

## Vorlage Nr. 154/10

Betreff: **Abschluss des LAG 21 NRW Projektes "Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement" und Dokumentation der Projektergebnisse**

Status: **öffentlich**

### Beratungsfolge

<b>Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"</b>	<b>17.03.2010</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Herrn Meyer zum Alten Borgloh</b>				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
<b>Sozialausschuss</b>	<b>17.03.2010</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Herrn Meyer zum Alten Borgloh</b>				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
<b>Schulausschuss</b>	<b>17.03.2010</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Herrn Meyer zum Alten Borgloh</b>				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		
<b>Jugendhilfeausschuss</b>	<b>17.03.2010</b>	<b>Berichterstattung durch:</b>	<b>Herrn Kuhlmann Herrn Meyer zum Alten Borgloh</b>				
TOP	<b>Abstimmungsergebnis</b>				z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

### Betroffene Produkte

2101	Förderung junger Menschen und Familien
2104	Kinder- und Jugendarbeit
2105	Öffentliche Spielplätze
2206	Soziale Einrichtungen
2208	Offene Altenarbeit
51	Stadtplanung
55	Öffentliche Grünflächen

### Betroffenes Leitbildprojekt/Betroffene Maßnahme des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes

alle
------

### Finanzielle Auswirkungen

Ja       Nein

Gesamtkosten der Maßnahme	Finanzierung		Jährliche Folgekosten  <input type="checkbox"/> keine	Ergänzende Darstellung (Kosten, Folgekosten, Finanzierung, haushaltsmäßige Abwicklung, Risiken, über- und außerplanmäßige Mittelbereit- stellung sowie Deckungsvorschläge) siehe Ziffer                      der Begründung
	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Eigenanteil		
€	€	€	€	

Die für die o. g. Maßnahme erforderlichen Haushaltsmittel stehen

- beim Produkt/Projekt \_\_\_\_\_ in Höhe von \_\_\_\_\_ € zur Verfügung.
- in Höhe von \_\_\_\_\_ **nicht** zur Verfügung.

**mittelstandsrelevante Vorschrift**

Ja       Nein

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Stadtentwicklungsausschuss „Planung und Umwelt“ (STEWA) nimmt die Ausführungen des Flächenberichts billigend zur Kenntnis und beschließt die hierin aufgeführten Leitlinien und das Handlungsprogramm („Gesamtstrategie Flächensparen“) zum Flächenmanagement.

Der STEWA nimmt die Ausführungen zum weiteren Vorgehen im Projekt billigend zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der „Gesamtstrategie Flächensparen“ eine nachhaltige Flächenentwicklung entsprechend dem Flächenbericht umzusetzen. Dies soll über die Teilprojekte „Rahmenplanung Dorenkamp“, „Spilleitplanung Dorenkamp“ und „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ erfolgen.

Der STEWA nimmt die Sachstandsberichte der Teilprojekte „Rahmenplanung Dorenkamp“ und „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ zur Kenntnis.

Der Sozialausschuss (SozA) nimmt die Ausführungen des Flächenberichts billigend zur Kenntnis und beschließt die hierin aufgeführten Leitlinien und das Handlungsprogramm („Gesamtstrategie Flächensparen“) zum Flächenmanagement.

Der SozA nimmt die Sachstandsberichte der Teilprojekte „Rahmenplanung Dorenkamp“ und „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ zur Kenntnis.

Der Jugendhilfeausschuss (JHA) nimmt die Ausführungen des Flächenberichts billigend zur Kenntnis und beschließt die hierin aufgeführten Leitlinien und das Handlungsprogramm („Gesamtstrategie Flächensparen“) zum Flächenmanagement.

Der JHA nimmt die Sachstandsberichte der Teilprojekte „Rahmenplanung Dorenkamp“ und „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ zur Kenntnis.

Der Schulausschuss (SchulA) nimmt die Ausführungen des Flächenberichts billigend zur Kenntnis und beschließt die hierin aufgeführten Leitlinien und das Handlungsprogramm („Gesamtstrategie Flächensparen“) zum Flächenmanagement.

Der SchulA nimmt die Sachstandsberichte der Teilprojekte „Rahmenplanung Dorenkamp“ und „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ zur Kenntnis.

**Begründung:**

**1. Sachdarstellung**

Gesellschaftliche Prozesse, wie der demografische oder auch der wirtschaftliche Wandel, erfordern laufend eine Justierung der Steuerungseingriffe und der Stadtentwicklung allgemein. Umsetzungsbezogene Planungsinstrumente bieten dazu oft weniger Raum, insbesondere wenn Informationen nicht vollständig verfügbar / aufbereitet sind oder aber etwa einzelne fachliche Planungsprozesse zwar parallel, jedoch nicht aufeinander abgestimmt verlaufen.

Seit März 2008 läuft das landesweite Modellprojekt „Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement“ zur Einführung eines Flächenmanagementsystems unter Förderung des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW. Organisatorisch wird das Projekt durch die Landesarbeitsgemeinschaft AGENDA21 NRW e.V. (LAG 21 NRW) begleitet. Am 24.06.2008 ist Rheine als Modellkommune dem Projekt beigetreten und befasst sich seitdem vertieft mit einer Zielsetzung zum planvollen und schonenden Umgang mit den Ressourcen Fläche und Boden. Zweck des Modellprojektes ist insbesondere die Reduzierung der Neuinanspruchnahme für Siedlungszwecke.

Instrumente, Zielsetzungen und Maßnahmen zur Steuerung der Stadt- und Stadtteilentwicklung sowie deren Vernetzung haben im LAG 21 NRW-Projekt in Rheine eine zentrale Rolle eingenommen:

Durch das Dachprojekt „Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement“ ist die Einführung von Instrumenten und Methoden zur Etablierung eines bewussten Umgangs mit der endlichen Ressource Fläche angestoßen worden. So wird in den Teilprojekten „Rahmenplanung Dorenkamp“, „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ und „Spilleitplanung Dorenkamp“ (zum Zusammenspiel der Projekte siehe **Anlage 1**) nach Lösungsmöglichkeiten gesucht. Der gesamte Prozess führt zu einem veränderten Umgang mit flächenhaften Nutzungen. Diskutiert wird über die Reaktivierung von Flächen, die Optimierung und Konzentration von Strukturen sowie insbesondere über das Thema Wohnen vor dem Hintergrund der Dichte in Verbindung mit deren Qualität. Dies sind zentrale Handlungsfelder für Stadtentwicklung und Sozialplanung insbesondere mit Blick auf den Demographischen Wandel.

Mit dem Dachprojekt wurde das übergreifende Instrument „Flächenmanagement“ etabliert, welches nun der Politik und Verwaltung nun eine interdisziplinär entwickelte Informations- und Entscheidungsgrundlage zum Thema nachhaltige Flächenentwicklung verschafft. Zahlreiche Diskussionsansätze zur strategischen Ausrichtung der Stadtentwicklung wurden im Projekt angeregt, die zum Teil ins Detail gehen, aber auch allgemeine Formulierungen als Konsens darlegen.

Aufbau (Kernteam, Steuerungsgruppe, erweiterte Steuerungsgruppe) und Ablauf des Projektes (insbesondere kommunale Werkstätten) waren auf die Informationsvermittlung zwischen Bürgerschaft, Wirtschaft, Verwaltung und Politik ausgelegt, so dass zu einzelnen Aspekten ein Interessenaustausch stattgefunden hat.

Durch die inhaltliche Verflechtung des Prozesses wurden in den Ergebnissen neben flächenbezogenen / stadtplanerischen Inhalten (sowohl für die Gesamtstadt als auch für den Dorenkamp) insbesondere auch Zielsetzungen und Maßnahmen aus dem Bereich der Sozialverwaltung definiert. Darüber hinaus betreffen einige Maßnahmen auch die Jugendhilfe sowie das Schulzentrum Dorenkamp.

Das Dachprojekt „Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement“ wurde mit der gemeinsamen Erstellung einer Ergebnis- und Prozessdokumentation (siehe **Anlage 2** - „Flächenbericht 2009 Stadt Rheine“) im Januar 2010 abgeschlossen.

Der Einführungsprozess soll mit einem gemeinsamen Beschluss der eingeladenen Gremien erfolgreich abgeschlossen werden. STEWA, SozA, SchulA und JHA sind nun entsprechend der interdisziplinären Ausrichtung des Projektes gemeinsam

aufgefordert, die Inhalte des Handlungsprogrammes und der Leitlinien zu beschließen. Der STEWA soll darüber hinaus die Stadtplanung mit der Umsetzung der hiermit beabsichtigten „Gesamtstrategie Flächensparen“ beauftragen und dazu das weitere Vorgehen in den Projekten beschließen.

Zu den Teilprojekten wird jeweils eine eigene Dokumentation erstellt und dem STEWA vorgelegt, dem als initiiierendes Gremium weiterhin die Gesamtverantwortung obliegt. Hier wurden bereits in der Vergangenheit Projektsachstände (etwa Vorlagen 331/08, 100/09 oder 095/10) vorgestellt und das Projekt „Nachhaltige Kommunale Flächenmanagement“ sowie die Zusammenarbeit aller beteiligten Akteure durch entsprechende Beschlüsse autorisiert.

## **2. Inhalt und Zielsetzung des Flächenberichts**

Der Flächenbericht (**Anlage 2**) stellt die Ergebnisse des Dachprojektes „Nachhaltiges Kommunales Flächenmanagement“ zusammen.

Zum Einen werden die Methoden und Instrumente zur Etablierung des Flächenmanagements beschrieben. Hierzu zählt unmittelbar der Ablauf und Aufbau des Projektes, die Durchführung kommunaler Werkstätten, Leitlinien und ein Handlungsprogramm sowie letztlich auch der Flächenbericht als Monitoring-Instrument. Darüber hinaus wird die Rolle der Teilprojekte „Rahmenplanung Dorenkamp“, „Spielleitplanung Dorenkamp“ und „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ als Steuerungsinstrumente der Stadt Rheine dargestellt. Zum künftigen Ablauf und Aufbau des Projektes sowie zum weiteren Einsatz der Instrumente wird im Flächenbericht ein gemeinsamer Vorschlag der Projektgremien abgegeben.

Zum Anderen dokumentiert der Bericht Inhalte einer kommunalen Strategie zur nachhaltigen Flächenentwicklung sowie deren interdisziplinäre Entwicklung aus dem Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept Rheine.2020 (IEHK Rheine.2020):

- Leitlinien zur Stadt- bzw. zur Stadtteilentwicklung,
- Maßnahmen in Form eines Handlungsprogramms (Zielsystem),
- Handlungsressourcen zur Umsetzung von Maßnahmen die sich an das Integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept Rheine.2020 (IEHK Rheine.2020) anlehnen,
- die Umsetzung / Konkretisierung von Maßnahmen im Rahmen der Teilprojekte entlang einer Prioritätenreihung,
- erste Ergebnisse aus der „Rahmenplanung Dorenkamp“.

Der Flächenbericht stellt in einem abschließenden Kapitel Daten zum aktuellen Stand der nachhaltigen Stadtentwicklung zusammen (Indikatorenprofil zum gesamtstädtischen Flächenverbrauch).

## **3. bisherige Vorgehensweise**

Das Dachprojekt und die Teilprojekte wurden iterativ wechselseitig erarbeitet, so dass sich die Prozesse methodisch nicht voneinander trennen lassen. Im Kreis der Steuerungsgruppe, die sich aus dem verwaltungsinternen Kern-

team, Vertretern aller Fraktionen des Rates, Mitgliedern des Stadtteilbeirates Durtum / Dorenkamp, der Wohnungsgesellschaft und dem Wohnungsverein sowie zwei Architekturbüros zusammensetzt (siehe **Anlage 3**), wurden vier kommunale Werkstätten durchgeführt.

Hier wurden visionär – also zunächst ohne finanzielle oder sonstige Restriktionen zu berücksichtigen – Ideen und Wünsche zur Entwicklung des Stadtteils Dorenkamp sowie zum künftigen Umgang mit Flächen entwickelt. Diese Ideen wurden zu einem beschlussfähigen Handlungsprogramm weiterentwickelt, das die Entwicklungsabsichten / Wünsche zur Entwicklung koordiniert. Dabei spiegelt sich die Breite und Vielschichtigkeit der Problemstellung in den Ergebnissen wider: Schwerpunktthema des Projektes in Rheine war die „Anpassung der Wohnsiedlungsentwicklung und Infrastruktur an die demografische Entwicklung“.

### SWOT-Analyse

Im Rahmen einer ersten Werkstatt des LAG 21 NRW-Dachprojektes am 25.08.2008 wurde eine SWOT-Analyse (Akronym engl. für Strength, Weakness, Opportunities and Threats = Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken) vorgenommen. Danach stellt sich die Situation im Dorenkamp wie folgt dar:

- Stärken: Nahversorgung (gute Ausstattung), Infrastruktur (kompakte und umfassende Struktur), Naherholung (angrenzend) und Zentralität (Lage und Anbindung)
- Schwächen: fehlende Freizeitangebote (Sport, Gastronomie und Versammlungsstätten), Bausubstanz (Leerstand, Alter, Qualität), Demographie und Sozialstruktur (Überalterung, Einkommenssituation), Freiflächennutzung (Grundstückszuschnitte, Größe der Kleingartenanlagen und Kirmesplatz)
- Chancen: Demographischer Wandel (Leerstand und anstehender Generationenwechsel) und Flächenpotentiale (genannt wurden die Damloup-Kaserne und der Kirmes-/ Elisabethplatz)
- Risiken: Demographischer Wandel (Veränderung der Besitzverhältnisse und der Sozialstruktur, unkoordinierte Abrisse und mangelnde Investitionsbereitschaft)

### Handlungsprogrammmentwurf und Zielprioritäten

Als Lösungsvorschläge zur Bewältigung der Schwächen und Risiken wurden in einer zweiten Werkstatt am 29.11.2008 (Zukunftswerkstatt) Visionen zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtteiles gesammelt von:

- lokalen Akteuren (Stadtteilbeirat, Wohnungswirtschaft, Vertretern der Politik),
- beratenden Gremien (Senioren-, Familien- und Kinderbeirat, Integrationsrat, Beirat für Menschen mit Behinderung),
- der Sozial- und Bauverwaltung sowie der EWG und der TBR),
- sozialen Einrichtungen (verschiedene Träger: Sozialstation Woltering, Jugend- und Familiendienst e.V., Caritas, Salzstreuer e.V., St.Josephshaus, Stadtteilbüro),
- Kleingarten- und Schützenvereinen, evangelischer & katholischer Kirche,
- Bürgerinnen und Bürger.

Die rund 100 teils sehr detaillierten Visionen wurden im Rahmen von zwei weiteren Werkstätten weiterentwickelt zu einem Handlungsprogrammmentwurf. Dazu wurden sie entlang folgender Leitziele strukturiert:

1. Qualifizierung von Flächen und Optimierung von Nutzungen im Dorenkamp,
2. Qualifizierung der öffentlichen Räume im Dorenkamp: „Grün- und Freiflächen, Spielflächen kontra Verkehrsflächen und ruhender Verkehr?“,
3. Gesamtstädtische Binnenentwicklung und Nachhaltige Flächennutzung in Rheine und
4. Partizipation (die im Weiteren als Handlungsgrundsatz angenommen wird).

Nach der inhaltlichen Aufarbeitung (Formulierung von Zielen und Maßnahmen) und der fachlichen verwaltungsinternen Prüfung (Kernteam) wurden die Ziele von der Steuerungsgruppe, mit folgendem Ergebnis gewichtet:

1	3.1.2. Verdichtung im Bestand
2	3.1.1. Reaktivierung von Brachflächen
3	2.1.2. Qualifizierung der ökologischen Funktion bestehender und neuer Freiflächen
4	2.2.2. Optimierung des Individualverkehrs
5	1.1.1. Qualifizierung des Wohnraumangebots: Anpassung an sich ändernde Lebensumstände, Lebensphasen, Wohnkarrieren und Zielgruppen
6	2.1.1. Qualifizierung des Wohnumfeldes
7	1.3.1. multifunktionale Nutzung, Erweiterung und Vernetzung vorhandener Flächen, Einrichtungen und Netzwerke
8	1.2.1. Vernetzung Sozialplanung – Bauleitplanung
9	2.2.3. Optimierung des Ruhenden Verkehrs
9	1.3.2. Schaffung neuer multifunktionaler Angebote und Einbindung in das vorhandene Angebot im Stadtteil
11	3.1.3. Ausrichtung der Planung auf unterschiedliche Wohnansprüche der individuellen Lebensphasen (Wohnkarrieren)
12	1.1.2. energetische und versorgungstechnische Aufwertung des Stadtteils
13	1.1.3. Förderung und Sicherung der lokalen gewerblichen Nutzungsstruktur
14	2.2.1. Optimierung des ÖPNV-Netzes
15	1.3.3. Förderung kultureller und demographischer Toleranz und Abbau von Ängsten

Die Steuerungsgruppe hat dabei die Relevanz der Ziele für das „Nachhaltige Kommunale **Flächenmanagement**“ bewertet. Zur Umsetzung hiervon schlägt die LAG 21 NRW vor, entsprechend der Priorität vorzugehen. Im Prozess hat sich jedoch gezeigt, dass das Themenfeld „Soziales / soziale Infrastruktur“ eine große Bedeutung für die Stadt Rheine besitzt.

Maßnahmen aus der Sozialplanung wurde so zwar im Dachprojekt eine geringere Priorität zugewiesen, die Bedeutung indirekter Wirkungen für Stadtentwicklungsprozesse ist jedoch auch für die Stadtplanung essentiell (Stichwort „weiche Wohnstandortfaktoren“). Daher soll die gute Zusammenarbeit der beiden Fachbereiche im Projekt insbesondere bei strategischen Entscheidungen weiter ausgebaut und die Umsetzung von Maßnahmen auch geringerer Priorität weiter vorangetrieben werden.

#### Handlungsprogramm

So wurde der gesamte Handlungsprogrammmentwurf mit der Steuerungsgruppe im Rahmen von zwei Werkstätten (am 12.05.2009 und am 03.12.2009) abge-

stimmt, letzte Änderungswünsche der Steuerungsgruppe wurden in die vorliegende Fassung des Flächenberichts eingearbeitet.

Über eine Verschneidung der Maßnahmen des Handlungsprogrammmentwurfes mit dem IEHK Rheine.2020 konnten für den Entwurf Handlungsressourcen und Umsetzungszeiträume definiert werden. Das endgültige Handlungsprogramm findet sich im Flächenbericht sowie in **Anlage 4**.

#### Leitlinien

Die Stadt Rheine hat aus den Prozessergebnissen Leitlinien generiert (**Anlage 5**). Sie dienen der nachhaltigen kommunalen Entwicklung und umfassen sowohl Aussagen für die Stadtplanung im Dorenkamp, als auch Aussagen der Sozialplanung.

Die Steuerungsgruppe hat in der Werkstatt am 03.12.2009 die Leitlinien, mit einigen Änderungswünschen beschlossen. Die Leitlinien übernehmen damit zunächst die Funktion einer projektinternen Zielsetzung.

#### Handlungsprogramm und Leitlinien

Handlungsprogramm und Leitlinien bilden zusammen eine mögliche „**Gesamtstrategie Flächensparen**“. Sowohl über das Handlungsprogramm, als auch die Leitlinien wurden am 03.12.2009 in der Steuerungsgruppe einzeln abgestimmt.

### **4. weitere Vorgehensweise**

Die Umsetzung von Maßnahmen soll im Rahmen der Teilprojekte vorgenommen werden. Darüber hinaus liefert das gesamte Handlungsprogramm Anhaltspunkte zur Stadt- und Stadtteilentwicklung sowie für die Sozialplanung und weitere parallel laufende Prozesse. In den Teilprojekten wurden hieraus bereits erste konkrete Maßnahmenpakete entwickelt.

Einen Überblick zum künftig geplanten Zusammenspiel der Teilprojekte unter dem Dachprojekt gibt **Anlage 1**. Insbesondere die Vernetzung der Projektinhalte bzw. die enge Verzahnung der Bemühungen zur Qualifizierung der Stadtteilentwicklung sollen somit auch künftig als Methode eingesetzt werden.

In der weiteren Arbeit soll die dreiteilige Projektorganisation, bestehend aus der Projektkoordination, dem verwaltungsinternen Kernteam und der Steuerungsgruppe, fortgeführt werden, jedoch nun nur noch Teilprojekt-bezogen. Der Aufbau der Gremien soll dabei weitestgehend beibehalten werden. Darüber hinaus soll die Erarbeitung von Inhalte in Teilprojektgruppen fortgesetzt werden. Einen Überblick zu den Gremien bietet **Anlage 3**.

Der Rat der Stadt Rheine soll, über die verschiedenen Gremien, weiterhin in den Prozess steuernd eingebunden werden. Dazu soll auch künftig in den Sitzungen der Gremien sowie der Steuerungsgruppe über zentrale Ergebnisse der Teilprojekte informiert werden. Die Steuerungsgruppe ist jedoch nur noch bei grundsätzlichen Fragestellungen zu konsultieren.

Auch diese Vorschläge zur weiteren Vorgehensweise im Projekt wurden von der Steuerungsgruppe für einen Beschluss durch die politischen Gremien vorgeschlagen.

## 5. Sachstand „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“

Um eine zielorientierte Wohnsiedlungsentwicklung und Wohnungspolitik in der Stadt Rheine zu betreiben bzw. zu gewährleisten ist eine Begutachtung des Wohnungsmarktes entsprechend der Maßnahme 1.1.0.1. „Entwicklung des ‚Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen‘ des LAG 21 NRW Dachprojekts erforderlich. Dies geht auch aus dem IEHK Rheine.2020 hervor, das vor dem Hintergrund des Demographischen Wandels zwei Maßnahmen (2.1.1.1 und 8.1.1.1) vorschlägt. Danach ist die einmalige Benennung von Entwicklungsperspektiven zur Steuerung nicht ausreichend, vielmehr wird die Einführung einer laufenden Wohnungsmarktbeobachtung als Daueraufgabe vorgeschlagen.

In der Vergangenheit haben einzelne zeitpunktbezogene Gutachten zum Wohnungsmarkt und zum Demographischen Wandel bereits wichtige Ergebnisse liefern können.

Auch der Einsatz der nun beauftragten Wohnungsmarktkonzeption ist als Steuerungsinstrument nicht von unbegrenzter Dauer. Für eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung ist jedoch erforderlich, dass eine dauerhaft nutzbare und aktualisierbare Datenbasis vorhanden ist oder zumindest eine regelmäßige und einheitliche Begutachtung stattfinden kann.

Für das „Kommunale Handlungskonzept Wohnen“ hat die Stadtverwaltung am 02.11.2009 das Büro Plan-Lokal beauftragt ein Gutachten zu erstellen, das grundsätzlich fortschreibbar ist, als Steuerungsinstrument des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes eingesetzt werden kann und darüber hinaus Inhalte einer grundsätzlich aktualisierbaren und ausbaufähigen Datenbasis zusammenfasst.

Im Gutachten werden relevante Daten zu bisherigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zusammengestellt. Das Gutachten wird inhaltlich von einem Team aus Stadtplanung, Liegenschaftsverwaltung, Entwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft und Sozialplanung begleitet, hier bereits vorhandene Datenauswertungen werden für das Gutachten genutzt.

Hier werden zu folgenden Themen aktuelle und flächenscharfe Daten zu einer Informations- und Datenbasis (GIS-gestützt) zusammenfasst und anschließend ausgewertet:

- Bevölkerungsstruktur und -entwicklung,
- demographische und sozio-ökonomische Struktur,
- Wohnungs- / Wohngebäudebestand,
- Mieten und Bodenpreise.

Darüber hinaus werden qualitative Fakten zum Wohnungsmarkt zusammengetragen, etwa:

- Einschätzungen von Experten zu Siedlungstypen, Alter und Zustand des Gebäudebestandes sowie deren Entwicklung,
- über die Beurteilung / Einschätzung von Experten eine Identifikation zentraler Handlungsfelder des Wohnungsmarktes Rheine,
- Interviews mit zentralen Akteuren des Wohnungsmarktes (Wohnungsgenossenschaften, -vereine und -gesellschaften, Immobilien- und Kreditwirtschaft, Akteure aus der Stadtverwaltung) zur Erfassung vorhandener Wohnungsmarktstrategien.

Die Auswertung der Daten erfolgt – soweit die Datenlage dies ermöglicht – nach Stadtbezirken („24.er Gliederung“).

Sowie belastbare Daten prognostiziert werden können, werden vom Gutachter Prognosen zur quantitativen Entwicklung entlang von Korridoren zusammengestellt, ansonsten wird das Gutachten qualitative Aussagen treffen.

Das Gutachten kann demnach ausdrücklich keine Voraussage der wirtschaftlichen Entwicklung insbesondere in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung abgeben oder Bevölkerungsprognosen nach sozialem Status / Einkommen differenzieren.

Bei der Auswertung werden folgende Aspekte thematisiert:

- Identifikation von Teilmärkten, bisherigen Entwicklungsschwerpunkten und Problemlagen des Wohnungsmarktes,
- Zu erwartende demographische Entwicklung (auf gesamtstädtischer Ebene entlang von Korridoren),
- Zu erwartende Entwicklung von Angebot und Nachfrage, gesamtstädtische Wohnungsprognose in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung,
- Zusammenfassung der Wohnungsmarktstrategien der Wohnungsunternehmen,
- Allgemeine Empfehlungen für die Stadt zum Eingriff und zur Steuerung des Wohnungsmarktes (Leitlinien).

Vorgesehen ist, dass das Gutachten etwa Mitte Mai fertig gestellt wird, so dass die Ergebnisse in der Sitzung des STEWA am 26. Mai 2010 vorgestellt werden können.

## **6. Sachstand „Rahmenplanung Dorenkamp“**

Eine erste Zusammenfassung von Ergebnissen der Rahmenplanung wurde im Flächenbericht bereits aufgenommen – eine umfassende Dokumentation hierzu wird ausgearbeitet.

Ziel der Rahmenplanung Dorenkamp ist die Zusammenfassung von Ideen zur Fortentwicklung des Stadtteils sowie die Entwicklung von Lösungsvorschlägen und Kompromissen zu eventuell auftretenden Konflikten. Dabei sollen die Ideen der Bevölkerung, der Politik und der Wohnungswirtschaft auf einen gemeinsamen Nenner gebracht werden.

Inhaltlich ist die Rahmenplanung mit Aspekten des LAG 21 NRW-Dachprojekts befasst und orientiert sich dabei an den am höchsten bewerteten Zielen zum Flächensparen.

Die Rahmenplanung in Rheine umfasst:

### Bestandsaufnahme und -bewertung (Struktur- und Nutzungsanalyse)

- Bewertung des Status-Quo über eine Analyse der Stärken, Schwächen, Potentiale und Risiken (SWOT-Analyse) im Rahmen des LAG 21 NRW Dachprojektes. Konkrete Bindungen, Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung (auch planungsrechtliche Bindungen) wurden in Karten ausgewertet. Hieraus ergibt sich ein erster Aufschluss über zwingende Bestandteile der näheren Untersuchung.
- Analyse und Bewertung anhand von Text und Karten zu den Themen Sozialstruktur, demographische Bevölkerungszusammensetzung, Stadtbild und

Stadtgestalt, Verkehrsnetze, Grün- und Freiflächennutzungen, Wohnungsmarkt und Grundeigentumsverhältnisse, Gewerbe und Einzelhandelsnutzungen, soziale und kulturelle Infrastruktur, Bevölkerungsverteilung und Dichte.

- Aus der Bestandsbewertung heraus werden Potentialflächen der Entwicklung im Stadtteil definiert.

#### Konzeption von Zielvorstellungen in Form von handlungsbezogenen Aussagen

- Im Rahmen der Zukunfts-Ideenwerkstatt am 29.11.2008 wurden aus dem LAG 21 NRW-Dachprojekt heraus und im partizipativen Planungsdialog entlang der Leitziele Ideen zur Stadt- und zur Stadtteilentwicklung gesammelt. Die hier entwickelten Ideen enthalten wesentliche Aussagen für die Rahmenplanung Dorenkamp.
- Die Ergebnisse wurden im Flächenbericht 2009 Stadt Rheine ausgeführt und werden in der Dokumentation zur Rahmenplanung zusammengefasst.

#### Pläne zur Steuerung der Entwicklung von Nutzungen und Strukturen

- Die Konzeption von Strukturen und Nutzungen folgt dem Handlungsprogramm. Parallel wurden basierend auf der Bestandsaufnahme und –bewertung Leitlinien sowie eine interne Zielsetzung entwickelt.
- In der Rahmenplanung Dorenkamp findet eine inhaltliche Konzentration auf das Thema Nachverdichtung sowie die Entwicklungskonzeption Frei- und Siedlungsraum statt.

#### Gestaltungspläne für die Potentialflächen und gestalterische Festlegungen

- Zur kurz- bis mittelfristigen Umsetzung werden für die Potentialflächen der stadtteilweiten Strukturkonzeption Gestaltungsentwürfe erarbeitet. Dabei wird in Varianten gearbeitet und eine Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen der Entwürfe zur Bewertung vorgenommen.

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Übersicht Gesamtprojekt / Projektbausteine

Anlage 2 – Flächenbericht auch abrufbar unter:

[http://www.rheine.de/pics/medien/1\\_1267601103/2010-02-09\\_Flaechenbericht.pdf](http://www.rheine.de/pics/medien/1_1267601103/2010-02-09_Flaechenbericht.pdf)

Anlage 3 – Übersichtstafel Gremien

Anlage 4 – Handlungsprogramm

Anlage 5 – Leitlinien