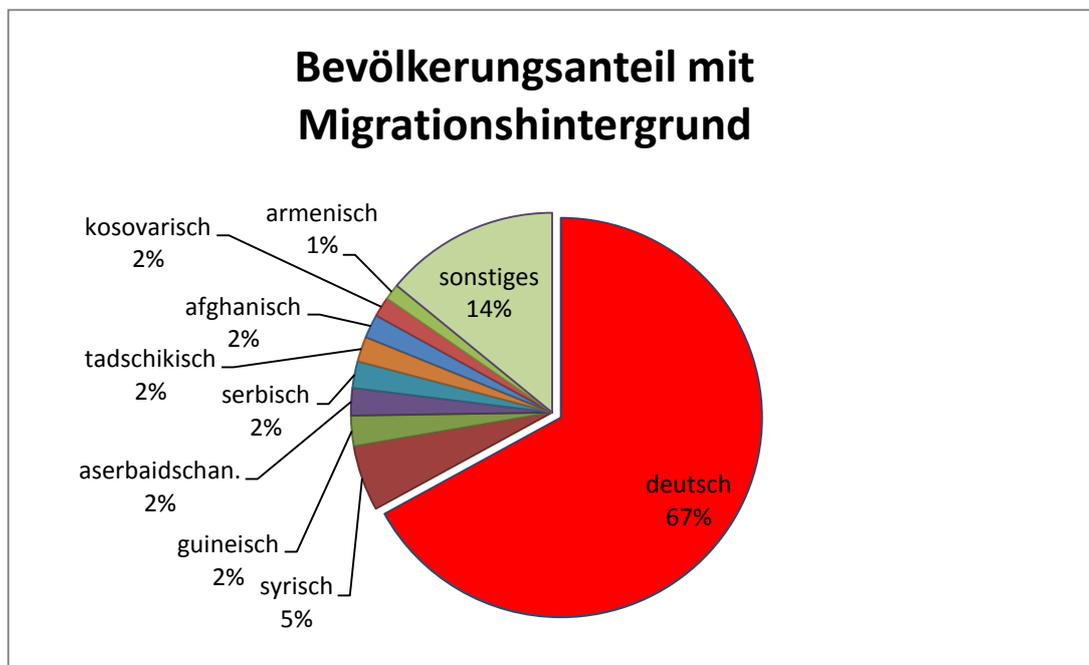


Abbildung 6: Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund

Von den 1.624 im Untersuchungsgebiet Märchenviertel lebenden Personen sind 536 Personen ausländischer Herkunft. Dies entspricht einem Anteil von 33 %. Für die Gesamtstadt liegt der Anteil der Nichtdeutschen bei 8,78 % (Stand 31.12.2015). das Märchenviertel weist somit einen hohen Anteil an einer Bevölkerungsstruktur mit Migrationshintergrund auf.

Die Bevölkerung mit Migrationshintergrund ist in sich ebenfalls sehr heterogen. Mit gerade mal 5% ist der Anteil der Syrer am stärksten vertreten.

Das integrierte Handlungskonzept erläutert bereits, dass 5-10% der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in dem verdichteten Gebiet des Märchenviertels in den Wohnblöcken wohnt. In dem angrenzenden Bereich des Waldhügels verringert sich die Wohndichte und auch der Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund nimmt ab.

## **Bildung**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei soziale Einrichtungen. Der katholische Kindergarten St. Michael, die Edith Stein Grundschule sowie ein Jugendfreizeitheim. Die drei Einrichtungen befinden sich auf einer sich angrenzenden Fläche im südlichen Bereich des Märchenviertels und vermitteln einen in sich geschlossenen Charakter.

Die Edith Stein Grundschule ist eine offene Ganztagsgrundschule die eine Betreuung von 8-16.30 Uhr zusichert. Träger ist der Jugend- und Familiendienst der Stadt Rheine. Der Schulhof ist eingezäunt keine öffentliche Spielfläche,

## **Arbeitsmarkt und Wirtschaft**

Der gesamtstädtische Arbeitsmarkt rückt durch Prozesse wie die Trennung von Arbeits- und Wohnort in den Vordergrund. Der Arbeitsmarkt in Rheine wurde in den vergangenen Jahren/Jahrzehnten durch den wirtschaftlichen Strukturwandel geprägt: Die Auflassung von Bundeswehrstandorten (Damloup-Kaserne, General- Wever-Kaserne und Kaserne Gellendorf), die Aufgabe der Textilstandorte oder die Insolvenz des Automobilspezialisten Karmann haben den lokalen Arbeitsmarkt getroffen. Der globale Wandel vom produzierenden zum Dienstleistungsgewerbe vollzog sich in der gesamtstädtischen Betrachtung relativ sanft, so dass sich die Arbeitslosenzahlen Rheines heute im NRW-Vergleich durchaus positiv darstellen (Belegen?). Dennoch verschob sich der gesamtstädtische Arbeitsmarkt von geringqualifizierten zu hochqualifizierten Tätigkeiten, die hohen Arbeitslosenzahlen bzw. der hohe Anteil von Transfergeldempfängern im Stadtteil Märchenviertel lassen sich dadurch teilweise erklären.

Die Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung im Märchenviertel hat sich in den letzten Jahren negativ bzw. nicht weiterentwickelt. So wurden in den vergangenen Jahren Einzelhandelsgeschäfte geschlossen, nicht mehr renoviert und bis heute werden Leerstände als Lagerstätten genutzt. Zur Nahversorgung dient ein kleiner türkischer Supermarkt. Weitere Lebensmittelmärkte oder Bäckereien existieren im Märchenviertel nicht. Dienstleistungen wie Friseur, Nagelstudio, Arztpraxis, Physiopraxis und zwei Gaststätten sind aktiv im Märchenviertel.

Zentrale Bedeutung für den Einzelhandel– und Nahversorgungsstandort Märchenviertel hat vor allem das Stadtteilzentrum „Neue Mitte Dorenkamp“. Hier konzentriert sich mittlerweile ein großer Teil der vorhandenen Dienstleistungen und des Einzelhandels. Das „Gesundheitszentrum Dorenkamp“ mit seinen gesundheitsbezogenen Dienstleistungen und Geschäften rundet das vorhandene Angebot ab.

In der Gesamtsumme von Einzelhandel, kleinen gewerblichen Betrieben des Handwerks oder auch lokal ansässigen Dienstleistern konzentriert sich somit hier ein Großteil der Arbeitsplätze im Nachbarstadtteil Dorenkamp, zum Nachteil des Märchenviertels.

## 4. Sanierungsziele

### 4.1 Allgemeine Ziele der Sanierung

Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist nach § 140 Nr. 3 BauGB Teil der Vorbereitung einer Sanierung.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist, bezogen auf die Sanierungsziele, noch keine konkrete Planung erforderlich. Ein verbindliches Sanierungskonzept ist nicht zu entwickeln, denn eine zu starke Konkretisierung ist insoweit unzweckmäßig, als dass sich im Laufe der späteren Sanierung viele Detailplanungen in Abstimmung mit den Beteiligten ändern können.

Die Sanierungsziele sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen jedoch insoweit zu konkretisieren, als dass sie für die Beurteilung der Voraussetzungen der förmlichen Festlegung erforderlich sind. Dies setzt in einem bestimmten Maß Sanierungsziele als auch Sanierungszwecke und damit zumindest ein allgemeines Sanierungskonzept voraus.

Übergeordnetes Ziel aller Maßnahmen ist die zukunftsfähige Entwicklung der Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität im Gebiet Märchenviertel. Ausgehend von der Größe und Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb der räumlich/funktionalen Ordnung der Gesamtstadt und den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung sind wesentliche Elemente einer integrierten und nachhaltigen, teilräumlichen Entwicklungsplanung und städtebaulichen Aufwertungsstrategie als Grundlage einer Sanierungsplanung zu bestimmen.

Dabei ist von folgenden generellen Entwicklungs- und Sanierungszielen für die Sanierungsplanung auszugehen:

- Beseitigung der Substanzmängel im Wohn-, Siedlungs- und Freiraum,
- Entwicklung der baulichen Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und baulichen Erfordernissen,
- Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse,
- energetische und ökologische Aufwertung,
- Aufwertung des öffentlichen und privaten Freiraums,
- Erhalt und Fortentwicklung des Stadtviertels zur Gewährleistung seiner Funktionsfähigkeit,
- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Bewohner.

Während die öffentliche Hand vor allem im öffentlichen Raum für Umbau und Neugestaltung sorgen kann, ist sie im privaten Bereich hingegen nur mit geringem Einfluss vertreten. Darum ist die Mitwirkung der privaten Eigentümer und sonstiger Akteure unerlässlich.

## 4.2 Sanierungsziele für das Märchenviertel

Die Sanierungsziele werden nachfolgend im sogenannten Handlungskonzept beschrieben.

Um spezifischer ausgewählte Zielsetzungen zu haben, werden für jedes Handlungsfeld einzelne Ziele formuliert, die durch später konkretisierte Maßnahmen verfolgt werden können.

Folgende elf Handlungsfelder werden für das Handlungskonzept ausgewählt:

- Wohnen
- Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen
- Städtebau und räumliche Entwicklung
- Soziale und kulturelle Angebote und Infrastruktur
- Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppen
- Schule und Bildung
- Lokale Ökonomie
- Gesundheitsförderung
- Umwelt und Verkehr
- Stadtteilkultur und Gastronomie
- Sport und Freizeit
- Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit

### **Handlungsfeld Wohnen**

- Sicherung und Ausbau der Wohnfunktion
- differenziertes Wohnraumangebot für unterschiedliche Sozial,- Alters- und Einkommensgruppen
- Verbesserung der Wohnverhältnisse im Untersuchungsgebiet
- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude
- Reduzierung der Barrieren bei der Zugänglichkeit der Wohngebäude
- Schaffung von nachfragegerechtem, barrierefreiem Wohnraum
- Ansiedlung zeitgemäßer Wohnanlagen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften im Alter, seniorenrechtliche Wohnformen, ggf. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen, „Servicehaus“ für die Generation 60+)
- Förderung und Stärkung von tragfähigen Nachbarschaften

## **Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen**

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Attraktivität und Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet
- Erweiterung des Angebots und Erhöhung der Gestaltungsqualität öffentlicher Grün- und Freiflächen, insbesondere Spielflächen für Kinder, Jugendliche und Generationen übergreifende Aufenthaltsflächen
- Erschließung und Inwertsetzung weiterer (halb-) öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet
- Aufwertung des Wohnumfeldes entsprechend der Bedarfe der Bewohner und Nutzer
- Identifizierung und gestalterische Aufwertung eines Quartierszentrums als erkennbare und attraktive Quartiersmitte
- Verbesserung des Zugangs zum angrenzenden Naherholungsgebiet Waldhügel
- Ausbau und Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Grün- und Freiflächen
- Aufwertung der Hauptverkehrsachse Catenhorner Straße
- Bedarfsanalyse zur Erkundung von Flächenpotenzialen u.a. für weitere Freiflächen und Quartiersplätze
- Aufwertung u. Verbesserung des Kreuzungsbereichs Catenhorner Straße / Mittelstraße
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Verbesserung des Stadtbildes.

## **Städtebau und räumliche Entwicklung**

- punktuelle, städtebauliche Neuordnung durch Abriss / Neubebauung / Schaffung von Plätzen
- Gestalterische Aufwertung der Eingangstore zum Stadtteil (u.a. gestalterische Aufwertung der Eisenbahnunterführung)
- Mobilisierung von Flächenpotenzialen (Baulücken)
- stärkere Vernetzung der innerstädtischen Teilräume und Nutzungen

## **Handlungsfeld soziale und kulturelle Angebote und Infrastruktur**

- Erhöhung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten vorhandener Treffpunkte sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Schaffung von weiteren Begegnungsmöglichkeiten und Treffpunkten
- Einbindung des Untersuchungsraumes in das Gebiet Soziale Stadt Dorenkamp
- Ausbau der sozialen Beratungs- und Unterstützungssysteme
- Ausbau von Bildungs- und Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche
- Schaffung von Treffpunkten für Jugendliche

## **Handlungsfeld Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppe**

- Förderung von Einrichtungen und Angeboten zur Integration und die Schaffung ergänzender Angebote (z.B. Werkstätten in Form eines Integrations- und Kreativzentrums) in Verbindung mit der Neuen Mitte Dorenkamp

- Unterstützung von Aktivitäten und Maßnahmen zur Bildung tragfähiger Nachbarschaften

### **Handlungsfeld Schule und Bildung**

- Schaffung von Multifunktions- und integrativer Betreuungsräume (z.B. an der Edith-Stein-Grundschule und am St. Michael Kindergarten)
- Erhöhung der Teilhabechancen von Kindern und Jugendlichen
- Initiierung eines Bildungsnetzwerkes
- Schaffung von bedarfsgerechten und zielgruppenspezifischen Qualifizierungsangeboten für Erwachsene
- Verbesserung der Wiedereingliederung in das Berufsleben

### **Handlungsfeld Lokale Ökonomie**

- Prüfung einer Sicherung der Nahversorgung im Untersuchungsgebiet (ohne dabei eine Konkurrenz zur Neuen Mitte Dorenkamp darstellen zu wollen)
- Stärkung und Weiterentwicklung kleinerer Gewerbeeinheiten
- Stärkung der gewerblichen Nutzungen entlang der Catenhorner Straße im Bereich Mittelstraße bis Pappelstraße
- Vernetzung der lokalen wirtschaftlichen Akteure
- Stärkung der Außendarstellung der lokalen Wirtschaft
- Städtebauliche und funktionale Neuordnung für ein Quartierszentrum im Bereich Catenhorner Straße zwischen Mittelstraße und Pappelstraße
- Aufwertung und Schaffung von Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten in diesem Bereich
- Revitalisierung gewerblicher Leerstände
- Attraktivitätssteigerung der Geschäftslagen

### **Handlungsfeld Gesundheitsförderung**

- Schaffung niedrigschwelliger Sportgelegenheiten und gesundheitsfördernder Aktivitäten
- Stärkung vorhandener Dienstleister aus dem Gesundheitssektor (Therapeuten, Ärzte)

### **Handlungsfeld Umwelt und Verkehr**

- Reduzierung der verkehrlichen Belastungen im Untersuchungsgebiet
- Neuordnung, verbesserte Gestaltung und Schaffung von Aufenthaltsqualität entlang öffentlicher Straßen und ihrer Nebenanlagen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Schaffung von Barrierefreiheit, gesicherte Querungsmöglichkeiten insbesondere entlang der Catenhorner Straße usw.
- Barrierefreie und sichere Ausgestaltung von Bushaltestellen
- Verbesserte Wegeführung und Vernetzung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer
- Erhöhung des Anteils des Radverkehrs

- Schaffung zeitgemäßer und sicherer Radverkehrsanlagen entlang der verkehrlich stärker belasteten Straßen (Catenhorner Straße, Fahrradstraße Tichelkampstr.)
- Optimierung der Erreichbarkeit der Innenstadt bzw. der Neuen Mitte Dorenkamp
- Überprüfung und Optimierung des ruhenden Verkehrs und Parkraumangebots
- Neu-/Umgestaltung Kreuzung Catenhorner Straße/Mittelstraße
- Überprüfung von Potentialen zur Entwicklung von sog. „Mobilpunkten“
- Schaffung von Querungshilfen an stark befahrenen Straßen

### **Handlungsfeld Stadtteilkultur und Gastronomie**

- Förderung der Stadtteilkultur
- Erweiterung und stärkere Profilierung der kulturellen Angebote
- stärkere Vernetzung von Kultur und Gastronomie untereinander
- Konzept/Schaffung von Begegnungsorten und zielgruppenspezifischen Treffpunkten

### **Handlungsfeld Sport und Freizeit**

- Aufwertung und attraktive Gestaltung von Spiel- und Bolzflächen
- Schaffung niedrigschwelliger Sport- und Bewegungsangebote

### **Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit**

- Verbesserung des Stadtteilimages
- Zielgruppenspezifische sowie offene und allgemeine Beteiligung bei Planungen und Durchführung von Projekten
- Aktivierung der Einwohnerinnen und Einwohner zur Mitwirkung bei Projekten
- Stärkung, Vernetzung und Unterstützung der unterschiedlichen Akteure im Untersuchungsgebiet
- Allgemeine, projekt- und zielgruppenspezifische Öffentlichkeitsarbeit
- Förderung des ehrenamtlichen Engagements
- Transparente Informationsvermittlung

Für die zielgerichtete Umsetzung der Maßnahmen ist ein Quartiersmanagement einzurichten bzw. das Quartiersmanagement Dorenkamp weiterzuführen.

Ausgehend von den Ergebnissen der Beteiligung der Eigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange und der entsprechenden Bewertung der Situation im Untersuchungsgebiet, erweist sich, dass die allgemeinen Ziele mit einer städtebaulichen Sanierung zu erreichen sind.

## 5. Beurteilung der Durchführbarkeit

### 5.1 Öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung des Untersuchungsgebietes „Märchenviertel“ in Rheine ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet mit den teilweise vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln, der sozialen Disposition und der damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die Gesamtstadt ist offensichtlich und wird durch die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt.

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentrale planerische Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt. Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards zu geben. Ein weiteres maßgebliches öffentliches Interesse ist darin zu sehen, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rheine positiv zu unterstützen und die soziale Integration dieses Stadtzentrums auch im weiteren Stadtgebiet zu stärken. Die Erneuerung des Quartiers „Märchenviertel“ dient dem Gemeinwohl der Stadt Rheine insgesamt, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Gesamtstadt erfüllt.

Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente um eine im öffentlichen Interesse liegende einheitliche und zügige Durchführung zu gewährleisten. In Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch das notwendige Mittel.

### 5.2 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Auf Grundlage der §§ 137 und 138 BauGB in Verbindung mit § 141 Abs. 1 BauGB wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die Mieter und Eigentümer im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung umfassend informiert. Ergänzend wurden mit den Wohnungsgesellschaften Einzelgespräche geführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend per Fragebogen beteiligt. Die Auswertung ist dem Abschnitt 6 zu entnehmen.

## 6. Bürger- und TÖB-Beteiligung

### 6.1 Durchführung und Ergebnisse der Bürgerversammlung

In einer öffentlich angekündigten Bürgerversammlung am 12.09.2017 konnten sich rund 100 Bürgerinnen und Bürger über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen informieren. Im Rahmen der Veranstaltung wurden grundsätzliche Informationen zum laufenden Verfahren, zu Zielen und Zwecken, aber auch zu rechtlichen und finanziellen Auswirkungen nach Festlegung eines möglichen Sanierungsgebietes gegeben.

Das Plakat ist ein Einladungsdokument für eine Bürgerversammlung. Oben rechts ist das Logo der Stadt Rheine mit dem Slogan 'Leben an der Ems' zu sehen. Der Haupttitel lautet 'Vorbereitende Untersuchung „Märchenviertel“', gefolgt von dem Untertitel 'Diskutieren Sie mit uns über Chancen und Herausforderungen im Märchenviertel!'. In der Mitte sind vier kleine Fotografien angeordnet, die verschiedene Straßenszenen im Märchenviertel zeigen. Unten sind die Details zur Veranstaltung angegeben: 'Wann? 12.09.2017, 19:00 Uhr' und 'Wo? Elisabethschule, Mittelstraße 45, 48431 Rheine'. Am unteren Rand sind die Partner- und Herausgeberinformationen aufgeführt.

**STADT RHEINE**  
Leben an der Ems

**Vorbereitende Untersuchung „Märchenviertel“**  
*Diskutieren Sie mit uns über Chancen und Herausforderungen im Märchenviertel!*

**Wann?** 12.09.2017, 19:00 Uhr  
**Wo?** Elisabethschule  
Mittelstraße 45, 48431 Rheine

**PARTNER:** BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
**HERAUSGEBER:** Stadt Rheine | Der Bürgermeister | Fachbereich Stadtplanung  
Klosterstraße 14 | 48431 Rheine

Abbildung 7: Plakat Einladung Bürgerversammlung

Aus der Zuhörerschaft wurde insbesondere der desolate Zustand vieler Straßen und das erhebliche Verkehrsaufkommen an der Catenhorner Straße und Hauenhorster Straße bemängelt. Weiter wurde der mangelhafte energetische Zustand vieler Fassaden und Heizungsanlagen angesprochen. Leerstand im Gewerbe, typische Angsträume wie die Eisenbahnunterführung, mangelnde Straßenbeleuchtung, Müll und Unrat in den Gärten, Wunsch nach sicheren Schulwegen aber auch die riesige Brachfläche der ehemaligen Dammloup-Kaserne waren weitere Themen, die die Bewohnerinnen und Bewohner bewegen.

Im Anschluss an den Vortrag hatten die Teilnehmer Gelegenheit, zu den Themen

- Straßenräume, Mobilität, ruhender Verkehr
- Grün- und Freiräume, Beleuchtung & Sicherheit
- Freizeit, Einkaufen, Treffpunkte, Begegnungen, nachbarschaftliches Miteinander
- Wohnen für Ältere, Jüngere, Alleinerziehende, Familien

zu diskutieren und ihre Anregungen, Hinweise, aber auch Bedenken vorzutragen.



Die Ergebnisse der schriftlichen Eingaben der Bürgerinnen und Bürger sind im Anhang in tabellarischer Form festgehalten.

Neben der Bürgerversammlung wurde mit verschiedenen Wohnungsgesellschaften separate Gespräche geführt. Aus den Gesprächen ergab sich, dass die Wohnungsgesellschaften für sich keinen Vorteil durch ein Sanierungsverfahren sehen. Steuerliche Vorteile, die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten möglich sind, können zumeist nicht in Anspruch genommen werden. Vielmehr wird die Gefahr gesehen, durch das Verfahren Nachteile finanzieller Art aber auch bei der baulichen Entwicklung zu haben.

## 6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden in der Zeit vom 21.08.2017 bis 12.09.2017 die öffentlichen Aufgabenträger und städtische Dienststellen per Informations- und Fragenbogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 12.09.2017 insgesamt 23 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und Anmerkungen bzw. Anregungen abgegeben. Bei den Aufgabenträgern, die nicht geantwortet haben, wird davon ausgegangen, dass diese keine Bedenken hinsichtlich des Vorhabens haben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Lediglich seitens der BlmA als Eigentümerin der ehemaligen Damloup-Kaserne wurde die Ausweisung als Sanierungsgebiet als kontraproduktiv gesehen.

Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Untersuchung.

## 7. Erneuerungskonzept und Maßnahmenschwerpunkte

Die konzeptionellen Grundlagen für die Überwindung der städtebaulichen und funktionalen Missstände in der Sozialen Stadt Dorenkamp wurden mit dem Integrierten Handlungskonzept beschrieben.

Das Grundgerüst des Konzeptes zur nachhaltigen Aufwertung des Märchenviertels, welches gleichsam Ausdruck der Handlungsschwerpunkt ist, umfasst insbesondere:

- Aufwertung der öffentlichen Räume als tragendes Gefüge aus Straßen, Plätzen und Wegeverbindungen
- Stärkung der Wohnfunktion und Aufwertung des Objektbestands
- Aufwertung von Freiflächen und Aufenthaltsräumen zu attraktiven Begegnungs- und Kommunikationsbereichen

Um das Untersuchungsgebiet als attraktives, vielfältiges und lebenswertes Wohnquartier zu

stabilisieren, seinen Charakter zu wahren und weiterzuentwickeln sind diverse Ressort-, Handlungsfeld- und Akteurs übergreifende Maßnahmen und Aktivitäten erforderlich. Neben städtebaulichen und verkehrlichen Maßnahmen, wie z.B. die Schaffung bzw. Weiterentwicklung und Gestaltung einer Quartiersmitte und der Behebung funktionaler Mängel im öffentlichen Raum gehören dazu auch Maßnahmen zur energetischen Aufwertung des Wohnungsbestandes, der Schaffung von mehr Barrierefreiheit sowie Maßnahmen zur Förderung des sozialen Miteinanders. Basierend auf dem Handlungskonzept werden die unterschiedlichen Bereiche dieses sog. Erneuerungskonzeptes im Folgenden skizziert.

### **Städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen, Schaffung von Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit im Gebiet**

Die vielfältigen Barrieren im Untersuchungsgebiet stellen eine erhebliche Herausforderung dar, die es zu reduzieren gilt.

Neben den beiden Hauptverkehrsachsen Catenhorner Straße und Hauenhorster Straße stellt die Unterführung der Bahnanlage am nördlichen Ende der Catenhorner Straße eine besondere Barriere und einen ernstzunehmenden Angstraum dar. Es gilt, die Unterführung für den Fuß- und Radverkehr attraktiver zu gestalten, z.B. durch Beseitigung baulicher Missstände, durch die Schaffung eines sicheren Radweges, durch ein Lichtkonzept, eine gestalterische Aufwertung, usw.. Ziel ist es, diese Verbindung zur Innenstadt, aber auch zur den östlich angrenzenden Ortseilen und der Ems als Naherholungsbereich aufzuwerten und zu stärken.

Zudem sind weitere Barrieren z.B. in Form von fehlenden gesicherten Querungsmöglichkeiten insbesondere über die beiden Hauptverkehrs- und besonders stark frequentierte Straßenabschnitte entlang der Catenhorner Straße und Hauenhorster Straße aber beispielsweise auch von nicht abgesenkten Bordsteinkanten auf den Erschließungsstraßen innerhalb des Quartiers abzubauen, um das Märchenviertel fit zu machen u.a. für die Herausforderungen des demografischen Wandels und das Zusammenwachsen innerhalb des Quartiers. Neben dem Abbau von Hindernissen und Hürden, der Schaffung bodengleicher, gesicherter Querungen, der Schaffung barrierefreier Zugänge gehören dazu auch Maßnahmen zur Förderung der Orientierung, wie z.B. eindeutige Gestaltungen, Wegweisungen, Leitsysteme usw.

## **Um- und Neugestaltung von Straßenräumen**

### Gestaltung der Catenhorner Straße / Hauenhorster Straße

Auch wenn es sich bei der Catenhorner Straße und der Hauenhorster Straße um gewidmete Kreisstraßen in der Baulastträgerschaft des Kreises Steinfurt handelt und daher die Stadt nur bedingt Einfluss auf Veränderungen nehmen kann, gilt es dennoch, diese in das Erneuerungskonzept mit einzubeziehen, um somit ganzheitliche Entwicklungsstrategien zu definieren. Eine Neu- und Umgestaltung kann aber nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erfolgen.

Maßnahmen an der Catenhorner Straße müssen zudem im Einklang mit der Entwicklung der ehemaligen Damloup-Kaserne stehen. Da dort noch keinerlei Konkretisierungen erfolgt sind, wird auch die Catenhorner Straße als Gesamtmaßnahme nicht erste Priorität haben. Dennoch wird im weiteren Sanierungsprozess zu prüfen sein, ob Maßnahmen insbesondere auf der östlichen Straßenseite (Rad- u. Fußweg, Zufahrten in das Wohngebiet, etc.) aber auch nördlich der Mittelstraße vorgezogen werden können.

Zur Reduzierung der erheblichen von den Hauptverkehrsstraßen der Catenhorner Straße aber auch von der Hauenhorster Straße ausgehenden Lärmemissionen sind Maßnahmen zur Neuordnung der Straßenräume erforderlich, die zugleich einen Beitrag zur Verkehrsberuhigung leisten. Diese Neuordnungsmaßnahmen umfassen keine grundhafte Sanierung des Straßenraumes, sondern zielen auf eine Aufwertung der Nebenanlagen ab. Damit die Straßen nicht nur einen reinen Transitraum, der wenig einladend für die Durchfahrenden wirkt, darstellen, muss der Straßenverlauf künftig eine hohe identitätsstiftende Wirkung entfalten und neugierig auf das dahinterliegende Quartier machen. Umfassende und aufeinander abgestimmte Maßnahmen (z.B. Baumplantungen, einheitlich helle und bunt zu gestaltende Fassaden, urban gardening, Blumenbeete im öffentlichen Straßenraum usw.) entlang des Straßenzugs können hier ein Mittel sein, um einen einheitlichen und qualitätsvollen städtebaulichen Gesamteindruck und Aufenthaltsqualitäten zu schaffen.

Zugleich soll durch „optische Bremsen“ und zusätzliche Querungsmöglichkeiten die Barrierewirkung der Straße reduziert werden. Der Entwurf einer aufeinander abgestimmten Gestaltung - z.B. über eine Rahmenplanung oder ein städtebauliches Konzept - sollte unter intensiver

Einbindung der Eigentümer und von Initiativen erfolgen. Die Zusammenfassung von gestalterischen Vorgaben in Form eines Gestaltungshandbuchs kann hier ein zusätzliches Mittel sein.

Ein unter Beteiligung der Bevölkerung und der Akteure zu erarbeitendes Konzept beinhaltet u.a. die Aspekte der Schaffung von Barrierearmut, eine verbesserte Erreichbarkeit (z.B. durch Querungshilfen), Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche, ggf. die Zusammenlegung von Ladenflächen, die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, Begrünungen usw.. Die Maßnahmen sollten in einem Rahmenplan weiterentwickelt und konkretisiert werden.

### Bühnertstraße

Die Bühnertstraße weist nicht die schwerwiegenden Mängel der Hauptverkehrsachsen auf, sondern bietet vielmehr eine – wenn auch „in die Jahre“ gekommene – akzeptable Gestaltung auf.

Im weiteren Sanierungsverfahren wird dennoch zu überprüfen sein, ob zur einheitlichen Gestaltung des gesamten Gebietes punktuelle Erneuerungen vorgenommen werden können, wie beispielsweise ergänzende Querungshilfen, Überarbeitung der Fußwege, ggf. Leitungssysteme an neuralgischen Punkten (auf Höhe der Edith-Stein-Grundschule und des Kolumbariums St. Michael).

### Umgestaltung von Erschließungsstraßen innerhalb des Märchenviertels

Ziel einer städtebaulichen Aufwertung sollte der Erhalt des vielfältigen Charakters der Straßen sein, die sie zu einem gestalterisch und funktional attraktiven Schaufenster des Märchenviertels werden lässt und als positive Visitenkarte mit Ausstrahlkraft des Stadtteils wirkt

Zu den ersten Maßnahmen im öffentlichen Raum gehört daher sicherlich die Erneuerung der inneren Erschließungsstraßen des Quartiers. Schäden an der Fahrbahn und mangelhaften Oberflächengestaltung, unterschiedlichste Materialien, fehlende abgesenkte Bordsteine, enge Straßenquerschnitte und fehlende geordnete Flächen für den ruhenden Verkehr kennzeichnen insbesondere den Gretelweg, Dornröschenweg und Schneewittchenweg aber auch den Hänselweg und Sterntaler.

Hier gilt es unter enger Einbeziehung der Anwohner und Eigentümer ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten, das dem fast dörflichen Charakter des Gebietes gerecht wird und diesen bewahrt.

Zu prüfen wird auch sein, ob die Möglichkeit besteht, durch Flächenarrondierungen Straßenabschnitte aufzuweiten.

Ein gutes Beispiel für eine positive Erneuerung stellt die Straße „Unterer Waldhügel“ dar.

## Rad- und Fußwege

Handlungsbedarf besteht auch bei der Gestaltung von Radverkehrsanlagen und Fußwegen. Entlang der Catenhorner Straße fehlt es an einem gesicherten Radweg. Aufgrund der ruhenden Verkehrs müssen Radfahrer auf den viel befahrenen Straßenraum ausweichen. Darüber hinaus ist das Schaffen bzw. die Verbesserung weiterer und bestehender Radwegeverbindungen durch die Nebenstraßen des Märchenviertels erforderlich, um Radfahrer parallel zum hohen Kfz-Aufkommen attraktiver und sicherer durch das Untersuchungsgebiet zu führen. Ergänzend ist die radverkehrsbegleitende Infrastruktur - wie z.B. eine Wegweisung für attraktive Wege für den Radverkehr z.B. in Richtung Naherholungsgebiet Waldhügel) - auszubauen und weiter zu entwickeln.

Der Fußweg beginnend an der Bühnertstraße in nördliche Richtung bis über den Sterntaler hinaus gilt es zu erneuern und fehlende Beleuchtung zu ergänzen. Im Zug der Rahmenplanung sollte geprüft werden, ob ein Lückenschluss zur Görresstraße/Catenhorner Straße realisiert werden kann.

## **Um- und Neugestaltung von Plätzen**

Platzsituationen entlang der Catenhorner Straße finden sich an den Kreuzpunkten zur Mittelstraße, zur Tichelkampstraße/Görresstraße und zur Hauenhorster Straße. Hier kann eine soziale und grüne Quartiersmitte definiert werden. Derzeit werden die Grünanlagen vernachlässigt, untergenutzt und sind kaum gestaltet. In entsprechende vorbereitende Umsetzungskonzepte zur gestalterischen und funktionale Aufwertung der Bereiche sind die Grünflächen entlang der Catenhorner Straße einzubinden, aufzuwerten und weiter zu qualifizieren.

Ziel sollte die qualitätsvolle und enge Verknüpfung der Gebäudenutzungen sowie der halböffentlichen und öffentlichen Grün- und Freiflächen sein, damit sich hier ein erkennbares, attraktives und nachgefragtes soziale Quartier entwickelt, das durch entsprechende Gestaltung und Möblierung Raum für Miteinander und Generationen übergreifende Begegnung bietet (z.B. Spielmöglichkeit für Kinder mit Aufenthaltsqualitäten für die begleitenden Eltern, Außengastronomie des möglicher derzeit allerdings fehlenden Bäckerei/Cafés usw.). Die Überlegungen hierfür sollten in einer Rahmenplanung, die verstärkt das Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept behandelt, vorbereitet und konkretisiert werden.

## **Ein Versorgungs-Quartierszentrum:**

### Abschnitt der Catenhorner Straße zwischen Mittelstraße und Tichelkampstraße/Görresstraße

Der Bereich ist derzeit durch gewerblichen Leerstand, teilweise vernachlässigte Bausubstanz und ungeordnete Räume für Verkehrsteilnehmer und Nutzer gekennzeichnet. Ein Quartierszentrum könnte an dem problematischen Bereich entlang der Catenhorner Straße zwischen Mittelstraße und Tichelkampstraße/Görresstraße entstehen. Diesem stark frequentierten Bereich, der als Verkehrs- und Versorgungsmitte des Untersuchungsgebietes

Dienen kann, fehlt es an Gestaltung, Aufenthaltsqualität und geregelten Parkmöglichkeiten - obwohl er Anlaufpunkt für Bewohner des Quartiers sowie Ortsfremde sein könnte. Dieser Bereich sollte städtebaulich, gestalterisch und funktional aufgewertet und ausgebaut werden, um ihn zu einem erkennbaren und attraktiven Quartiersbereich mit Platzcharakter, Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten, Freiräumen macht, und so vielfältige Begegnungen ermöglicht und zum Aufsuchen anregt. Über einen Rahmenplan bzw. eine Machbarkeitsstudie sollten entsprechende Ideen konkretisiert werden.

### **Aufwertung und Modernisierung von Spiel- und Bolzflächen**

Im Untersuchungsgebiet befindet sich lediglich am Schneewittchenweg ein Spielplatz mit einer einfachen Bolzfläche, der einer Aufwertung, Modernisierung und neuen Gestaltung bedarf, um ihn zu einem generationsübergreifenden anregenden Treffpunkt, Bewegungsort und

Spielraum für Jung (und Alt) zu machen. Dieser Maßnahme kommt besondere Bedeutung zu, da ansonsten nur wenig öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen vorhanden sind und es für unbeobachtetes Kinderspiel kaum Gelegenheiten gibt.

Aber auch weitere im Gebiet vorhandene Grün- und Freiflächen sind in entsprechende Konzepte einzubeziehen und nach Beteiligungsverfahren aufzuwerten – inklusive ihrer Erreichbarkeit und der Transparenz. Es sollten attraktive Fußwegeverbindungen zwischen den Flächen eruiert und sofern möglich geschaffen werden, um Begegnungsorte künftig über sichere und attraktive Wege erreichen zu können. Konzeptionelle Vorarbeiten sind hierfür erforderlich.

### **Aufwertung (öffentlicher, halböffentlicher und privater) Grün- und Freiflächen**

Es ist ein Grün- und Freiflächenentwicklungskonzept zu erarbeiten, das die Stärken und Schwächen der Grün- und Freiraumsituation analysiert und darauf aufbauend ein Handlungskonzept mit Maßnahmen ableitet. Eingang finden sollten in dieses Konzept u.a. die Anbindung des Stadtteils an die landschaftsgebundenen Erholungsräume des Waldhügels, Erholungswege und Grünverbindungen. Des Weiteren sollten die öffentlichen, halböffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen und ihre Funktionsfindung betrachtet werden. Dieses Konzept ist in enger Zusammenarbeit mit Bürgern und Akteuren des Stadtteils zu entwickeln.

An vielen der wenigen Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet besteht Handlungsbedarf, da sie in der Regel wenig einladend und unattraktiv gestaltet sind. Zugleich kommt ihnen jedoch eine hohe Bedeutung für das Erscheinungsbild, die Kommunikations-, Aufenthalts- und Nutzungsfunktion sowie der Naherholung innerhalb des Quartiers zu, weshalb entsprechende Missstände mit geeigneten Maßnahmen abzubauen sind. Zu den öffentlichen Grünflächen mit Handlungsbedarf gehören neben den Flächen entlang der Catenhorner Straße auch kleine Restflächen des Straßenraums. Auch die teilweise großen aber ungestalteten privaten Freiflä-

chen zwischen den Mehrfamilienhäusern können für die Bewohner eine wichtige Naherholungsmöglichkeit darstellen, die es zu fördern gilt, z.B. durch kleinteiligere Umgestaltung, Fußwege, räumliche Abgrenzungen und „ruhige“ Bereiche. Angesichts der geringen Ausstattung mit Grün- und Freiflächen sollten mit den Wohnungsunternehmen im Quartier Vereinbarungen herbeigeführt werden, um die halböffentlichen Grün- und Freiflächen zwischen ihren Geschoßwohnungsbauten, z.B. an Schneewittchenweg oder bei der Bebauung westlich der Görresstraße aufzuwerten und sie ggf. der Öffentlichkeit wenn auch nicht zugänglich, dann doch zumindest erkennbar bzw. erlebbar zu machen.

Angesichts der attraktiven Grün- und Freiflächen im Blockinnenbereich sollte geprüft werden, ob die Bereiche temporär geöffnet und bespielt bzw. genutzt werden können, z.B. für einen Tag des Privatgartens, urban gardening oder neue Formen der kooperativen Bewirtschaftung.

Ergänzend sollte eine bessere Verknüpfung der Grünanlagen innerhalb des Untersuchungsgebietes und darüber hinaus mit angrenzenden Grün- und Naherholungsbereichen über bestehende und neu anzulegende Wege ermöglicht werden, die zu Spaziergängen im und um das Quartier herum einladen. So wird die neu zu entwickelnde Fläche des Damloupkaserne oder aber auch ggf. die Kleingartenanlage und die Neue Mitte Dorenkamp in ein Wegenetz einzubinden sein. Dadurch wird ein Beitrag zur Förderung der wohnort- und landschaftsgebundenen Erholungsnutzung im Quartier und drüber hinaus geleistet.

## **Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen**

Das Märchenviertel ein Quartier mit entsprechendem Charme und Charakter. Allerdings entspricht die Bausubstanz vieler Bestandsgebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen – insbesondere die energetischen als auch die Anforderungen an Barrierefreiheit weisen dringenden Handlungsbedarf auf.

Einige Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet machen einen vernachlässigten Eindruck, einige (wenige) stören das Stadtbild. Entsprechend der broken windows-Theorie unterstützen diese Entwicklungen sowohl weitere (städte-) bauliche Abwärtsspiralen als auch soziales Fehlverhalten, so dass Handlungsbedarf erforderlich ist und Maßnahmen zur Inwertsetzung vorhandener Bausubstanzen empfohlen werden. Diese können beispielsweise über ein kommunales Fassadensanierungsprogramm, ein Haus- und Hofflächenprogramm, oder ein Klimaschutzkonzept erfolgen, die über das gesamte künftige Sanierungsgebiet zu legen sind und mit deren Hilfe Eigentümer motiviert, beraten und unterstützt werden bei der Fassadengestaltung, der energetischen Ertüchtigung ihrer Gebäude und/oder beim Abbau von Barrieren. Die im Gebiet der Sozialen Stadt Dorenkamp bereits bewährten Förderinstrumente sind auch im Märchenviertel einzusetzen.

Angesichts der Vielzahl von Eigentümern sind eine gezielte Strategie zu deren Ansprache und das Arbeiten mit Vorbildern und Modellen entsprechender Sanierungen hilfreich. Dafür sind im Vorfeld u.a. entsprechende Konzepte zu entwickeln bzw. weiterzuführen.

Gerade der Objekte der Wohnungsgesellschaften wurden tlw. bereits saniert oder sollen in den nächsten Jahren umfangreich erneuert werden. Dieser Prozess ist weiterzuführen und – sofern möglich – finanziell mit Fördermitteln zu unterstützen.

### **Funktionale Maßnahmen**

Es besteht Handlungsbedarf bei der Schaffung sozialen Begegnungsräumen über die Angebote des Quartiers Dorenkamp hinaus, um u.a. Integrationsleistungen zu erbringen und Angebote für ein soziales Miteinander zu schaffen. Zu prüfen ist, ob hier im Bereich der Edith-Stein-Grundschule und dem Kindergarten St.-Michael Angebote geschaffen werden können. Hierfür sind vertiefende Konzepte und Abstimmungsverfahren auch in Verbindung mit dem Gebiet Dorenkamp zu erarbeiten. Ggf. bieten aber gerade auch Leerstandsflächen entlang der Catenhorner Straße Ansatzpunkte für soziale Treffpunkte. Niedrigschwellige Angebote in den Bereichen Kreativität, Handwerk und Bildung, ergänzt um Möglichkeiten zur Begegnung

(z.B. in Form eines Stadtteilcafés), zum Mitmachen (Tanz, Musik, Werkstätten usw.),

zur Information, zur Qualifizierung (praxisnaher Spracherwerb u.a.) können hier Lösungswege sein.

### **Standortmanagement für gewerbliche Entwicklung**

Zur Stärkung der lokalen Ökonomie und einer für das Quartier wünschenswerten Leerstands-beseitigung sollten die gewerblichen Flächen in ein kommunales Gewerbermanagement bzw. eine Beratung der Gewerbetreibender sowie Existenzgründer im Quartier eingebunden werden, um insbesondere den Bereich der lokalen (ethnischen) Ökonomie zu stärken und zu unterstützen, um z.B. Fehlinvestitionen zu verringern. Ziel ist die Aufwertung der gewerblichen Nutzung im Quartier, z.B. durch temporäre Nachnutzungen, Zusammenlegungen von Gewerbeflächen und Ladenlokalen, die Umsetzung von pop-up-stores usw.

### **Imagewandel**

Besonders der Außenblick auf das Untersuchungsgebiet und den Stadtteil und dessen Image wird kritisch gesehen. Um dem entgegen zu wirken sind Maßnahmen erforderlich, um eine höhere Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier zu erzeugen und die Verbundenheit mit dem Märchenviertel zu stärken. Zugleich wirken entsprechende Projekte auch nach außen und machen neugierig auf das, was im Quartier passiert - d.h. sie sind geeignet Interesse an dem Stadtteil zu wecken und Besucher in das Quartier zu ziehen.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die Umsetzung des Erneuerungsprozesses mit einem oder mehreren Starterprojekten zu beginnen, die zugleich Leuchttürme sind und positive Signale für die Bewohnerschaft im Märchenviertel setzen. Mögliche Starterprojekte mit Strahlkraft und Alleinstellungsmerkmal für die Stadt bzw. den Stadtteil

könnten z.B. sein:

Modellmaßnahmen „Quartiersmütter“, „Bildungsbrücke“

Gestaltung und Aufwertung des Spielplatzes am Schneewittchenweg

Temporäre Gestaltung leerstehender Gewerbeflächen

Grundsätzlich sollten sämtliche Maßnahmen unter intensiver Beteiligung und Information der Bürgerinnen und Bürger des Märchenviertels erfolgen, um Akzeptanz und Identifikation mit den Maßnahmen, aber letztlich auch mit dem Quartier und seinen Bewohnern zu schaffen, fördern und zu stärken.

## 8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Nicht zuletzt unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme hat die Gemeinde gemäß § 149 BauGB eine Übersicht über die Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme nach dem Stand der Planung darzulegen. Im Rahmen der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchung wurde eine detaillierte Kosten- u. Finanzierungsübersicht aufgestellt, zuletzt zum 16.05.2018 angepasst und diesem Bericht als Anlage 1 beigelegt.

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostensätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn die Stadt im Rahmen der Städtebauförderung finanziell unterstützt wird, idealerweise in der Programmkomponente „Soziale Stadt“. Insofern berücksichtigt die Aufstellung entsprechende Fördermittel.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung aber auch privates Investitionskapital sind zu mobilisieren und mit den Einzelmaßnahmen zu synchronisieren.

Das geschätzte Investitionsvolumen der gesamten Maßnahmen im Sanierungsgebiet inklusive Kostenanteil privater Eigentümer und Bauherren beläuft sich über einen Zeitraum von 10 Jahren auf rd. 7.910.000 €.

Von diesem Betrag sind etwa 3.870.000 € als zuwendungsfähige Ausgaben im Rahmen der Städtebauförderung einzustufen. Zur Finanzierung der Maßnahme ist dabei ein Eigenanteil der Stadt in Höhe von ca. 1.548.000 € (40,0%) einzustellen.

Bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit ergibt dies einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 155.000 €.

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht - Stadt Rheine Untersuchungsgebiet "Märchenviertel"</b>		
<b>A. Zuwendungsfähige Ausgaben</b>		<b>Gesamt</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	
1.1	digitale Luftbilder / Karten	2.000,00 €
1.2	Verkehrswertgutachten	10.000,00 €
1.3	Städtebauliche Planung (Städtebaulicher Wettbewerb, Fortschreibung Rahmenplan, Änderung von Bauleitplänen, Nachnutzungskonzepte, sonstige Gutachten und Bedarfsanalysen)	250.000,00 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	
2.1	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung (u.a. Stadteilzeitung, Homepage, Stadteifeste, Förderfibel, Informationsveranstaltungen etc.)	90.000,00 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb / Bodenordnung</b>	
3.1	Grunderwerb von Flächen zur Nachverdichtung (Bereich Schneewittchenweg)	360.000,00 €
3.2	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	10.000,00 €
3.3	Grunderwerb Damloup-Kaserne "BIMA"	n.n.
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen (allgemein)</b>	
4.1	Freilegung von Grundstücken / Abbruchmaßnahmen	100.000 €
4.2	Erschließungsmaßnahmen / Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.2.1	Maßnahmen zur Aufwertung einer Quartiersmitte mittels Schaffung von Aufenthaltsqualität (Catenhomer Straße Ecke Mittelstraße)	150.000 €
4.2.2	Umgestaltung Schneewittchenweg (ca. 3.270 m²)	588.600 €
4.2.3	Umgestaltung Hänselweg (ca. 1.125 m²)	202.500 €
4.2.4	Umgestaltung Sterntalerweg (ca. 460 m²)	82.800 €
4.2.5	Umgestaltung Gretelweg (ca. 2.000 m²)	360.000 €
4.2.6	Umgestaltung Stichstraßen Catenhomer Str./Domröschenweg (ca. 1.780 m²)	320.400 €
4.2.7	Aufwertung von inneren Wegeverbindungen/Fusswegen (rd. 1.000 m²)	50.000 €
4.2.8	Reduzierung von Barrieren und Angsträumen (z. B. an den Bahnunterführungen)	50.000 €
4.2.9	Gestalterische Aufwertung der Eingangstore / Gestaltung der Flächen pauschal	40.000 €
4.2.10	Umbaumaßnahmen Bühnerstraße (Barrierefreiheit, Querungshilfen)	35.000 €
4.2.11	Umgestaltung der Radverkehrswege Edith-Stein-Straße, Catenhomer Straße (ca. 650m²)	48.750 €
4.3	Attraktivierung der Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.3.1	Spielplatz Schneewittchenweg (u.a. Möblierung, Spielgeräte, etc.)	100.000 €
4.3.2	Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen (u.a. Melkeplatz)	90.000 €
4.4	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten, Aufenthaltsqualität entlang der Catenhomer Straße	300.000 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen (Modernisierungen, Instandsetzungen)</b>	
5.1	Zuschüsse privater Gebäudemodernisierungen (Fördersatz 25%)	800.000 €
5.2	Profilierung und Standortaufwertung, Haus- und Hofflächenprogramm (Fördersatz 50%, max. 30€/m² umgestaltete Fläche)	250.000 €
5.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (u. Schaffung Integrations- und Kreativzentrum, weitere soz. Einrichtungen)	300.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlage hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit	50.000 €
<b>6</b>	<b>Besondere städtebauliche Maßnahmen</b>	
6.1	Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen (Einrichtung und Bewirtschaftung)	50.000 €
6.2	Modellmaßnahmen der soz. Stadt (z.B. "Quartiersmütter", "Bildungsbrücke")	40.000 €
6.3	Stadteilbüro u. Quartiersmanagement	180.000 €
<b>7</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen und sonstige Beauftragte</b>	
7.1	Sanierungsträger, Quartiers- und Projektmanagement (pauschal)	300.000 €
7.2	Leerstandsmanagement, Innovationsagentur (pauschal)	50.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>5.260.050,00 €</b>
<b>B. Einnahmen</b>		
1.	Einnahmen aus KAG-Beiträgen sowie aus sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	
1.1	Verkauf Flächen Bereich Schneewittchenweg	290.000 €
1.2	KAG-Beiträge / Ausgleichsbeträge	1.100.000 €
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>1.390.000,00 €</b>
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>3.870.050,00 €</b>
<b>D. Finanzierung</b>		
<b>zu finanzierende Summe</b>		<b>3.870.050,00 €</b>
Anteil Land NRW/Bund (60% von gesamt)		2.322.030,00 €
<b>Anteil Stadt Rheine (40% von gesamt)</b>		<b>1.548.020,00 €</b>
Anteil Stadt Rheine p.a. (Ansatz Gesamtlaufzeit 10 Jahre)		154.802,00 €

\* Die Angaben dieser Spalte beinhalten ausschließlich förderfähige Kosten / nicht förderfähige Kosten wie z.B Kanalausbau, verkehrsleitende Maßnahmen, Verkehrspoller etc. sind zu ergänzen

## 9. Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitrahmen umsetzbar ist. Auch wenn für das Untersuchungsgebiet von einem Durchführungszeitraum von zunächst 10 Jahren ausgegangen wird, entspricht ein Zeitraum bis zu 15 Jahren durchaus dem Gebot einer zügigen Durchführung.

Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbarem Einflussbereich liegen.

Der Vorschlag zum räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes, das im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, wird wie folgt begrenzt.

- im Norden: durch die Pappelstraße,
- im Osten: durch das Bahngelände bzw. die Hauenhorster Straße,
- im Süden: durch die Edith-Stein-Straße und
- im Westen: durch Catenhorner Straße

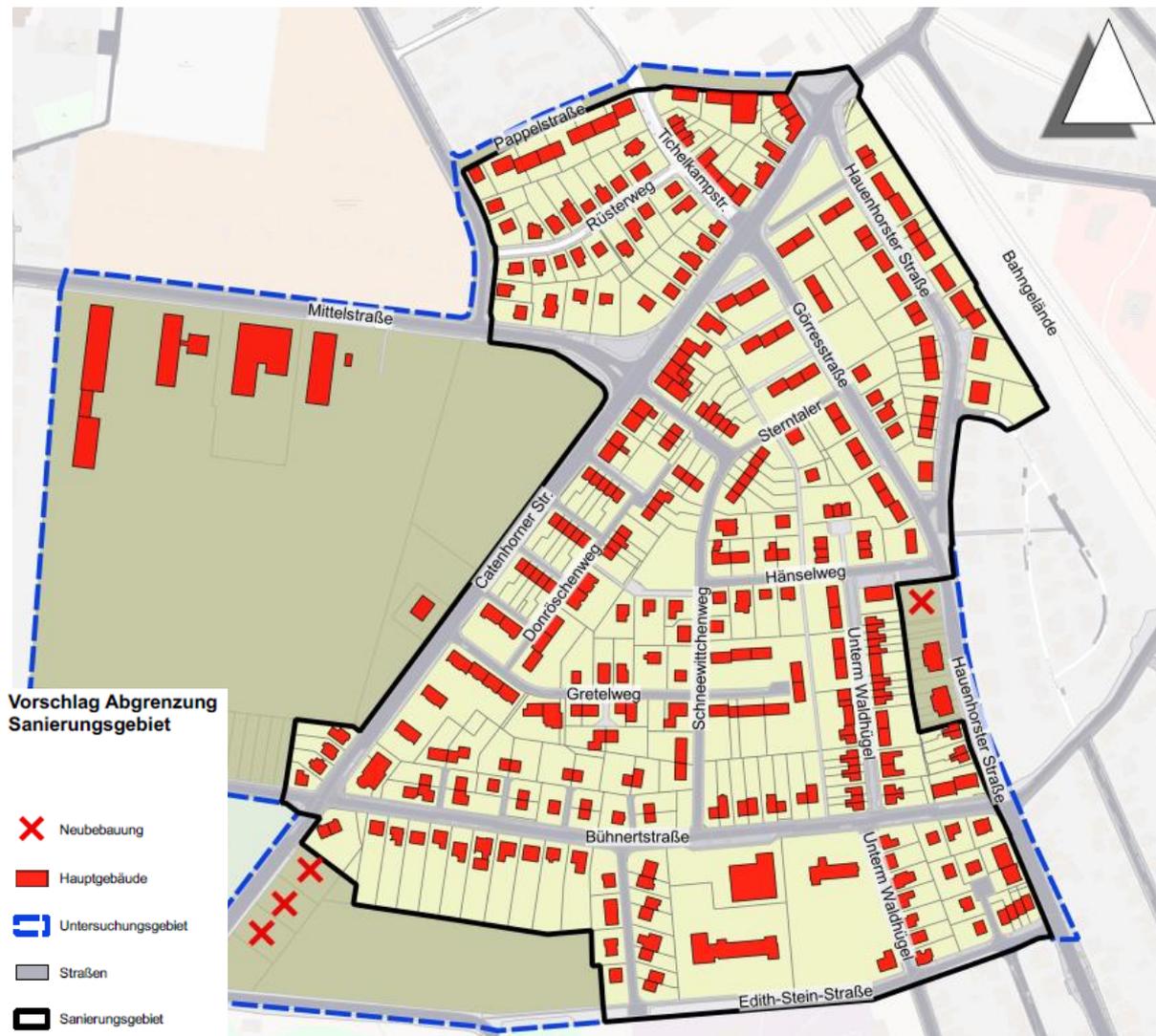


Abbildung 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Größe des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes beträgt ca. 6,7 ha.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist nicht identisch mit der Abgrenzung des Voruntersuchungsbereiches; siehe hierzu auch Ziffer 1.5.

Flächen, die zur Beseitigung der dokumentierten Missstände nicht zwingend erforderlich sind, wurden aus dem Abgrenzungsbereich herausgenommen.

So befindet sich u.a. der Bereich der ehemaligen Damloup-Kaserne nach eingehender Abwägung mit der städtischen Verwaltung nicht im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet. Sowohl der Gebietstyp, als auch die dort bestehenden Missstände weichen erheblich vom übrigen Gebiet des Märchenviertels ab. Auch wenn eine Entwicklung des Kasernenareals auch direkten Einfluss auf die angrenzenden Ortsteile hat, geben die üblichen Instrumente des BauGB ausreichend Möglichkeiten für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung der ehemaligen Damloup-Kaserne, ohne auf das besondere Städtebaurecht zurückgreifen zu müssen. Vielmehr besteht die Gefahr, dass aufgrund der ungewissen eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit die zügige Durchführung der Sanierung behindert wird. Auch bietet die zu einem Großteil unbebaute Fläche ausreichend Potential für eine eigenständige Entwicklung außerhalb der Sanierung. Dass diese Entwicklung einvernehmlich mit den Zielen des Sanierungsgebiets „Märchenviertel“ erfolgen kann, bleibt dabei unbenommen.

## 10. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht / Abwägungsprozess

### 10.1 Abwägungsprozess

#### **Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §136 Abs. 4 BauGB und Bewertung der Durchführbarkeit**

Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Stadt für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes (BVerwG, Urteil v. 4.3.1999 – 4 C 9/98 -, BauR 1999, 888; OVG NRW, Urteil v. 24.7.2009 – 7 D 130/08.NE; Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, § 136 Rn. 140 ff.).

Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass - anders als bei der Bauleitplanung - der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen. Zusammenfassend können für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Märchenviertel" folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Ziele und Zwecke der Sanierung stehen im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.
- In der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans entsprechen die Ziele und Zwecke der Sanierung den Darstellungen.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Eigentümer durch das Beteiligungsverfahren nach § 137 BauGB (siehe Ziffer 6.1) durchgeführt.
- Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Stellungnahmen, die den Zielen entgegenstehen, wurden nicht eingereicht (siehe Ziffer 6.2).

Alle relevanten Anregungen der Träger der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden.

Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Rheine-Dorenkamp“ in die Abwägung mit ein.

Zur Vermeidung einer Verfestigung der Missstände ist es u.a. erforderlich, die um sich greifenden Leerstände in den gewerblich genutzten Räumen und die damit einhergehende zunehmend geringe Investitionsbereitschaft der Eigentümer aufzulösen. Insoweit steht das öffentliche Interesse an der Entwicklung des Untersuchungsgebietes durchaus über den Partikularinteressen der betroffenen Eigentümer; zumal die Leerstände und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Wirkungen auf ihre Umgebung, die von den betroffenen Immobilien ausgeht, im Übrigen auch darauf zurückzuführen sind, dass die Eigentümer in der Vergangenheit ihrer Pflicht zur Instandhaltung nicht im notwendigen Maße nachgekommen waren.

### **Wahl der Verfahrensart (vereinfachte oder umfassende Sanierungsmaßnahme)**

Die Kommune hat die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB (Normalverfahren) – hier insbesondere mit den Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen – anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch deren Ausschluss voraussichtlich erschwert wird.

Entsprechend gilt im Umkehrschluss, dass die Kommune die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht zur Anwendung bringen darf, wenn dies für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Im Hinblick auf städtebauliche Sanierungsverfahren wird grundsätzlich zwischen dem normalen (umfassenden) und dem vereinfachten Verfahren unterschieden.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren kommt insbesondere dann in Betracht, wenn keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und es vor allem um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden geht. Dieses Verfahren ist insbesondere für Städte und Gemeinden interessant, die ihren Bürgern einen Anreiz bieten wollen, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren, da neben den direkten Fördermöglichkeiten über das jeweilige Städtebauförderprogramm in Sanierungsgebieten für derartige Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten genutzt werden können.

In der Zusammenfassung ergeben sich folgende Rechtsfolgen

<b>Umfassendes Sanierungsverfahren gem. §§ 152ff BauGB:</b>	<b>Vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- bodenpolitische Konzeption, wonach die durch die Sanierung möglichen Bodenwertsteigerungen nach der Durchführung von der Gemeinde als Ausgleichsbeträge abgeschöpft werden (§ 154 BauGB).</li> <li>- keine Erhebung KAG-Beiträge</li> <li>- Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen</li> <li>- Sanierungsvermerk im Grundbuch: Baugenehmigungsvorbehalt zum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 BauGB), d.h. wenn keine oder nur sehr geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind</li> <li>- KAG-Beiträge können erhoben werden</li> <li>- Gewährung erhöhte steuerliche Begünstigung für private Modernisierungsmaßnahmen</li> </ul>

<p>Abgleich mit Sanierungszielen, Genehmigungsvorbehalt bei Grundstücksgeschäften</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften (§ 153 Abs. 2 BauGB)</li> <li>- Veräußerung von Grundstücken zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs. 4 BauGB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mögliche Ausschlüsse folgender Regelungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sanierungsvermerk im Grundbuch</li> <li>- Preisprüfung bei privaten Rechtsgeschäften</li> <li>- Veräußerung zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (§ 153 Abs.4 BauGB)</li> <li>- Erhebung und Bemessung Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB).</li> </ul> </li> </ul>
--	---

### Zusammenfassende Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens

Laut den Verwaltungsvereinbarungen zur Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern ist das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde nach § 171 e Absatz 3 BauGB räumlich abzugrenzen. Die räumliche Festlegung kann auch, soweit erforderlich, als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen. Insofern ist im Folgenden abzuwägen, ob ein förmlich festgelegtes Sanierungsverfahren das geeignete Mittel ist, die bestehenden Missstände zu beseitigen, oder, ob hierzu die Möglichkeiten des § 171 e Absatz 3 BauGB ausreichend sind.

Insgesamt handelt es sich bei dem Gebiet um einen Bereich mit gestreuten Missständen. Mit der Sanierungsmaßnahme "Märchenviertel" werden keine erheblichen Gebietsumstrukturierungen vorgenommen. Auch gehören Maßnahmen der Bodenordnung nicht zu den Sanierungszielen. Ebenso sind Maßnahmen zur erstmaligen Erschließung nicht geplant. Im Vordergrund steht vielmehr die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes durch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie die Aufwertung der öffentlichen Räume. Von daher ist davon auszugehen, dass im Gebiet keine wesentlichen Bodenwerterhöhungen durch die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind. Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann gem. Nr. 203.5 VV-BauGB nur anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und aufgrund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt werden. Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel – was im Fall der Sanierungsmaßnahme „Märchenviertel“ sowohl für Bau- als auch für Ordnungsmaßnahmen zur Verbesserung des privaten Gebäudebestands sowie zur Schaffung sozialer Infrastruktur der Fall ist – sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Somit ist auch eine Erschwernis der Durchführung der Sanierungsmaßnahme von privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Weiterhin sind auch Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Quartiers im Sinne einer Umstrukturierung des Gebiets kein grundlegendes Sanierungsziel. Eine Erschwernis durch erhöhte Kaufpreise ist somit nicht zu erwarten.

Nur aufgrund der Tatsache, dass Bodenwertsteigerungen, die im Wesentlichen aus Maßnahmen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB resultieren, entstehen, begründet nicht die Anwendung des umfassenden Verfahrens. Die Stadt kann im vereinfachten Verfahren alternativ Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB oder nach dem Kommunal-Abgabe-Gesetz erzielen.

Anzumerken ist ferner, dass im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens neben der Ausgleichsbetragspflicht auch auf die Kaufpreisbegrenzung im Grundstückshandel auf den sog. sanierungsunbeeinflussten Bodenwert verzichtet werden kann. Zudem kann die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB zur Erreichung der Sanierungsziele wird als nicht zwingend erforderlich gewertet.

Aus diesen Gründen ist von einer Durchführung im normalen Verfahren abzusehen; vielmehr wird die **Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren** empfohlen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden dabei keine Anwendung.

Die Anwendung des dritten Abschnittes „Besondere sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156 a BauGB wird ausgeschlossen.

### **Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses**

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Durchführung der Sanierung ist darin zu sehen, dass die Aufwertung und Belebung der „Märchenviertel“ dem Gemeinwohl dient und eine wesentliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Stadt und hier insbesondere des Stadtteils Dorenkamp darstellt.

Die Sanierung ist dringlich, da die vorgeschlagenen Maßnahmen zeitnah umgesetzt werden müssen, um eine drohende Verschärfung der Funktionsverluste und Ausweitung der Missstände abzuwenden. Die Leerstände sind ein deutlicher Indikator dafür, dass die Funktion des Stadtteils für die Stadt und in der Region angesichts der Schwächen der städtebaulichen Struktur durch die natürliche Entwicklung nicht zu sichern ist.

Weiterhin muss die Investitionsbereitschaft der Eigentümer gefördert werden, um der gegenwärtigen Stagnation entgegenzuwirken.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus.

Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes nach § 136 ff. BauGB das geeignete Mittel.

## 11. Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Die vorliegende Untersuchung hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Quartier „Märchenviertel“ nachgewiesen. Eine Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit (gem. § 142 BauGB) ist für die Stadt Rheine aufgrund der Haushaltsbelastung nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln möglich. Mithilfe der Städtebauförderungsmittel des Programms „Soziale Stadt“ kann die Sanierungsmaßnahme „Märchenviertel“ einheitlich vorbereitet und finanzierbar im besonderen öffentlichen Interesse gem. § 136 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Die positiven Impulse aus der Öffentlichkeitsarbeit und den Erfahrungen aus dem Verfahren Soziale Stadt Dorenkamp sind für die Sanierung des Quartiers „Märchenviertel“ zu nutzen. Aus diesem Grund sollte ein erster Schritt die Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß Erneuerungskonzept der Vorbereitenden Untersuchungen sein, um den privaten Eigentümern den Sanierungsauftritt im „Märchenviertel“ zu signalisieren. Gleichermaßen sollte mit fortlaufender Öffentlichkeitsarbeit die bisherige Arbeit aufgegriffen und fortgeführt werden. Die privaten Akteure im Quartier sind auf die Möglichkeit ihrer erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) und auf potenzielle Zuschussmöglichkeiten hinzuweisen. Die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Sanierung und Modernisierung des privaten Wohnraumes und privater Freiflächen zählt neben den öffentlichen Maßnahmen zum Grundstein einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme im Programm „Soziale Stadt“. Gleichzeitig bieten sich so genannte „Leuchtturmprojekte“ an, um zum einen eine Aufwertung des Quartiers zu bewirken und zum anderen Strahlkraft über das Quartier hinaus zu erreichen.

Nach Billigung des vorliegenden Untersuchungsberichts ist im nächsten Schritt seitens der Stadt Rheine über den rechtlichen Rahmen des weiteren Verfahrens zu entscheiden.

## 12. Exkurs: Ausführungen zur Rechtslage

### Vereinfachtes Sanierungsverfahren §142 Abs. 4 BauGB

#### **Begriffsbestimmung**

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 BauGB) durchgeführt wird.

#### **Entscheidungsspielraum der Gemeinde**

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 – 156 BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1). Das Gesetz verlangt damit von der Gemeinde zweierlei:

Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bilden grundsätzlich die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141).

Sie muss die verlangte "Erforderlichkeitsprüfung" anstellen. Sie hat dabei einen Beurteilungsspielraum. Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

#### a) Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen

Sie treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung; sie ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

## b) Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge

Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden. Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i.S. von § 127 Abs. 2, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Denn die Gemeinde kann dann ihre Kosten über § 127 BauGB oder § 8 KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten. Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer - und mittelbar auch der Mieter führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Gemeinde das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt ("Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags").

### **Verfahrensrechtliche Gestaltungsvarianten**

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen (vgl. dazu 10.1):

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

## Umfassendes Sanierungsverfahren nach §§ 152 ff. BauGB

### **Besondere bodenpolitische Konzeption**

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebau-recht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die "lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung" eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungs-

unabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB und den Kommunalabgabengesetzen der Länder keine Anwendung (§ 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Zu beachten ist jedoch, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten (siehe dazu 6.3).

### **Städtebauliche Kriterien**

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Gemeinde nach ihren Sanierungszielen folgende Veränderungen anstrebt:

Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten)  
Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzungen)  
Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/Parkhaus, Begrünung etc.)  
höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung

Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: Durch Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten)

### **Rechtswirkungen**

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- a) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch
  - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
  - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 Nr. 1 und 2 BauGB,
- b) Preisprüfung durch die Gemeinde, § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräuße-

rung von Erbbaurechten); die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

- c) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 3 BauGB). Es dürfen also auch keine Beiträge nach Landesrecht für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB erhoben werden. Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

## Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen; hier ist jedoch zu beachten, dass die Gemeinde im vereinfachten Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten);
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;

- §§ 182-186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse;
- §§ 164 a, 164 b BauGB den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs.4 BauGB, § 15 Abs. 2 BauGB, § 17 Abs. 6 BauGB und § 51 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen rechtlicher Art,
- sowie den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft, die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme: § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB),
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast sowie
- die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 BauGB sind vor allem folgende Einzelregelungen von Bedeutung:

Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen, (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf Antrag eines Beteiligten muss die Gemeinde über das Vorliegen einer allgemeinen Genehmigung ein Zeugnis erteilen, das der Genehmigung gleichsteht ("Negativzeugnis"), (§ 145 Abs. 6 BauGB)

Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 3 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in §§ 145 Abs. 1 Satz 2 BauGB, § 22 Abs. 5 Satz 3 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach den vorgenannten §§ gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird. Beeinträchtigung der Sanierung Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

- unmöglich machen,
- wesentlich erschweren oder
- ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan (§ 140 Nr. 4 BauGB) oder einer informellen Rahmenplanung niedergelegt sein. Während zu Beginn allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden. Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, welche die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i.S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB liegt auch darin, dass bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert liegt (§ 153 Abs. 2 BauGB). Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten, § 145 Abs. 3 BauGB. Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 können auch durch den Abschluss städtebaulicher Verträge ausgeräumt werden. Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eine Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorgelegt ist. Dasselbe gilt für die weiteren genehmigungspflichtigen Rechtsvorgänge

nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks), vgl. § 145 Abs. 6 BauGB.

## Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen wird. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom "umfassenden" zum "einfachen" Verfahren zu wechseln. Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beobachten.

## Abbildungsverzeichnis

**Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Märchenviertel**

**Abbildung 2: Flächennutzungsplan**

**Abbildung 3: Verteilung der Gebäudetypen**

**Abbildung 4: Baujahr der Gebäude**

**Abbildung 5: Mängel, Missstände und Konflikte im Untersuchungsgebiet**

**Abbildung 6: Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund**

**Abbildung 7: Plakat Einladung Bürgerversammlung**

**Abbildung 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

## Anhang

- Anlage 1 Kosten- u. Finanzierungsübersicht
- Anlage 2 Tabellarische Auswertung Ergebnisse 1. Bürgerveranstaltung
- Anlage 3 Tabellarische Auswertung der TöB-Befragung
- Anlage 4 Graphische Darstellungen / Kartendarstellungen
  - 01 Nutzungsarten im Untersuchungsgebiet
  - 02 Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet
  - 03 Anzahl der Geschosse im Untersuchungsgebiet
  - 04 Altersklassen der Gebäude im Untersuchungsgebiet
  - 05 Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet
  - 06 Heizungsalter im Untersuchungsgebiet
  - 07 Photovoltaik im Untersuchungsgebiet
  - 08 Missstände im Untersuchungsgebiet
  - 09 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

# Anlage 1

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht - Stadt Rheine Untersuchungsgebiet "Märchenviertel"</b>		
<b>A. Zuwendungsfähige Ausgaben</b>		<b>Gesamt</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	
1.1	digitale Luftbilder / Karten	2.000,00 €
1.2	Verkehrswertgutachten	10.000,00 €
1.3	Städtebauliche Planung (Städtebaulicher Wettbewerb, Fortschreibung Rahmenplan, Änderung von Bauleitplänen, Nachnutzungskonzepte, sonstige Gutachten und Bedarfsanalysen)	250.000,00 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	
2.1	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung (u.a. Stadteilzeitung, Homepage, Stadteifeste, Förderfibel, Informationsveranstaltungen etc.)	90.000,00 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb / Bodenordnung</b>	
3.1	Grunderwerb von Flächen zur Nachverdichtung (Bereich Schneewittchenweg)	360.000,00 €
3.2	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	10.000,00 €
3.3	Grunderwerb Damloup-Kaserne "BIMA"	n.n.
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen (allgemein)</b>	
4.1	Freilegung von Grundstücken / Abbruchmaßnahmen	100.000 €
4.2	Erschließungsmaßnahmen / Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.2.1	Maßnahmen zur Aufwertung einer Quartiersmitte mittels Schaffung von Aufenthaltsqualität (Catenhorner Straße Ecke Mittelstraße)	150.000 €
4.2.2	Umgestaltung Schneewittchenweg (ca. 3.270 m²)	588.600 €
4.2.3	Umgestaltung Hänselweg (ca. 1.125 m²)	202.500 €
4.2.4	Umgestaltung Sterntalerweg (ca. 460 m²)	82.800 €
4.2.5	Umgestaltung Gretelweg (ca. 2.000 m²)	360.000 €
4.2.6	Umgestaltung Stichstraßen Catenhorner Str./Domröschenweg (ca. 1.780 m²)	320.400 €
4.2.7	Aufwertung von inneren Wegeverbindungen/Fusswegen (rd. 1.000 m²)	50.000 €
4.2.8	Reduzierung von Barrieren und Angsträumen (z. B. an den Bahnunterführungen)	50.000 €
4.2.9	Gestalterische Aufwertung der Eingangstore / Gestaltung der Flächen pauschal	40.000 €
4.2.10	Umbaumaßnahmen Bühnerstraße (Barrierefreiheit, Querungshilfen)	35.000 €
4.2.11	Umgestaltung der Radverkehrswege Edith-Stein-Straße, Catenhorner Straße (ca. 650m²)	48.750 €
4.3	Attraktivierung der Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.3.1	Spielplatz Schneewittchenweg (u.a. Möblierung, Spielgeräte, etc.)	100.000 €
4.3.2	Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen (u.a. Melkeplatz)	90.000 €
4.4	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten, Aufenthaltsqualität entlang der Catenhorner Straße	300.000 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen (Modernisierungen, Instandsetzungen)</b>	
5.1	Zuschüsse privater Gebäudemodernisierungen (Fördersatz 25%)	800.000 €
5.2	Profilierung und Standortaufwertung, Haus- und Hofflächenprogramm (Fördersatz 50%, max. 30€/m² umgestaltete Fläche)	250.000 €
5.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (u. Schaffung Integrations- und Kreativzentrum, weitere soz. Einrichtungen)	300.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlage hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit	50.000 €
<b>6</b>	<b>Besondere städtebauliche Maßnahmen</b>	
6.1	Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen (Einrichtung und Bewirtschaftung)	50.000 €
6.2	Modellmaßnahmen der soz. Stadt (z.B. "Quartiersmütter", "Bildungsbrücke")	40.000 €
6.3	Stadteilbüro u. Quartiersmanagement	180.000 €
<b>7</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen und sonstige Beauftragte</b>	
7.1	Sanierungsträger, Quartiers- und Projektmanagement (pauschal)	300.000 €
7.2	Leerstandsmanagement, Innovationsagentur (pauschal)	50.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>5.260.050,00 €</b>
<b>B. Einnahmen</b>		
1.	Einnahmen aus KAG-Beiträgen sowie aus sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	
1.1	Verkauf Flächen Bereich Schneewittchenweg	290.000 €
1.2	KAG-Beiträge / Ausgleichsbeträge	1.100.000 €
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>1.390.000,00 €</b>
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>3.870.050,00 €</b>
<b>D. Finanzierung</b>		
<b>zu finanzierende Summe</b>		<b>3.870.050,00 €</b>
Anteil Land NRW/Bund (60% von gesamt)		2.322.030,00 €
<b>Anteil Stadt Rheine (40% von gesamt)</b>		<b>1.548.020,00 €</b>
Anteil Stadt Rheine p.a. (Ansatz Gesamtlaufzeit 10 Jahre)		154.802,00 €

\* Die Angaben dieser Spalte beinhalten ausschließlich förderfähige Kosten / nicht förderfähige Kosten wie z.B. Kanalausbau, verkehrsleitende Maßnahmen, Verkehrspoller etc. sind zu ergänzen

## Anlage 2

### Tabellarische Auswertung

### Ergebnisse

### 1. Bürgerversammlung

Beteiligte	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
N.N.	05.07.2017	<u>Positiv/Vorschlag:</u> erneute Beteiligung beim Sanierungsverfahren; EFH statt Wohnblock bei Neubebauung; Mehrgenerationenhaus; Grünanlage oder Park; Radweg und Fußgängerüberweg; <u>Negativ/Bedenken:</u> Verkehrslage; dichte Bebauung; Verwilderung vom Bewuchs des Kasernengeländes; Parkplatz für Wohnmobil neben der Kaserne erhalten; soziale Struktur
N.N.	05.07.2017	<u>Positiv/Vorschlag:</u> Schulweg sicherer machen; Radwegausbau; Ausbremsung des Verkehrs durch Straßenverengung mittels Bäume oder Radweg; Grünflächen erhalten und neue anlegen; Mautstraße; <u>Negativ/Bedenken:</u> Mehrfamilienhaus nimmt Sonne und bietet Einsicht auf das Grundstück; Wertminderung; Unterbringung Obdachlose; kein Streudienst im Winter; schon jetzt Parkplatzmangel/-probleme; LKWs über 40t störend; Start/Stopp an der Ampel erzeugt erhöhte Vibration; LKWs zum Kalkwerk erhöhte Verschmutzung
N.N.	05.07.2017	<u>Positiv/Vorschlag:</u> Grünflächen erhalten und neue integrieren; Verkehrsverlangsamung durch bauliche Veränderung entlang der Straße; in die schöne Wohnlage investieren; Eigenheime sollen optisch ins Bild passen; <u>Negativ/Bedenken:</u> Ampel Start/Stopp vor der Haustür und Staubbildung; Durchgangsverkehr mit erhöhter Geschwindigkeit; Blick auf Kaserne
N.N.	05.07.2017	<u>Positiv/Vorschlag:</u> Lebensmittelpunkt und Lebensalltag erhalten; <u>Negativ/Bedenken:</u> enge Neubebauung; Spaltung der Nachbarschaft/Gemeinschaft
N.N.	12.09.2017	Ich freue mich, dass etwas in Bewegung kommt. Die Parkplatzsituation an der Catenhorner Straße ist für uns als Gewerbebetrieb unbefriedigend. Zudem fahren die Fahrzeuge zu schnell vom Waldhügel herunter - ein Kreisverkehr wäre schön - so wie z.B. an der Felsenstraße. Ich finde die Teerbereiche vor den Häusern unserer Nachbarn fürchterlich.
N.N.	12.09.2017	Bürgersteige erneuern; Übergang zur Mittelstraße mit Ampel versehen; Es gab schon Tote !!; Straßenlampen über Nacht anlassen; Vermüllungen weg !
N.N.	12.09.2017	Geh- und Fahrradwege sanieren; saubere Straßen (Hundekot, Abfall); Spielplatz sanieren + sauber halten; Kasernengelände zum Neubaugebiet erschließen; die Obdachlosenunterkunft nicht wie geplant im Haus auf dem Kasernengelände einrichten, ich muss täglich mit den Kindern dort vorbei (Einkauf, Stadtbesuch); Schulhof der Edith-Stein-Schule sanieren.

N.N.	12.09.2017	Verkehrsberuhigung zwischen Edith-Stein-Schule und Kreuzung Catenhorner; Raserstrecke bei grüner Ampel; LKW Verbot wird ständig missachtet, obwohl Schild an Villa steht !
N.N.	12.09.2017	Ampel Hänselweg - Hauenhorster Straße; Ampel Schneewittchenweg - Catenhorner Straße; Bühnertstraße freie Flächen neuer Spielplatz, Fußballplatz; Hänselweg rechter Bürgersteig wieder herstellen; Dornröschenweg Straße sanieren
N.N.	12.09.2017	verkehrsbedingte Beruhigung der Catenhorner Straße; keine LKW; Beleuchtung verbessern; Begegnungszentrum schaffen (Michaelzentrum) entfällt zukünftig; Lärmbelästigung/3fach Fensterverglasung; Infoveranstaltung mit Nachbarn bei Zuzug von Problemfällen; besseres Kennenlernen; Einkaufsmöglichkeiten schaffen
N.N.	12.09.2017	große Vermieter kümmert es nicht, wie Mieter die Wohnungen behandeln; Müll in den Vorgärten/Gärten; kaputte Scheiben; herunterfallende Dachpfannen; offene Fenster mit lauter Musik
N.N.	12.09.2017	Ampelkreuzung Catenhorner Straße - Bühnertstraße nicht umweltfreundlich; Straßenbeleuchtung nachts anlassen

## Anlage 3

### Tabellarische Auswertung

Befragung der Träger öffentlicher Belange

TöB-Befragung

<b>Beteiligte Behörde / Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft</b>
Das Landeskirchenamt, Baureferat der EKvW, Altstädter Kirchplatz 5, 33602 Bielefeld	06.09.2017	keine Bedenken
IHK Nord Westfalen, Sentmaringer Weg 61, 48151 Münster	07.09.2017	zum momentanen Zeitpunkt weder Hinweise noch Bemerkungen
Unitymedia, PF 102028, 34020 Kassel	15.09.2017	keine Einwände
LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster	28.08.2017	Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht. Das Sanierungsgebiet Märchenviertel liegt jedoch im direkten Anschluss nordnordöstlich des in die Denkmalliste eingetragenen paläontologischen Bodendenkmals ("Steinbruch Am Waldhügel". Von dort erstrecken sich die im Steinbruch aufgeschlossenen oberkreidezeitlichen Cenoman-Kalke und labiatus-Schichten (Turon) in nordöstlicher Richtung, so dass sie im direkten Untergrund des Planungsgebietes ebenfalls anstehen. Beide verfügen in bestimmten Schichten über eine starke Fossilführung (Groß-Cephalogoden/-Ammoniten); des Weiteren ist im Steinbruch die Cenoman-/Turon-Grenze aufgeschlossen, die auch im Untergrund des Planungsgebietes ansteht. Daher muss damit gerechnet werden, dass auch im Planungsgebiet bei Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmäler auftreten können. Über den genauen Umfang und die Lage einer möglichen Fossilagerstätte und ihre Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Eine exakte Lokalisierung ist im Moment noch nicht möglich. Bei der Umsetzung der Planung sollten folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Hohenzollernring 80, 48145 Münster	04.09.2017	Die Niederlassung Münster des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW betreut keine Liegenschaften im Gebiet "Märchenviertel" der Stadt Rheine. Die Belange des BLB NRW werden somit nicht berührt.
Bezirksregierung Münster, Leisweg 12, 48653 Coesfeld	05.09.2017	Zu der angestrebten Maßnahme werden keine planungsrelevanten Informationen, insbesondere auch zum Umweltbericht, vorgetragen.
Bischöfliches Generalvikariat Münster	30.08.2017	Im Rahmen der gegebenen Zuständigkeit haben wir weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Im Planbereich ist die

		Gemeinbedarfsfläche um das Kolumbarium St. Michael, Pfarrheim und Kindergarten gelegen, sollte hier Gesprächsbedarf bestehen, ist die Kirchengemeinde St. Dionysius anzusprechen. Von uns sind keine Planungen und keine sonstigen Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hohenzollernring 48, 48145 Münster		Die Bundesanstalt plant mittelfristig den Verkauf der Gesamtliegenschaft (ehemalige Dammloup Kaserne, Mittelstr. 7, ca. 99.000 m <sup>2</sup> ). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet der ehemaligen Dammloup Kaserne mit Ausweisung als Wohngebiet wäre wünschenswert. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet wird kontraproduktiv gesehen.
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen		Belange des Bundeseisenbahnvermögens werden durch die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet "Märchenviertel" nicht berührt.
DB AG, Mülheimer Str. 22-24, 50679 Köln	31.08.2017	Seitens der Deutschen Bahn AG bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.
Technische Betriebe Rheine - Abteilung Entsorgung	25.08.2017	Sollten Änderungen an/in den Straßen (Verlauf, Breite, Einbauten, Wendehämmer, etc.) geplant werden, sind die Belange der Müllabfuhr zu berücksichtigen und der Fachbereich Entsorgung, wie bereits kurz besprochen, in die Planung mit einzubeziehen.
Stadt Rheine, II Jugendamt/JHP-At	12.09.2017	Spielflächen: Im Untersuchungsgebiet befindet sich der Spielplatz "Schneewittchenweg". Im Rahmen der Spielplatzbedarfsplanung ist der o.g. Spielplatz mittelfristig (2017-2022) zu renovieren. Eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität und Schaffung eines barrierefreien Zugangs für alle Besucherinnen und Besucher ist daher zu begrüßen. Hier sollte darauf hingewirkt werden, dass die Spielfläche als Gemeinbedarfsfläche für alle Generationen nutzbar gemacht wird. Zur Aufwertung der Spielfläche bitte ich um Hinweise auf Fördergelder und eine enge Abstimmung zwecks weiteren Vorgehens. Kitabedarfsplanungen: Aus der aktuellen Kindergartenbedarfsplanung, die am 22.06.2017 dem Jugendhilfeausschuss vorgestellt wurde, ging hervor, dass folgender Bedarf für den Planungsbereich Links der Ems besteht: Entfristung der 3. Gruppe im Janusz-Korczak-Kindergarten; Bau eines Nebenstandortes an der Ochtruper Str. mit 2x Gruppenform II zum 01.08.2018; Erweiterung der Kita St. Michael im Rahmen des Trägerwechsels; Neubau einer weiteren Kita im Stadtteil Dutum. Bei einer möglichen Ausdehnung weiterer Wohnbaumöglichkeiten/Wohnverbesserungen könnten vermehrt Familien mit Kindern in das Plangebiet ziehen, so dass sich die Situation im Kita Planungsbereich links der Ems noch weiter verschärft. Dieses Phänomen beobachtet die Sozialplanung bereits im Dorenkamp, welches im Programmgebiet "Soziale Stadt" liegt. Daher wird um konkrete und enge Abstimmung gebeten. Darüber hinaus könnte sich die Kita St. Michael, Bühnertstr. 17, 48431 Rheine im Sanierungsgebiet befinden.

		Auch hier wird um weitere Förderhinweise und enge Abstimmung gebeten.
Stadt Rheine, Geoinformation	04.09.2017	Da das "Sanierungsgebiet Märchenviertel" in einem Gebiet mit erhöhter Bombardierung liegt, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei bodeneingreifenden Arbeiten zu beteiligen.
Feuer- und Rettungswache	29.08.2017	In Anlehnung des Fragebogens bestehen aus Sicht der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Die formulierten Fragen können in Anlehnung wie folgt beantwortet werden: In dem zu beurteilenden Gebiet sind keine Einrichtungen der Feuerwehr vorhanden bzw. geplant. In dem Untersuchungsgebiet ist die Erreichbarkeit und die Versorgung mit ausreichend Löschwasser zu berücksichtigen. An sonstigen Hinweisen ist zu berücksichtigen, dass sich große Sonderbauten nach § 54 BauO NRW (Asylunterkunft Mittelstraße, Schulkomplex Bühnertstraße) in dem Untersuchungsgebiet befinden.
Landesbetrieb Straßenbau, Wahrkamp 30, 48653 Coesfeld	04.09.2017	Es befinden sich keine Einrichtungen/Institutionen im Untersuchungsgebiet. Es liegen keine Planungen vor. Keine Anforderungen
Thyssengas, Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund	29.08.2017	Innerhalb des genannten Gebietes verläuft die Gasfernleitung L07350 der Thyssengas GmbH. Beigefügt erhalten Sie einen Übersichtsplan im Maßstab 1:5000. Die Lage der Gasfernleitung ist in generalisierter Form dargestellt. Abweichungen gegenüber der tatsächlichen Lage sind somit möglich. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich um den derzeitigen Bestand handelt und Leitungszu- oder abgänge jederzeit möglich sind. Die genannten Gasfernleitungen sind in einem Schutzstreifen von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungssachse) verlegt, welcher die räumliche Voraussetzung zur Überwachung nach dem DVGW-Arbeitsblatt 466-1 schafft. Unsere genannte Gasfernleitung LO7350 wurde bereits in den Jahren 2002 und 2015 zum Teil in geänderter Trasse erneuert. Die übrigen Leitungsabschnitte zwischen dem Schneewittchenweg und der Görresstraße sowie dem Bereich zwischen der Catenhorner Str. Haus- Nr. 81/83 und der Edith-Stein-Straße sollen mittelfristig ebenfalls erneuert bzw. umgelegt werden. Diese Leitungsanpassungsmaßnahmen sollten möglichst vor oder im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung können wir nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen. Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden. Die Gasfernleitungen - besonders deren Betriebssicherheit - unterliegen den Bestimmungen des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG). Für die Betriebssicherheit der Leitungen gibt das DVGW-Regelwerk (EnWG § 49 Abs. 2.2). Gashochdruckleitungen werden nach den allgemein anerkannt-

		ten Regeln der Technik errichtet und betrieben. Für Gashochdruckleitungen aus Stahlrohren mit Betriebsdrücken bis 16 bar gilt das DVGW-Arbeitsblatt G462, Teil II.
Westnetz, Professor-Prakke-Str. 1, 48455 Bad Bentheim	06.09.2017	Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Steuerkabel, 10 kV-Mittelspannungskabel entlang der Straßen Catenhorner Straße, Edith-Stein-Straße, Unterm Waldhügel.; Umspannanlage südl. des Untersuchungsgebietes; Glasleitung der Thyssengas
Westnetz, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund	19.09.2017	Im beigefügten Lageplan ist die Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen eingetragen. Der Planbereich der obigen Maßnahme liegt bereits außerhalb des 2 x 18,00 m = 36,00 breiten Schutzstreifen der genannten Hochspannungsfreileitung. Wir weisen darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Hochspannungsfreileitung und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben. Zur Maßnahme haben wir somit keine Anregungen vorzubringen. Die Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die innogy Netze Deutschland GmbH als Eigentümerin des 110-kV-Netzes.
Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	28.08.2017	Im Planbereich der Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen für Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.
Stadt Rheine, Il.20 - Schule	29.08.2017	In dem Untersuchungs-/Sanierungsgebiet "Märchenviertel" liegt ebenfalls die in städtischer Trägerschaft befindliche Edith-Stein-Grundschule. Zum Thema Gebäudesubstanz und Sanierungsbedarf der Schule können sicherlich die zuständigen Kolleg/innen der Zentralen Gebäudewirtschaft Auskunft geben und wären diesbezüglich entsprechend zu beteiligen. Ansonsten hat die Schulverwaltung eher weniger Schnittstellen mit dem städtebaulichen Programm.
Kreis Steinfurt Straßenbauamt	13.09.2017	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Kreisstraße K69 Catenhorner Straße und K77 Hauenhorster Straße Im Untersuchungsgebiet ist die Fahrbahnerneuerung und Änderung der Querschnittsaufteilung der Catenhorner Straße geplant. Besonders berücksichtigt werden soll: Es ist vorgesehen die Radbahn Münsterland vom Staelskottenweg bis zur Hafensbahn weiter zu führen. Die Aufwertung des Melkeplatzes an der Hafensbahn könnte den Stadtteil an die Radbahn besser anbinden.
Kreis Steinfurt Untere Naturschutzbehörde	13.09.2017	Belange des Artenschutzes müssen vorab geprüft werden
Kreis Steinfurt Umwelt- u. Planungsamt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - Untere Bodenschutzbehörde	11.09.2017	Ein Auszug aus dem Altlastenkataster wird zur Kenntnis und weiteren Beachtung übersendet. Innerhalb des Sanierungsgebietes Märchenviertel befindet sich das Gelände der ehemaligen Damloupkaserne, die im hiesigen Kataster unter lfd. Nr. 19-220 als Altlastenverdachtsfläche registriert ist. Im Jahr 2013 gab es diesbezüglich bereits eine Anfrage der Bezirksregierung Münster. Das Status der Fläche hat sich nicht verändert. Den damaligen Schriftverkehr leite ich Ihnen auf diesem Wege z. Ktn. weiter.

# Anlage 4

## Graphische Darstellungen/Karten

- 01 Nutzungsarten im Untersuchungsgebiet
- 02 Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet
- 03 Anzahl der Geschosse im Untersuchungsgebiet
- 04 Altersklassen der Gebäude im Untersuchungsgebiet
- 06 Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet
- 07 Heizungsalter im Untersuchungsgebiet
- 08 Photovoltaik im Untersuchungsgebiet
- 09 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
- 10 Missstände im Untersuchungsgebiet