

Wohnen in Lünen

Stadtteilwerkstätten Masterplan Wohnen



Ergebnisdokumentation

Dezember 2019



Auftraggeber

Stadt Lünen

Abteilung Stadtplanung
Technisches Rathaus

Kernteam Masterplan Wohnen:

Thomas Berger, Carolin Lüke, Jörg Zimmermann, Julia Klein | Abteilung Stadtplanung
Astrid Linn | Referat für Stadtentwicklung
Beate Lötschert, David Ackers | Abteilung Wohnen und Soziales
Thomas Kieszkowski | Fachdezernat Jugend und Soziales

Willy-Brandt-Platz 5
44532 Lünen



weyer gruppe

Auftragnehmer

PROBIOTEC GmbH

Schillingsstraße 333
52355 Düren

Bearbeitung:

Martina Klöhn | Dipl.-Ing. Raumplanung
Matthias Pöll | M. Sc. Geographie
Claus Schwieters | Dipl.-Ing. Architekt
Volker Bode | Dipl.-Ing./Verm.-Ass.

Düren, Dezember 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Hintergrund	5
2	Die Stadtteilwerkstätten Masterplan Wohnen.....	8
2.1	Aufgabestellung und Zielsetzung	8
2.2	Herangehensweise	9
2.2.1	Einbindung und Beteiligung der örtlichen Akteure.....	9
2.2.2	Prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit	11
2.2.3	Konzeption der Stadtteilwerkstätten.....	13
3	Ergebnisse der Stadtteilwerkstätten.....	20
3.1	Brambauer + Lippholthausen	20
3.1.1	Stadtteilwerkstatt	20
3.1.2	Fazit.....	26
3.2	Lüner Süden	27
3.2.1	Stadtteilwerkstatt	27
3.2.2	Fazit.....	31
3.3	Lüner Norden.....	33
3.3.1	Stadtteilwerkstatt	33
3.3.2	Fazit.....	37
4	Ein zusammenfassender Blick	39
4.1	Bestandsentwicklung	39
4.2	Neubauentwicklung	40
4.3	Stadtentwicklung.....	41
5	Wie geht es weiter? Empfehlungen zur Fortführung des begonnenen Entwicklungsprozesses.....	42
6	Anlagen	45

Hinweise:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für beiderlei Geschlechter.

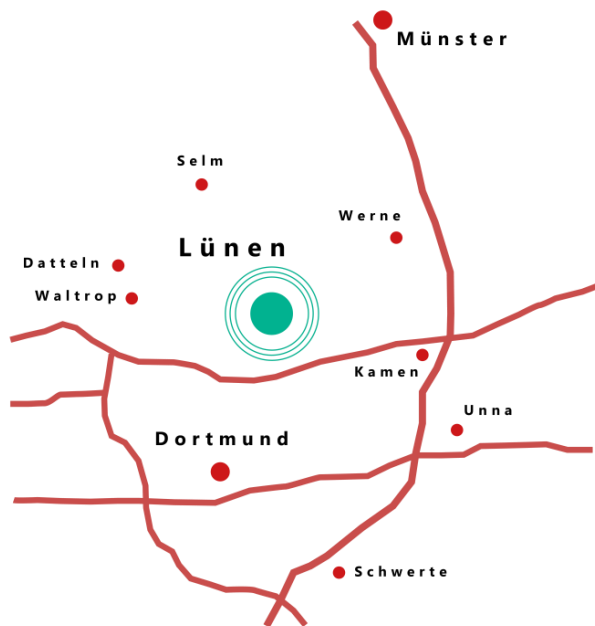
Wenn nicht anders angegeben: Fotos, Tabellen, Grafiken und Abbildungen – Eigene Erstellung weyer gruppe | PROBIOTEC GmbH

Andere Bildquellen: Fotolia | Pixabay | Ruhrnachrichten | Logos Wohnungsunternehmen

1 Anlass und Hintergrund

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte der Städte und Gemeinden stehen vor akuten Herausforderungen. Wohnungsnot, steigende Mieten, erhöhte Wohnungsnachfrage, Sanierungsstau oder fehlende Wohnbauflächen sind nur einige Begriffe, die hiermit verbunden werden. Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen des Menschen und gerade deshalb zählt das Wohnen zu jenen Funktionen der Stadt, die jede und jeden persönlich und individuell betreffen.

Auch für die Stadt Lünen mit ihren rund 88.409 Einwohnern (Stand 31.12.2018) steht das Thema Wohnen weit oben auf der gesellschaftlichen und politischen Agenda. Lünen gilt als attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort zwischen dem dicht besiedelten Ruhrgebiet und dem ländlichen Münsterland. Neben der guten Verkehrsanbindung und den vielfältigen infrastrukturellen Angeboten ist es vor allem die reizvolle Naturlandschaft, die der Stadt an der Lippe einen hohen Freizeit- und Erholungswert verleiht.

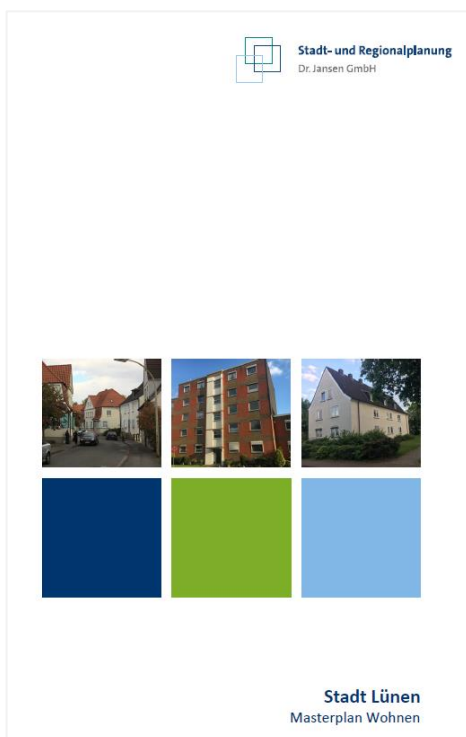


Seit Jahren befindet sich der örtliche Wohnungs- und Immobilienmarkt in einer strukturellen Umbruchphase. Hierzu gehören z. B. die Überalterung des Wohnungsbestandes, die fehlende Barrierefreiheit, der anstehende Generationenwechsel in älteren Neubaugebieten wie auch das z. T. anstehende, massive Auslaufen der Mietpreisbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau. Themen, von denen die insgesamt 14 Stadtteile z. T. in ganz unterschiedlicher Ausprägung betroffen sind.

Hier sind individuelle und stadtteilbezogene Handlungsansätze gefordert, die den Bürgern eine langfristige und nachhaltige Perspektive bieten. Ziel muss es dabei sein, den Wohn-

standort Lünen strukturell zu erneuern und den unterschiedlichen Zielgruppen (Familien mit Kindern, Senioren, Studenten etc.) adäquate und bezahlbare Wohnraumangebote zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Lünen hat in den letzten Jahren einen Entwicklungsprozess begonnen, der dazu beitragen soll, den Wohnstandort vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen und unter Berücksichtigung des demographischen Wandels strategisch neu aufzustellen. Ziel ist es dabei auszuloten, welche Entwicklungen im Wohnungsmarkt erforderlich sind, um dauerhaft allen Lünern den passenden Wohnraum bieten zu können.



Brambauer | Alstedde | Nordlünen |
Lünen-Nord | Wethmar | Beckinghausen |
Gahmen | Geistviertel | Horstmar |
Lippolthausen | Lünen-Süd |
Niederaden | Osterfeld | Stadtmitte

Unter dem Titel „Masterplan Wohnen“ hat sich die Stadt Lünen im Jahr 2016 zur Erarbeitung eines Handlungskonzeptes zum Thema Wohnen unter Beteiligung von Verwaltung, Fachleuten, Wohnungsmarktakteuren und Politik entschlossen. Auf Grundlage einer Wohnungsmarktanalyse wurden räumlich-funktionale Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen für die Gesamtstadt und die 14 Lüner Stadtteile definiert. Der vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH erarbeitete Masterplan Wohnen zeigt dabei auf, wie eine zukunftsorientierte Wohn- und Siedlungsentwicklung umgesetzt werden kann. Unter Berücksichtigung der aktuellen und zukünftigen Bedarfssituation wurden hierzu Maßnahmen in den Handlungsfeldern Neubauf Flächen, Bestands- und Stadtentwicklung abgeleitet.

Leitideen des Masterplans Wohnen

Die Mischung macht's! Gemischte Wohnformen in gemischten Quartieren

Lünen – Wohnen mit den Vorzügen von Stadt und Land

Wohnungsangebote für Starterhaushalte und junge Familien

Mehr Wohnqualität für die Generation 50plus

Qualität und Quantität – Modernisierung, Umbau und Ausbau von Beständen

Potenzial der Lücke – Nachverdichtungsreservoir ausschöpfen

Mit Beschluss im Sommer 2018 zum Masterplan Wohnen hat der Rat der Stadt Lünen der Verwaltung konkrete Aufträge erteilt. Auf der Grundlage der Ergebnisse des Masterplans ist ein konkretes Arbeitsprogramm zur Neubaufächenentwicklung konzipiert worden, das sukzessive umzusetzen ist. Außerdem sollte in Ergänzung zum Masterplan ein Instrumentarium zum öffentlich geförderten Wohnungsbau geschaffen werden. Unter dem Titel „Zusammenleben 2030“ wurde hierzu ebenfalls ein Handlungskonzept erarbeitet, dass sich explizit dem öffentlich geförderten Wohnraum widmet. Der Rat hat dieses Konzept inzwischen beschlossen.

Der Masterplan Wohnen und weitere Informationen stehen im Internet unter www.luenen.de/stadtplanung zur Verfügung.

2 Die Stadtteilwerkstätten Masterplan Wohnen

2.1 Aufgabestellung und Zielsetzung

Ein wesentlicher Bestandteil des Ratsbeschlusses ist die Konkretisierung und Weiterentwicklung der Handlungsempfehlungen aus dem Masterplan unter Beteiligung der Bürger sowie aller relevanten Akteure auf Stadtteilebene. Im Zuge der konkreten Umsetzung des Masterplans sollen die Bürger und Akteure über den aktuellen städtischen Entwicklungsprozess informiert und aktiv eingebunden werden.

Unter dem Titel „Stadtteilwerkstätten Masterplan Wohnen“ trat die Stadt Lünen im Rahmen eines gesamtstädtischen Entwicklungsprozesses im August und September 2019 in einen transparenten und ergebnisoffenen Dialog mit den Bürgern vor Ort.

Ziele der Stadtteilwerkstätten

„Erhalt und Schaffung von Wohnraum“

gemeinsame Erörterung stadtteilbezogener Entwicklungsperspektiven

„Mein / Unser Stadtteil“

Schärfung und Weiterentwicklung des jeweiligen Stadtteilprofils
mit Blick auf die individuellen Wohnbedürfnisse

„Masterplan Wohnen / Zusammenleben 2030“

Erarbeitung stadtteilbezogener Handlungsprogramme und Initiierung erster Maßnahmen

„Jetzt mal konkret...“

Vereinbarung nächster Entwicklungsschritte

Ziel war es dabei, die Erkenntnisse für die einzelnen Stadtteile aus dem Masterplan Wohnen mit den interessierten Bürgern und örtlichen Interessensgemeinschaften sowie den Akteuren der Wohnungswirtschaft, den Vereinen und Verbänden zu diskutieren, Anliegen und Ideen auszutauschen und gemeinsam tragfähige Perspektiven zum Thema Wohnen zu entwickeln. Hierbei stand folgende Fragestellung zentral im Mittelpunkt:

**„Welche Entwicklungen im Wohnungsmarkt sind erforderlich,
um mir / uns dauerhaft den passenden Wohnraum bieten zu können?“**

Die fachliche Vorbereitung und Begleitung des Beteiligungs- und Entwicklungsprozesses sowie die Moderation der Stadtteilwerkstätten wurde von einem vierköpfigen Team der weyer gruppe | PROBIOTEC GmbH – kurz PROBIOTEC – übernommen.

2.2 Herangehensweise

2.2.1 Einbindung und Beteiligung der örtlichen Akteure

Die Einbindung der maßgeblichen **örtlichen Akteure der Wohnungswirtschaft** zählte im Vorfeld der Stadtteilwerkstätten zu einem wesentlichen Element des Projektes. Im Vordergrund der Gespräche stand neben der umfassenden Information der Wohnungsunternehmen über den geplanten Beteiligungsprozess der Austausch über die aktuelle Situation auf dem Lüner Wohnungsmarkt. Ziel war es dabei, gemeinsam die Stärken und Schwächen für die einzelnen Stadtteile zu identifizieren sowie die vorhandenen Potentiale und Chancen für Lünen aufzuzeigen. Diesbezüglich gaben die Wohnungsunternehmen im Rahmen der ca. 2-stündigen Gesprächsrunden Einblicke in ihre anstehenden Entwicklungs- und Vermarktungsabsichten. Gleichzeitig konnten im Rahmen des fachlichen Austauschs die Vertreter der Wohnungsunternehmen für die Teilnahme und die aktive Mitwirkung an den Stadtteilwerkstätten gewonnen werden. Die Gespräche wurden vom Team der PROBIOTEC im Beisein der Vertreter der Abteilungen Stadtplanung sowie Wohnen und Soziales der Stadt Lünen durchgeführt.

LEG

LEG Wohnen NRW GmbH

24. Mai 2019 | Bergkamen

Gesächspartner:

Andrea Hill (Niederlassungsleiterin Bergkamen)

Katharina Wozny (Leiterin Kundenbetreuung)

Der Tätigkeitsschwerpunkt der LEG Wohnen NRW GmbH liegt vorrangig in der Bestandserhaltung. Die Mietwohnungen der LEG weisen eine langjährige Mieterbindung auf, so dass hier nur geringe Fluktuationsraten zu verzeichnen sind. Die Wohnungstypen der LEG bedienen alle Ziel- und Altersgruppen. Grundsätzlich stellt das Wohnungsunternehmen aufgrund individueller Lebensbiografien fest, dass insbesondere auf die kleinen Wohnungen eine große Nachfrage vorherrscht.



27. Mai 2019 | Lünen

Gesprächspartner:

Rainer Heubrock (Geschäftsführer)

Heinrich Moch (Technik)

Die WBG Lünen ist schwerpunktmäßig in der Instandhaltung von Bestandsgebäuden sowie langfristigen Entwicklung von Neubauvorhaben tätig. Lünen wird von Seiten der WBG Lünen als „schlafender Riese“ wahrgenommen, der sein hohes Potenzial im Wohnungsbau aus Sicht des Unternehmens nicht in Gänze ausschöpft. Hier fordert die WBG Lünen einen aktiven und kooperativen Schulterschluss aus Politik, Verwaltung und Wohnungsunternehmen.



27. Mai 2019 | Lünen

Gesprächspartner:

Andreas Zaremba (Vorstandsvorsitzender)

Carsten Unterberg (Modernisierung / Neubau)

Der Bauverein zu Lünen ist gleichermaßen in der Bestands- als auch Neubauentwicklung tätig. Zur Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung setzt das Wohnungsunternehmen auf einen qualitätsvollen Wohnungsbau. Hierbei werden die gezielten Ansprachen unterschiedlicher Zielgruppen sowie die Berücksichtigung individueller Wohnbedürfnisse als zielführende Elemente beschrieben.



27. Mai 2019 | Lünen

Gesprächspartner:

Wilfried Born (Kundencenterleiter Lünen)

Thomas Keller (Teamleitung Neuvermietung)

Pascal Schoppol (Teamleitung Bestandskunden)

Für Vivawest Wohnen stehen sowohl der Erhalt des Bestandes wie auch die Planung von Wohnbauvorhaben im Vordergrund. Als Herausforderung sieht das Wohnungsunternehmen insbesondere die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum. Ziel ist es, den Mietern eine hohe Lebens- und Wohnqualität zur Verfügung zu stellen. Hierzu werden gerade im Zuge der Modernisierung von Wohnungsbeständen werden Investitionen in die energetische Sanierung getätigt.

Neben dem Austausch mit den Vertretern der Wohnungsunternehmen wurde ebenso aktiv das Gespräch mit den Vertretern der **Bürgerinitiative „Brambauer 2030“** gesucht. Die Initiative besteht aus einem Zusammenschluss von Bürgern, die sich mit großen Engagement und unterschiedlichen Aktivitäten für die Entwicklung des Stadtteils Brambauer einsetzen. Bereits am 26. Februar 2019 hat die Initiative eine eigene Bürgerveranstaltung unter dem Titel „Zukunftswerkstatt Brambauer 2030“ durchgeführt. Insgesamt 150 Bürger machten sich getreu dem Motto „*Was ist in Brambauer gut, was ist verbesserungswürdig?*“ erste Gedanken zur zukünftigen Entwicklung ihres Stadtteils. Thematisch umfasste die gut besuchte Veranstaltung die Bereiche Wohnen, Mobilität, Einkaufen und Freizeit.

Dieses zivilgesellschaftliche Engagement sollte in die anstehende Stadtteilwerkstatt integriert werden. Vor diesem Hintergrund startete am 24. Mai 2019 mit Vertretern der Bürgerinitiative Brambauer 2030 sowie Vertreter der Stadtplanung und der PROBIOTEC ein konstruktiver Dialog, der in einem Folgetermin am 01. August 2019 fortgesetzt wurde. In den Gesprächen wurden die Vorstellung und bisherigen Ergebnisse aus der Zukunftswerkstatt sowie die daran anknüpfenden Erwartungshaltungen erörtert. Darüber hinaus wurde die geplante inhaltliche wie auch organisatorische Vorgehensweise für die Stadtwerkstatt miteinander abgestimmt.

<i>Bürgerinitiative Brambauer 2030</i>	24. Mai 2019 und 01. August 2019 Lünen
	Gesprächspartner: Vertreter der Bürgerinitiative Brambauer 2030

2.2.2 Prozessbegleitende Öffentlichkeitsarbeit

Die Beteiligung und Integration aller Bürger ist für einen erfolgreichen und langfristigen Entwicklungsprozess unerlässlich. Die Aktivierung und Motivation der Bürger über eine maßgeschneiderte und bürgernahe Öffentlichkeitsarbeit im Vorfeld wie auch im Nachgang zu den Stadtteilwerkstätten ist dabei ein entscheidender Baustein für den Erfolg einer jeden einzelnen Veranstaltung.

Für eine zielgerichtete Ansprache der Bürger wurde durch PROBIOTEC für jede Stadtteilwerkstatt ein eigens erstelltes Veranstaltungsplakat entworfen. Ziel der gestalterischen Arbeit war es, die teilweise sehr allgemein gehaltenen Informationen aus dem Masterplan Wohnen durch eine bürgerfreundliche und zielgruppenorientierte Aufarbeitung den Menschen näher zu

bringen. Die Veranstaltungsplakate wurden durch Mitarbeiter der Stadtverwaltung im Vorfeld der Veranstaltungen in den jeweiligen Stadtteilen platziert.

Des Weiteren erstellte PROBIOTEC Textbeiträge für die regionale Presse, Homepage bzw. Social-Media-Plattform der Stadt Lünen sowie für die Wohnungsunternehmen, wo u. a. in der Kundenzeitschrift für die Stadtteilwerkstätten geworben wurde.

Information + Aktivierung über

Veranstaltungsplakate



Wohnen in Lünen
Besuchen Sie uns und machen Sie mit bei der
Stadtteilwerkstatt Lünen Norden

Samstag, 21.09.2019
11:00 bis 15:00 Uhr

Gymnasium Altlünen
Rudolph-Nagell-Straße 21, 44534 Lünen

Auf Sie warten „Stadtteilische“, die das Thema Wohnen in den Mittelpunkt stellen. Erfahren Sie mehr über die aktuellen Entwicklungen in Ihren Stadtteilen und treten Sie in den direkten Austausch mit der Stadt Lünen. Hier können Sie sich Vor-Ort

- mit anderen Bewohnern der Stadtteile austauschen,
- Ihre Gedanken und Ideen benennen und
- diese mit Vertretern der Stadt und der örtlichen Wohnungsunternehmen diskutieren und weiterentwickeln.

Nutzen Sie die Chance und nehmen Sie Ihren Stadtteil unter die Lupe!

Veranstalter: **Stadt Lünen** Moderation: **weyer gruppe**
Weitere Informationen finden Sie unter: www.luenen.de/stadtplanung

Vorankündigung im Internet & in Kundenzeitschriften



Wohnen in Lünen
Machen Sie mit bei Ihrer Stadtteilwerkstatt und entwickeln Sie Ideen zum Thema Wohnen!

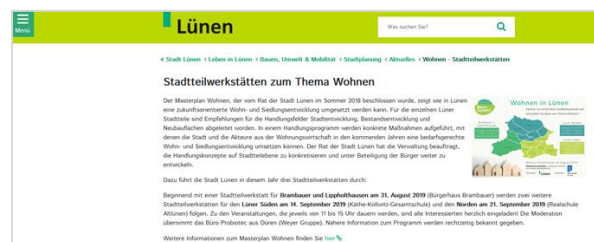
Brambauer + Lippolthausen
Samstag, 31.08.2019
11:00 bis 15:00 Uhr
Bürgerhaus Brambauer

Lünen Norden
Samstag, 21.09.2019
11:00 bis 15:00 Uhr
Gymnasium Altlünen

Lünen Süden
Samstag, 14.09.2019
11:00 bis 15:00 Uhr
Käthe-Kollwitz-Gesamtschule

Weitere Informationen ab August 2019!
Stadtteilwerkstätten „Masterplan Wohnen“
www.luenen.de/stadtplanung
Veranstalter: **Lünen** Moderation: **weyer gruppe**

Homepage & Facebook



Lünen
Was suchen Sie?

Stadtteilwerkstätten zum Thema Wohnen

Der Masterplan Wohnen, der vom Rat der Stadt Lünen im Sommer 2018 beschlossen wurde, zeigt wie in Lünen eine zukunftsfähige Wohn- und Siedlungsentwicklung umgesetzt werden kann. Für die einzelnen Lünen Stadtteile sind Empfehlungen für die Neubauplanung, Bestandserhaltung und Neubaufächer abgeleitet worden. In einem Handlungsprogramm werden konkrete Maßnahmen aufgeführt, mit denen die Stadt und die Bürger aus der Wohnengerechtigkeit in den kommenden Jahren eine bestmögliche Wohn- und Siedlungsentwicklung umsetzen können. Der Rat der Stadt Lünen hat die Verantwortung beauftragt, die Handlungskonzepte auf Stadtteilebene zu konkretisieren und unter Beteiligung der Bürger weiter zu entwickeln.

Dazu führt die Stadt Lünen in diesem Jahr drei Stadtteilwerkstätten durch:

Begleitet mit einer Stadtteilwerkstatt für Brambauer und Lippolthausen am 31. August 2019 (Bürgerhaus Brambauer) werden zwei weitere Stadtteilwerkstätten für den Lünen Süden am 14. September 2019 (Käthe-Kollwitz-Gesamtschule) und den Norden am 21. September 2019 (Gymnasium Altlünen) folgen. Zu den Veranstaltungen, die jeweils von 11 bis 15 Uhr dauern werden, sind alle Interessierten herzlich eingeladen! Die Moderation übernimmt das Büro Probiotec aus Düren (Weyer Gruppe). Nähere Informationen zum Programm werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Weitere Informationen zum Masterplan Wohnen finden Sie hier.

Presseartikel in der Tageszeitung



Ruhr Nachrichten

Quelle: Ruhrnachrichten

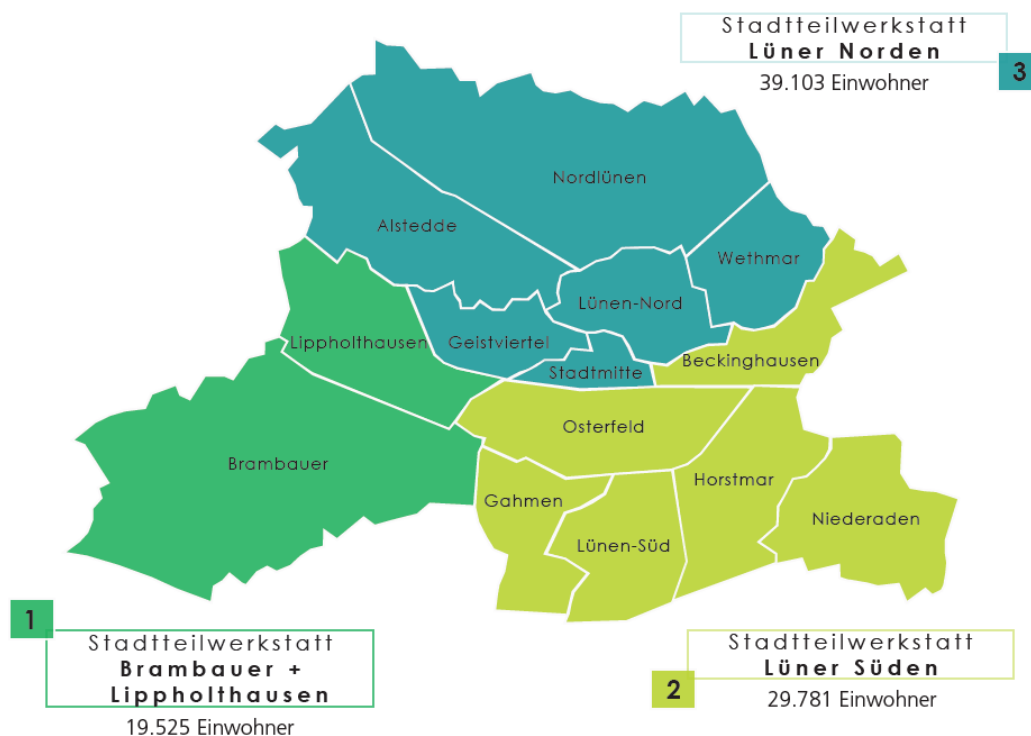
Im Zuge der Stadtteilwerkstatt Brambauer + Lippolthausen unterstützte auch die Bürgerinitiative Brambauer 2030 die Projektbeteiligten durch die Platzierung des Veranstaltungsplakats sowie das Einstellen von Beiträgen auf deren eigener Facebook-Seite.

Die Vertreter der Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke Lünen sowie der Pflege- und Wohnberatungsstelle im Kreis Unna wurden zusätzlich durch persönliche Einladungsschreiben von Seiten der Stadt Lünen zu den Veranstaltungen eingeladen. Über vorhandene E-Mailverteiler wurden zudem verschiedene Akteursgruppen aus den Stadtteilen über die Veranstaltungen informiert.

2.2.3 Konzeption der Stadtteilwerkstätten

Die Stadtteilwerkstätten stellen mit der aktiven Beteiligung der Bürger und örtlichen Akteure die konsequente Weiterentwicklung und örtliche Konkretisierung der Empfehlungen des Masterplans Wohnen dar. Insgesamt wurden auf Basis der vorab durch die Stadt Lünen vorgenommenen Aufteilung der Stadtteile drei Veranstaltungen im Stadtgebiet durchgeführt.

Stadtteilwerkstätten Masterplan Wohnen



Der Erfolg der Stadtteilwerkstätten ist hierbei im Wesentlichen davon abhängig, ob es gelingen wird, den Dialog mit den Bürgern zu führen und sie zur Mitwirkung zu motivieren sowie zu ak-

tivieren. Vor diesem Hintergrund wurde bei der Konzeption der Veranstaltung ein besonderer Wert auf die individuellen Beteiligungsmöglichkeiten gelegt. Konkret heißt das:

keine Bürgerinformation im Sinne einer Frontalveranstaltung,



sondern aktive Einbindung der Bürger in den Entwicklungsprozess.



Bedeutend ist hierbei, dass die Mitwirkung der Bürger nicht bloß der Akzeptanzschaffung, der Wunscherfüllung oder dem Mitreden in Details dienen soll. Vielmehr geht es um die Möglichkeit, eigene Probleme, Vorstellungen und Ideen in die Stadtteilwerkstätten einzubringen und damit auch persönliche Impulse für ganz konkrete Verbesserungen und Projekte zu geben.

Wie sah der Ablauf einer Stadtteilwerkstatt im Konkreten aus?



Mit der **Begrüßung** durch den Technischen Beigeordneten der Stadt Lünen - Herrn Arnold Reeker – wurden die Stadtteilwerkstätten offiziell eröffnet.



Im Anschluss hieran erfolgte zunächst ein erster Veranstaltungsteil mit der **Information und Einstimmung** der Teilnehmer. Die Moderation informierte die Teilnehmer dabei über das vorgesehene Beteiligungsformat und gab einen ausführlichen Überblick über die Ziele und den Ablauf der Veranstaltung. Herr Berger, Leiter der Abteilung Stadtplanung, stellte im Weiteren

die Ziele und Inhalte aus dem Masterplan Wohnen in kompakter Form vor. Die Ergebnisse wurden dabei sowohl für die Gesamtstadt als auch für die in der jeweiligen Werkstatt behandelten Stadtteile präsentiert.

Im anschließenden von PROBIOTEC durchgeführten **Zwiegespräch** mit den Vertretern der Wohnungsunternehmen oder auch Vertretern der Bürgerinitiative Brambauer 2030, wurde in einer lockeren Gesprächsrunde u. a. über deren Vorstellung und Erwartungshaltung zur Stadtteilwerkstatt sowie über wohnungsrelevante Themen gesprochen.



Vor Beginn der Arbeitsphase erläuterte PROBIOTEC den Ablauf unter Vorstellung der jeweils vier Arbeitstische pro Werkstatt. Jeweils zwei Stadtteile wurden an einem von PROBIOTEC moderierten „**Stadtteiltisch**“ zusammengefasst und anhand von Übersichtsplänen und Karten die Themen intensiv erörtert. Die Bürger des betreffenden Stadtteils hatten dabei die Möglichkeit, sich zu den nachfolgend benannten Themen mit anderen Bürgern ihres Stadtteils und den örtlichen Akteuren gemeinsam auszutauschen:

Informationen + Austausch + <u>Mitwirkung</u>	
zu den Themen	
Wohnen im Bestand	Bestandsentwicklung
Zukünftiges Wohnen	Neubauentwicklung
Mein Stadtteil / mein Quartier	Stadtteilentwicklung

Für die Stadtteilwerkstatt „Brambauer + Lippholthausen“ erfolgte eine hiervon abweichende Aufteilung in sogenannten „**Thementischen**“. Jeder Teilnehmer hatte hierbei die freie Entscheidung, an welchem Thementisch er mitarbeiten möchte.

Die Arbeitsweise an den Stadtteil- und Thementischen war mit Ausnahme der beschriebenen inhaltlichen Ausrichtung jedoch identisch.

Neben dem Moderator von PROBIOTEC standen an jedem Arbeitstisch auch Vertreter der Stadtverwaltung, der örtlichen Wohnungsunternehmen, der Stadtwerke Lünen und der Wohn-

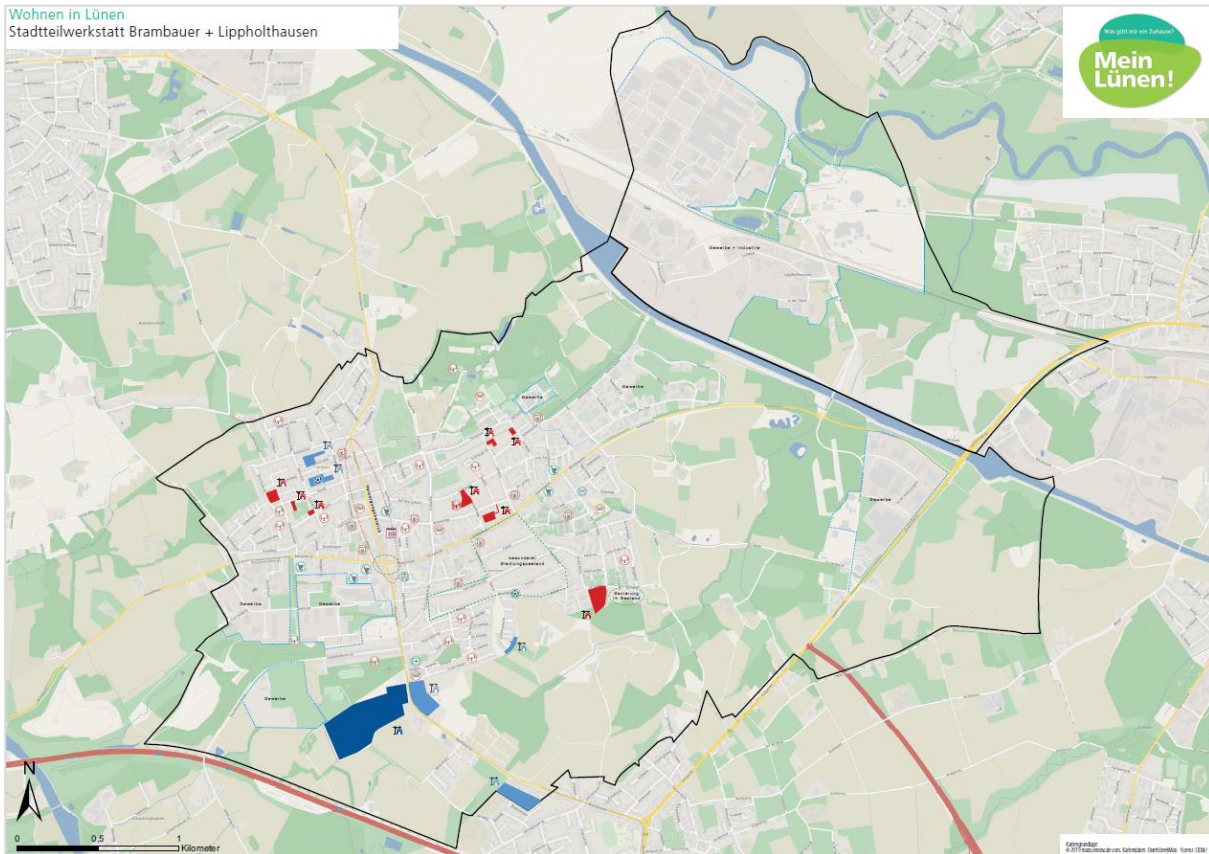
beratung Kreis Unna bereit, um gemeinsam mit den Bürgern künftige Wohnmarktperspektiven zu erörtern. Da die Wohnungsunternehmen und die weiteren Akteure stadtteilübergreifend agieren, war es den Vertretern freigestellt, zwischen den Arbeitstischen zu wechseln, um allen Teilnehmern mit ihrer Expertise unterstützend zur Seite zu stehen.



Auf jedem Arbeitstisch lagen als Diskussionsgrundlage die im Vorfeld durch PROBIOTEC erstellten Arbeitskarten der jeweilig zu behandelnden Stadtteile bereit.

Wichtigster Bestandteil dieser Karten war dabei die Darstellung der verschiedenen Flächenprioritäten für eine potenzielle Neubauentwicklung, die im Masterplan Wohnen erarbeitet und benannt worden sind. Als weitere Bestandteile waren Angebote und Einrichtungen abgebildet, die unmittelbar das Thema Wohnen betreffen. Hierzu zählen z. B. soziale Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen, aber auch zentrale Versorgungsbereiche sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus zeigte die Karte Quartiere, die einen baukulturell besonderen Siedlungsbestand aufweisen, hierzu zählen insbesondere die alten Zechensiedlungen.

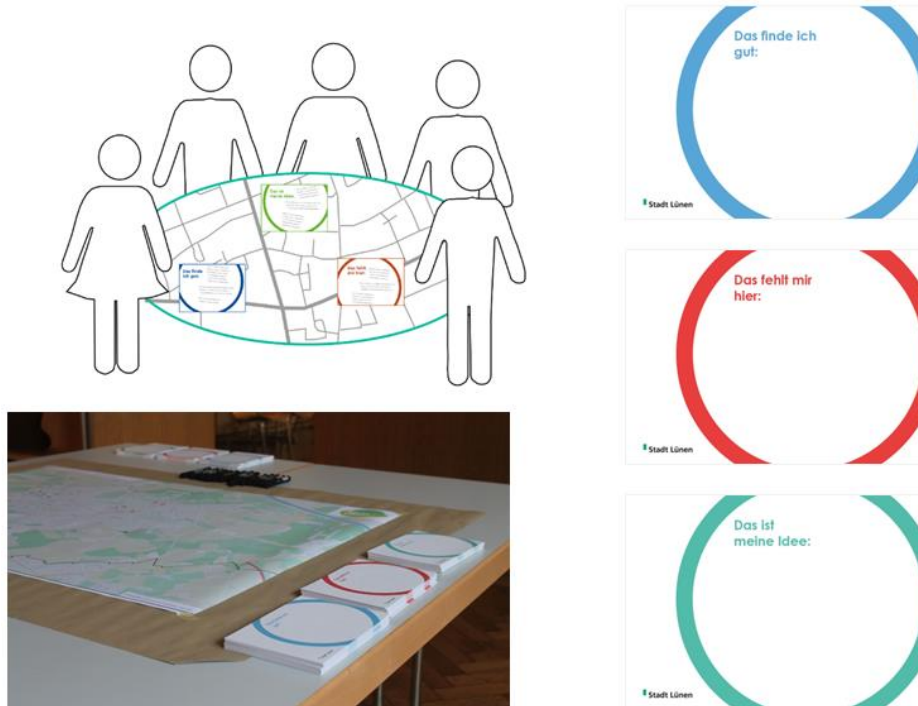
Arbeitskarte | Stadtteilwerkstatt Brambauer + Lippholthausen



Ein wichtiges Ziel der Arbeitsphase lag darin, gemeinsam mit den Teilnehmern diese Potenzialflächen zu diskutieren, um zu erfahren, ob die jeweiligen Standorte, die Dimensionierungen und vor allem die Prioritätensetzung auf Zustimmung stoßen oder ob von Seiten der Teilnehmer andere Schwerpunkte und Handlungsbedarfe gewünscht und aufgezeigt werden.

Neben den Arbeitskarten lagen für die Teilnehmer Kommentarkarten (*Das finde ich gut:* / *Das fehlt mir hier:* / *Das ist meine Idee:*) bereit, mit denen die konkreten Handlungsbedarfe räumlich markiert und kommentiert werden konnten. Mit der Kommentarkarte „*Das finde ich gut*“ hatten die Teilnehmer die Möglichkeit, stadtteilbezogene Themen anzusprechen, was heute schon gut ist und bereits auf Zustimmung trifft. Mit der Kommentarkarte „*Das fehlt mir hier:*“ konnten die Teilnehmer auf Missstände in ihrem Stadtteil aufmerksam machen und Aspekte benennen, die in der Zukunft noch verbessert werden sollten. Die Kommentarkarte „*Das ist meine Idee:*“ dient dazu, dass die Teilnehmer konkrete Maßnahmen und Projekte nennen konnten, die aus ihrer Sicht für die künftige Entwicklung des Stadtteiles sinnvoll sind.

Konzeption Stadtteiltisch | Thementisch



Im Nachgang der Arbeitsphase und einer kurzen Kaffeepause erfolgte die **Präsentation der Ergebnisse** im Plenum. Die Diskussionsergebnisse wurden dabei von einem Vertreter des Arbeitstisches oder dem betreuenden Moderator den Veranstaltungsteilnehmern präsentiert.



Zum Abschluss der Stadtteilwerkstätten erfolgte ein **Ausblick auf die weitere Vorgehensweise** und den weiteren Umgang mit den erzielten Ergebnissen aus Sicht der Stadt Lünen. Ziel war es dabei, den an diesem Tag begonnenen Dialog mit den Bürgern zum Anlass zu nehmen, um einen kontinuierlichen Prozess in Gang zu setzen, der das Thema „Wohnen“ gesamtstädtisch und auf der jeweiligen Stadtelebene strategisch, inhaltlich und räumlich fortsetzt.

3 Ergebnisse der Stadtteilwerkstätten

3.1 Brambauer + Lippholthausen

Stadtteilwerkstatt Brambauer + Lippholthausen

Samstag, 31. August 2019 | 11:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Bürgerhaus Brambauer (Yorckstraße 19, 44536 Lünen)



Stadtteile	Brambauer Lippholthausen
Einwohnerzahl (insgesamt)	19.525

3.1.1 Stadtteilwerkstatt

3.1.1.1 Thementisch 1: Von wegen alte Bausubstanz! Wohnen im Bestand



Potenzielles Themenspektrum

- Umbau und ggf. Erweiterung von Bestandsimmobilien
- Ausbau von Dachböden
- Modernisierung von nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbestand
- Berücksichtigung veränderter Bedürfnisse (Anpassung der Grundrisse und Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit, Ausstattung, energetische Sanierung)
- Umgang mit Hemmnissen z. B. Denkmalschutz

Die Ergebnisse	
Das finde ich gut:	
▪	Barrierefreiheit ist vielerorts bereits vorhanden
▪	Vorhandensein einer guten Bausubstanz
▪	Die Infrastruktur im Stadtteil wird insgesamt positiv bewertet (z. B. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, ÖPNV-Anbindung)
▪	Nähe zum Ruhrgebiet (Kombination von Wohnen + Arbeiten)
▪	Lebendiger Stadtteil
▪	Energieberatung von Seiten der Verbraucherzentrale
Das fehlt mir:	
▪	Mehr Sicherheit im Verkehr
▪	Förderberatung
▪	Die Angemessenheitsgrenzen für die Kosten der Unterkunft bei Transferleistungsbezug sollten flexibler gestaltet werden.
▪	Finden einer zuverlässigen und guten Mieterschaft
▪	„Gutes Image“ von Brambauer, da das „schlechte Image“ nicht der Tatsache entspricht
▪	Sauberkeit im Quartier
Das ist meine Idee:	
▪	Installation von Klimaanlage
▪	Dachbegrünung durch entsprechende Förderung
▪	Gebäudeumbau passend zur entsprechenden Familiensituation
▪	Wohnungen, die auch im Alter eine entsprechende Größe aufweisen
▪	50+ WG
▪	Schaffung von Aufzügen

3.1.1.2 Thementisch 2: Klar Neuentwicklung! Aber wo und wie?



Potenzielles Themenspektrum
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Behutsame und wirksame Weiterentwicklung ▪ Nutzung von Einzelflächen für eine Nachverdichtung ▪ Bebauung von Baulücken ▪ Anknüpfung an bestehende Stadtteil- und Bebauungsstrukturen ▪ Beanspruchung von Freiflächen und landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbebauung ▪ Anforderungen an Neubauten (Ausstattung, Grundriss, Wohnungsgrößen, Barrierefreiheit, Sicherheit, energetische Bauweise, Service)

Die Ergebnisse
Das finde ich gut:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Behutsame Innenverdichtung (Grünflächen vs. Bebauung)
Das fehlt mir:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusammenhängendes Wohngebiet für junge Familien
Das ist meine Idee:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von Studenten- und Azubiwohnen ▪ Barrierearme Überplanung der Neubebauung an der Hufnagelkreuzung → hierzu Gespräche mit den Eigentümern ▪ Aufstockung von Bestandsgebäuden ▪ Nutzung leerstehender Ladenlokale zur Wohnnutzung ▪ Verbesserung des Gebäude- bzw. Bauzustandes (Gebäude am Alfredplatz Josefstraße Schulenkamp) ▪ Schaffung einer neuen Mitte

3.1.1.3 Thementisch 3: Die Mischung macht´s! Wohnraum für Jung und Alt.



Potentiellen Themenspektrum
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soziale Mischung in den Wohnquartieren ▪ Mietspektrum ▪ bezahlbarer Wohnraum geförderter Wohnungsbau ▪ Wohnkosten (Mietkosten Nebenkosten Eigentümerkosten) ▪ Breites Wohnraumangebot für alle Generationen <ul style="list-style-type: none"> ➔ für Paare, Familien ➔ für junge Haushalte („Junges Wohnen“) ➔ für „Empty-Nester“ und „junge Alte“ ➔ für Senioren (Seniorenwohnen Mehrgenerationenwohnen häusliche Pflege) ➔ für Wohngemeinschaften (Auszubildendenwohnen Studentenwohnen) ▪ Schaffung unterschiedlicher Haustypen

Die Ergebnisse
Das finde ich gut:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die soziale Versorgungsstruktur ist komplett und fußläufig erreichbar ▪ Die Infrastruktur im Stadtteil wird insgesamt positiv bewertet (Schul- und Kitaangebot) ▪ Geringer Anteil an Leerstand
Das fehlt mir:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ▪ Modernisierung und Instandsetzung des alten Wohnungsbestandes ▪ Barrierefreiheit ▪ Schwierige Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum ➔ Einschränkung der finanziellen Möglichkeiten durch Einstufung in Mietstufe 2 (Mietpreisgrenze: 5,35 €/m²) ▪ Adäquate Wohnraumangebote für Senioren ➔ Erschwert den altersbedingten Umzug innerhalb des Stadtteils ▪ Adäquate Wohnraumangebote für Studenten ▪ Nur eingeschränktes zielgruppenspezifisches Wohnraumangebot (Singles, Auszubil-

dende, größere Familien)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentraler Treffpunkt für die Jugend in Form eines Jugendzentrums
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adäquate Angebote und Treffpunkte für Familien
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentrale Anlaufstelle für Neubürger, um sich vor Ort zurechtzufinden und notwendige Unterstützungsangebote zu erhalten
Das ist meine Idee:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezahlbarer Wohnraum Modernisierungsmaßnahmen: Fokussierung auf das „Wesentliche“ Was ist tatsächlich erforderlich?
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzicht auf Luxusmodernisierung, die sich keiner leisten kann
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Nachverdichtung im Bestand
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Prüfung des Abrisses von Bestandsgebäuden behutsame Realisierung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Waltroper Straße / Brechtener Straße: Schaffung von Wohnraumangeboten für Studenten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Brechtener Straße: Schaffung eines studentenauffinen Umfeldes Straßenbahnbindung alleine reicht nicht aus
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche „Gärtnerei“: Vorziehen der Priorität in Stufe 1
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines zentralen Treffpunkts und Angebotes für 20- bis 30-Jährige

3.1.1.4 Thementisch 4: „Wohnst Du noch oder lebst Du schon?“ Mein Stadtteil!



Potenzielles Themenspektrum
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebendige Wohnquartiere ▪ Gleichgewicht zwischen Erhalt und Weiterentwicklung des Stadtteils ▪ Vorzüge und Nachteile des Wohnen in Brambauer / Lippholthausen <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>Kurze Wege</i> ➔ <i>Einzelhandel, Kita, Schulen, Sportvereine ...</i> ➔ <i>Ruhige, saubere und grüne Wohnquartiere</i> ➔ <i>Günstigeres Wohnen als in der Großstadt</i> ➔ <i>Städtisches Leben gepaart mit ländlichem Leben</i> ▪ Marketingstrategien für den Wohnstandort Brambauer / Lippholthausen

Die Ergebnisse	
Das finde ich gut:	
▪	Einheitliche Gestaltung der Zechensiedlungen
▪	Vorhandensein vieler Geschäfte
▪	Vielerorts attraktive Hinterhöfe
▪	Funktionierende Siedlergemeinschaften in den Quartieren
▪	Achenbach: Gepflegte Freiflächen
▪	Waltroper Straße: Neue Blumenkübel
▪	Viele engagierte Menschen (Brambauer bewegt sich!)
Das fehlt mir:	
▪	Fehlender Identifikationspunkt im Stadtbild
▪	Zentrale Kontaktknotenpunkte zum Informationsaustausch
▪	Brennpunktbildung entlang der Ferdinandstraße / Wegfall der Belegungsbindung wird als Risiko einer Verschärfung dieser Situation gesehen
▪	Fußgängerzone
▪	Umwelt- und Klimaschutz: Keine großflächige Neuausweisung von Wohngebieten
▪	Dominanz von Gewerbegebieten im Umfeld von Brambauer
▪	Teilnahme von Jugendlichen an der Stadtteilwerkstatt
▪	Lärmschutz entlang der Autobahn A2
▪	Lärmproblematik durch Durchgangsstraßen (Mengeder Straße / Brechtener bzw. Waltroper Straße)
▪	Waltroper Straße: Negative Umgestaltung
Das ist meine Idee:	
▪	Waltroper Straße: Schaffung eines Identifikationspunktes für Brambauer
▪	Schaffung von Kontaktpunkten á la „Dorfmitte“
▪	Schaffung von hochwertigem Wohnraum
▪	Einrichtung einer 40-Zone anstatt der bisherigen 30-Zone
▪	Waltroper Straße: Ausweisung als Fußgängerzone
▪	Bike-City: Nutzung von leerstehenden Ladenlokalen als Fahrradräume
▪	Umwelt- und Klimaschutz: Erhalt von Freiflächen
▪	Platz an der Wittekindschule: Schaffung eines Kommunikationsstandortes
▪	Mehr „Park-and-Ride“ sowie „Bike-and-Ride“ Angebote

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einrichtung eines Parkleitsystems (Parkraum Marktplatz) |
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Königsheide Höhe Verkehrshof: Realisierung eines Zebrastreifens |

3.1.2 Fazit

Die Stadtteilwerkstatt Brambauer + Lippolthausen wurden von insgesamt ca. 50 Bürgern besucht. Im Rahmen der gemeinsamen Diskussionen wurde deutlich, dass sich die Bürger in hohem Maße mit ihrem Stadtteil identifizieren und das Thema Wohnen einen wichtigen Aspekt für die zukünftige Entwicklung darstellt. Zentrale Themen waren dabei

- die Schaffung von bezahlbarem, barrierefreiem und zeitgemäßem Wohnraum,
- die sukzessive Ertüchtigung der Wohnungsbestände,
- die Aufstockung von Bestandsgebäuden und die Umnutzung von Ladenlokalen zur Wohnnutzung,
- die behutsame und verträgliche Nachverdichtung der Innenbereiche (Zielkonflikt: Schaffung von Wohnraum vs. Erhalt der Grünflächen),
- die Schaffung von zielgruppenspezifischen Wohnraumangeboten (Familien | Senioren | Studenten etc.),
- der Erhalt und die Stärkung der vorhandenen Infrastruktur (Einkaufs- und Dienstleistungsangebote),
- die Schaffung einer „Mitte“ für Brambauer,
- die Verbesserung der verkehrlichen Situation sowie
- die Schaffung von Angeboten und Treffpunkten für alle Altersgruppen.

Um gerade auch Familien für den Stadtteil Brambauer zu gewinnen, sollte aus Sicht einiger Teilnehmer des Thementisches 2 die Potenzialfläche „Gärtnerei“ von der Einstufung 3. Priorität auf 1. Priorität vorgezogen werden. Nur so könne es gelingen, neben wenigen baulichen Innenentwicklungen größere und zusammenhängende Flächen zu entwickeln.

Insgesamt besteht mit der Bürgerinitiative Brambauer 2030 ein organisierter Zusammenschluss von Bürgern, die sich in hohem Maße für ihren Stadtteil engagieren. Hieran gilt es anzuknüpfen und die anstehenden Themen zeitnah gemeinsam zu vertiefen.

Von Seiten der Verwaltung sind drei von den Teilnehmern benannten Themenbereiche von besonderem Interesse für die Weiterentwicklung des Masterplans Wohnen im Stadtteil Brambauer:

- der Stadtteil braucht eine Mitte, einen Ort der Identifikation und Begegnung
- gerade Einzeleigentümer sind auf Beratungsangebote und Förder-Anreize angewiesen
- für Brambauer muss an alternativen Lösungen zur Neubaufächenentwicklung gearbeitet werden.

3.2 Lüner Süden

Stadtteilwerkstatt Lüner Süden

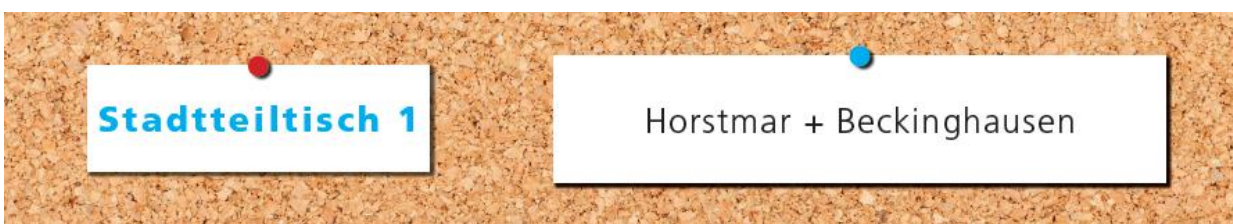
Samstag, 14. September 2019 | 11:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Käthe-Kollwitz-Gesamtschule (Dammwiese 8, 44532 Lünen)



Stadtteile	Osterfeld Gahmen Lüner-Süd Horstmar Beckinghausen Niederaden
Einwohnerzahl (insgesamt)	29.781

3.2.1 Stadtteilwerkstatt

3.2.1.1 Stadteittisch 1: Horstmar + Beckinghausen



Die Ergebnisse
Das finde ich gut:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Preußenstraße: Zeitnahe Bebauung (79 Wohneinheiten) ▪ Potenzialfläche Kleinbecker-Park: Schaffung von 1/3 öffentlich zugänglicher Freifläche ▪ Potenzialfläche Beckinghausen: Zurücksetzen der Priorität in Stufe 2 ▪ Kreuzstraße: Bauvorhaben des Bauvereins zu Lünen

Das fehlt mir:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Kleinbecker Park: Berücksichtigung und Erhalt des alten Baumbestandes
Das ist meine Idee:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umbau von Zechenhäusern für junge Familien
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Kleinbecker Park: Schaffung von insgesamt 33 barrierefreien Wohneinheiten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung zentral gelegener kleinerer Wohnungen

3.2.1.2 Stadtteiltisch 2: Niederaden



Die Ergebnisse
Das finde ich gut:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stadtteilwerkstätten: Gesamtstädtische Betrachtung zum Thema „Wohnen“ (stadtteilbezogene Einzelbetrachtung ist nicht zielführend)
Das fehlt mir:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Höheres Angebot an Mehrfamilienhäusern
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adäquates Nahversorgungsangebot vor Ort / aufgrund dessen kein Wohnstandort für Senioren
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bessere ÖPNV-Anbindung und Radwegenetz
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schallschutzmaßnahmen im Bereich südlich der Kreisstraße aufgrund der Nähe zur Autobahn A2
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionalplan: Fehlende Ausweisung von Wohnbauflächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche „Im Alten Bauhof“: Erschließung des Gebietes (in 2. Reihe) wird als sehr aufwendig und kostenintensiv eingeschätzt
Das ist meine Idee:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung einer städtebaulichen Rahmenplanung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur durch bessere Anbindung an andere Stadtteile
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niederadener Straße: Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung einer Querungsmöglichkeit für Fußgänger im Bereich des Friedhofs

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung von barrierefreien Wohnraumangeboten durch gezielten Neubau
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau: Realisierung von innovativen Ideen für unterschiedliche Zielgruppen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau: Schaffung eines qualitativvollen Wohnraumangebotes (z. B. Energieeffizienz)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche „Im Alten Bauhof“: Schaffung von Wohnraumangeboten für junge Familien durch die WBG
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Kreisstraße: Zeitnahe Entwicklung durch Vivawest

3.2.1.3 Stadtteiltisch 3: Gahmen + Lünen-Süd



Die Ergebnisse
Das finde ich gut:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Preußenhafen: attraktive Freizeitnutzung im Lünen Süden
Das fehlt mir:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzicht auf Luxuswohnungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Behindertengerechte Parkplätze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Preußenhafen: Starke Bodenbelastung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreies statt barrierearmes Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezahlbarer Wohnraum insbesondere für die Menschen aus den Zechensiedlungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lünen-Süd: Kleine bezahlbare Wohnungen am Marktplatz
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jägerstraße: Parkproblematik durch neue Bebauung
Das ist meine Idee:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Sedanstraße: Schaffung von Wohnraum für verschiedene Zielgruppen inkl. Kita-Standort
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung von Energie- und Mobilitätsaspekten im Quartier
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Preußenhafen: Schaffung verschiedener Nutzungen / Balance zwischen Wohnen und Freizeit
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubauflächen: Verbindung von Wohnen und Arbeiten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisierung von mehr öffentlich geförderten Wohnraum

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wattenscheider Siedlung: behutsame Nachverdichtung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Alsenstraße: 8-geschossige Bebauung sollte wie im B-Plan vorgeschrieben realisiert werden
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung einer Mobilitätsstation am Preußenbahnhof
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Lünen-Süd und dem Preußenbahnhof
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jägerstraße: Schaffung zusätzlicher Park- und Stellplätze
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seniorenwohnen: Schaffung von Eigentum im Niedrigpreissegment
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche „Standort Kielhornschule“: Vorziehen der Priorität in Stufe 1 nach Schließung der Kielhornschule
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Autofreie Wohngebiete

3.2.1.4 Stadtteiltisch 4: Osterfeld



Die Ergebnisse
Das finde ich gut:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Osterfeld-Quartier: Wohnquartier für Jung und Alt (Kindergärten, Seniorenresidenz)
Das fehlt mir:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berücksichtigung des Mobilitätsgedankens beim Thema Wohnen ▪ Mit Bedarfsgruppen ins Gespräch kommen
Das ist meine Idee:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Osterfeld-Quartier: Schaffung von Barrierefreiheit ▪ Triftenteich: Umstrukturierung der dortigen Bestandsgebäude und Flächen für neuen Wohnungsbau ▪ Siedlung am Kanal: Schaffung eines Parkstreifens am Datteln-Hamm-Kanal

3.2.2 Fazit

Die Resonanz auf die Einladung zur Stadtteilwerkstatt Lünen Süden war sehr gering und blieb mit gerade mal 10 Teilnehmern deutlich hinter den Erwartungen der Veranstalter zurück. Vor diesem Hintergrund entschieden sich die Teilnehmer, anstelle von vier separaten Arbeitsgruppen einen gemeinsamen Rundgang zu allen vier Arbeitstischen durchzuführen. Trotz der geringen Teilnehmerzahl entstand ein intensiver Austausch zu den verschiedenen Themen und die Teilnehmer kamen dabei für die einzelnen Stadtteile zu folgenden Einschätzungen:

- **Horstmar + Beckinghausen:**
 - Potenzialfläche „Preußenstraße“: Die zeitnahe Entwicklung der Potenzialfläche wird insgesamt befürwortet. Hierbei sollte aber auch ein Anteil an öffentlicher Freifläche vorgesehen werden.
 - Potenzialfläche „Beckinghausen“: Die Entwicklung der Fläche sollte zurückgestellt werden.
 - Potenzialfläche „Kleinbecker Park“: Der Verlust von Bestandsbäumen für die Errichtung von rund 30 Wohneinheiten wird von einigen Bürgern sehr kritisch gesehen. Hierzu hat sich bereits eine Bürgerinitiative gegründet, die gegen die Rodung von rund 100 Bäumen protestiert. Vor diesem Hintergrund ist mit diesem Thema behutsam umzugehen.
- **Niederaden:**
 - Aus Sicht der Teilnehmer kann durch eine bessere Anbindung an andere Stadtteile eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation erreicht werden.
 - Potenzialfläche „Im Alten Bauhof“: Die Schaffung von Wohnraumangeboten für junge Familien ist anzustreben. Es ist allerdings zu erwarten, dass die Erschließung in der 2. Reihe aufwendig und kostenintensiv sein wird.
 - Potenzialfläche „Kreisstraße“: Hier sollte eine zeitnahe Entwicklung durch VIVAWEST angestrebt werden.
- **Gahmen + Lünen-Süd:**
 - Neubauf Flächen: Bei der Entwicklung von Neubauf Flächen sollte eine Verbindung zwischen den Nutzungen Wohnen und Arbeiten angestrebt werden.
 - Der Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum sollte erhöht werden,
 - Potenzialfläche „Preußenhafen“: Bei der Entwicklung der Potenzialfläche ist auf eine Balance zwischen den Nutzungen Wohnen und Freizeit zu achten.
 - Potenzialfläche „Standort Kielhornschule“: Die Priorität für diese Potenzialfläche ist von 3. Priorität auf 1. Priorität vorzuziehen.
- **Osterfeld:**
 - Wohnsiedlung „Am Triftenteich“: Für die 50er Jahre Wohnsiedlung sollte eine Umstrukturierung vorgesehen werden.

Aus Sicht der Verwaltung hat die Stadtteilwerkstatt neben unterschiedlichen Beurteilungen zu anstehenden Flächenentwicklungen in allen südlichen Stadtteilen auch grundsätzliche Ansatzpunkte für das weitere planerische Handeln im Kontext des Masterplans Wohnen aufgezeigt.

Fragen der Mobilität rücken gerade bei Neubauentwicklungen, aber auch in den alten Beständen, immer stärker in den Fokus (ÖPNV-Anbindung, Stellplätze versus Fahrradabstellanlagen bei Neuplanung, Parkraumkonzepte für bestehende Siedlungen).

3.3 Lünen Norden

Stadtteilwerkstatt Lünen Norden

Samstag, 21. September 2019 | 11:00 Uhr bis 15:00 Uhr
 Realschule Altlünen (Rudolph-Nagell-Straße 23, 44534 Lünen)



Stadtteile	Alstedde Geistviertel Stadtmitte Lünen-Nord Wethmar Nordlünen
Einwohnerzahl (insgesamt)	39.103

3.3.1 Stadtteilwerkstatt

3.3.1.1 Stadtteiltisch 1: Lünen Nord + Wethmar



Die Ergebnisse

Das finde ich gut:

- Keine Kommentarkarten ausgefüllt

Das fehlt mir hier:

- Verkehrskonzept | Schulkonzept
- Nahversorgungsangebote

Das ist meine Idee:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Wethmar-Ost: Bedarfsgerechte Planung und Entwicklung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Wethmar-Ost: die geplante Flächenentwicklung muss mit einer entsprechend abgestimmten Verkehrsplanung einhergehen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Wethmar Ost: Ausschließlich Überplanung des alten Sportplatzes Schaffung von altengerechten Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Realisierung einer neuen Kita in Wethmar-Ost aufgrund des neuen Wohngebietes und der besseren Zufahrt Bau einer Kita „Am Diek“ verwerfen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Am Diek: Ausreichend Parkplätze für künftige Wohnbebauung

3.3.1.2 Stadtteiltisch 2: Stadtmitte + Geistviertel



Die Ergebnisse
Das finde ich gut:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bezahlbarer Wohnraum im Geistviertel
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung von Bestandsgebäuden im Geistviertel
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Wohnqualität durch Neubautwicklung insbesondere vor dem Hintergrund energetischer Modernisierungen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geistviertel: Zentrale Lage zur Innenstadt sowie ÖPNV-Anbindung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubauten für Familien in der Friedrichsstraße
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geistviertel: Quartiershausmeister (Vivawest) als Ansprechpartner vor Ort
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Virchowstraße: Abriss und Neubau
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartiersbüro vom Deutschen Roten Kreuz am Hülshof 7
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau der Demenz-WG / Betreutes Wohnen als künftiger Quartiersmittelpunkt
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnnutzung im ehemaligen Hertiehaus
Das fehlt mir:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Am Hülshof: Verlust von Wohnqualität für die Anwohner durch Bebauung
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Am Hülshof: keine Innenverdichtung (Aussage Vivawest)

Das ist meine Idee:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung einer Wegeverbindung zwischen Innenstadt und Theater / Rundsporthalle
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Quartier Friedenstraße: Potenzial für zukünftiges innerstädtisches Wohnen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Engelbrauck: Erhalt der Grünflächen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbau auf ehemaliger Mercedesfläche

3.3.1.3 Stadtteiltisch 3: Alstedde



Die Ergebnisse
Das finde ich gut:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahversorgungsstruktur innerhalb des Stadtteils
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vielfältiges Wohnangebot im Bestand
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Heideblümchenpark unbedingt notwendig
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebot an Grün- und Freiflächen trägt zum Wohlbefinden im Stadtteil bei
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivitäten der Sportvereine
Das fehlt mir:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Barrierefreie Wohnangebote
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Angebote und Lösungsansätze, die den Generationswechsel bei Bestandsimmobilien unterstützen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verbesserung der Anbindung an den ÖPNV
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zusätzlicher Verkehr durch neuen Bahnhofsteilpunkt (beengte Zu- und Abfahrten Unterbringung des ruhenden Verkehrs)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust an gastronomischen Angeboten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zentraler Nachbarschaftstreff als zentraler Dreh- und Angelpunkt für Anliegen aller Art
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Freizeitflächen und Angebote für Jugendliche (z. B. Basektball-Feld Spielplatz für Jugendliche)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lippedamm: Wunsch nach mehr Spiel- und Sportgeräte
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausreichende Anzahl von ausgewiesenen Wanderwegen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Schäferweg: Fläche wird aufgrund der fehlenden Anbindung (jenseits

der Bahnlinie) sowie dem Verlust von Freiraum eher kritisch bewertet
Das ist meine Idee:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einrichtung einer Tauschbörse für Wohnraum (z. B. über die Wohnungsbaugesellschaften oder auf städtischer Ebene)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geförderter Wohnraum: Sicherstellung einer gesunden Durchmischung mit anderen Wohnformen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachverdichtung: Ja – aber nicht überall und wenn, dann maßvoll (z. B. Römerweg)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schaffung eines Treffpunkts für Jung und Alt (z. B. Im Drubbel)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung von Busverbindungen: Kostenlos oder für einen günstigen jährlichen Beitrag
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzialfläche Am Steinkreuz: Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnraumangeboten in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt

3.3.1.4 Stadteitisch 4: Nordlünen



Die Ergebnisse
Das finde ich gut:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugebiet Wehrenboldstraße: Wunsch nach mehr Eigentumswohnungen ▪ Bergkampstraße: Lage wird als gut beschrieben
Das fehlt mir:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Parkplatzmanagement ▪ Nachhaltige Verkehrslösungen bei gleichzeitiger Neuflächenentwicklung ▪ Zu wenig Neubautwicklungen in den letzten 15 Jahren in Nordlünen ▪ Fehlende Parkplätze am Hauptbahnhof in Lünen ▪ Sanierung Wohnbebauung Steinstraße: Warum nicht in der Prioritätenliste? ▪ Neubaugebiete in Nordlünen: Viele junge Familien sind schon lange auf der Suche ▪ Fehlende Angebote im Bereich Eigentumswohnungen ▪ Problem: Oberflächenentwässerung insbesondere bei Starkregen ▪ Krempelbach: Lösung der Hochwasserproblematik

▪ Mangelhafte Bustaktungen, insbesondere in den Abendstunden
▪ Drogeriemarkt
▪ ÖPNV: Buslinie Brusenkamp I und II / Rudolph-Nagell-Straße – Brucknerstraße
Das ist meine Idee:
▪ Massiver Ausbau des ÖPNV zur Verringerung des Individualverkehrs
▪ Erhalt von Frischluftschneisen
▪ Nachfrage nach Eigentumswohnungen wird weiter steigen → mehr Haushalte sowie alternde Bevölkerung
▪ Öffnung der Bergkampstraße zur Borker Straße
▪ Wunsch nach neuen barrierefreien Wohnungen
▪ Überprüfung der Prioritäten

3.3.2 Fazit

Die Resonanz auf die Einladung zur Stadtteilwerkstatt Lünen Norden war im Vergleich zu den ersten beiden Stadtteilwerkstätten höher. Rund 60 Teilnehmer besuchten die Veranstaltung und nahmen aktiv an den Diskussionen teil. Dabei kam es für die einzelnen Stadtteile zu folgenden Erkenntnissen:

- Lünen Nord + Wethmar:
 - Von Seiten der Teilnehmer wird bemängelt, dass es kaum Entwicklungsflächen für junge Familien in den Stadtteilen gibt.
 - Potenzialfläche „Wethmar-Ost“: Die Flächenentwicklung wird sehr kontrovers diskutiert. Alteingesessene Stadtteilbewohner sehen in der Entwicklung insbesondere eine weitere verkehrliche Belastung, die aus ihrer Sicht vom Stadtteil nicht mehr aufgefangen werden kann. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Sichtweisen ist hier die Herbeiführung einer transparenten, bedarfsgerechten Entwicklungsplanung erforderlich. U. a. ist die Realisierung einer Kita (ggf. als Ersatz für andere Standorte) mit vorzusehen.
- Stadtmitte + Geistviertel:
 - Potenzialfläche „Am Hülshof“: Die Entwicklung der Fläche wird von den Teilnehmern kritisch gesehen. Grund hierfür ist der befürchtete Verlust an Wohnqualität. Vor diesem Hintergrund plädieren die Teilnehmer für einen Verzicht auf die Innenentwicklung.
 - Potenzieller Wohnstandort: Von Seiten der Teilnehmer wird angeregt, das Quartier Friedensstraße als potenziellen Wohnstandort (Umstrukturierung des Bestandes) mit zu betrachten.

- Alstedde:
 - Die Teilnehmer sprechen sich u. a. dafür aus, barrierefreie Wohnraumangebote zu schaffen und den anstehenden Generationenwechsel vor dem Hintergrund der Überalterung der Gesellschaft aktiv durch die Stadtverwaltung zu begleiten.
 - Eine Nachverdichtung im Innenbereich sollte nur punktuell und maßvoll vorgenommen werden, dort wo es möglich und sinnvoll ist.
 - Der neue Bahnhaltepunkt wird unter den Teilnehmern durchaus kontrovers diskutiert (Zielkonflikt: Bessere Anbindung an die Innenstadt vs. mehr Verkehrsaufkommen im Stadtteil)
 - Potenzialfläche „Schäferweg“: Die Entwicklung wird aufgrund der fehlenden Anbindung an den Stadtteil und dem Verlust an Freiraum kritisch gesehen.
 - Potenzialfläche „Am Steinkreuz“: Aus Sicht der Teilnehmer ist die Potenzialfläche aufgrund der Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt ein guter Standort für Seniorenwohnungen
- Nordlünen:
 - Von Seiten der Teilnehmer wird bemängelt, dass es zu wenige Neubautentwicklungen in den letzten 15 Jahren gegeben hat. Dies muss sich ändern, wobei insbesondere der Wunsch nach mehr Eigentumswohnungen geäußert wird.
 - Die Prioritätenliste wird grundsätzlich hinterfragt und sollte deshalb noch einmal überprüft werden.
 - Aus Sicht der Teilnehmer ist ein Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur erforderlich.

Auch in dieser Stadtteilwerkstatt war das Thema Verkehr von großer Bedeutung. Hierbei kommt im Norden hinzu, dass zusätzliche Verkehre, die durch neue Bauflächen entstehen, auch zu Problemen für die Gesamtstadt führen können. Neue Entwicklungsperspektiven für das Wohnen in der Innenstadt wie z. B. Neubau ehemaliges Mercedes-Grundstück, Umstrukturierung des Bereiches Dortmunder Straße wurden positiv gesehen. Hier ergeben sich Ansatzpunkte für das Arbeitsprogramm zur Flächenentwicklung.

4 Ein zusammenfassender Blick

4.1 Bestandsentwicklung

Der aktuelle Wohnungsbestand in Lünen besteht nach Angaben des Masterplans Wohnen zu 60 % aus Gebäuden, die in den Jahren von 1919 bis 1978 gebaut wurden. 12 % des Wohnungsbestandes sind älter als 98 Jahre und nur rund 1 % der Bestandsgebäude ist nach 2009 neu errichtet worden¹.

Aus den Diskussionen mit den Bürgern im Rahmen der Stadtteilwerkstätten ist deutlich geworden, dass der Wohnungsbestand weitestgehend überaltert sowie modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig ist. Hierzu hat es in der vergangenen Jahren bereits viele positive Impulse durch die privaten Eigentümer sowie die vor Ort tätigen Akteure der Wohnungswirtschaft gegeben. Neben der Erneuerung der technischen Infrastruktur und die Verbesserung der Energieeffizienz in den Gebäuden steht dabei auch das Thema der Schaffung von Barrierefreiheit an vorderster Stelle.

Die Realisierung von Barrierefreiheit ist im Bestand nicht immer zu realisieren, da die Ausgangsvoraussetzungen der Gebäude dies oftmals gar nicht zulassen. Vor diesem Hintergrund ist es punktuell erforderlich, auch einzelne Bestandsgebäude abzureißen, deren Grundrisse und Zugänge nicht mehr zeitgemäß und deren Umbau wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Der Abriss ermöglicht somit im Gegenzug Platz für die Schaffung von neuen Wohnraumangeboten, die den Anforderungen der verschiedenen Zielgruppen gerecht werden.

Insgesamt bietet der Wohnungsbestand mit dem Ausbau von Dachgeschossen und der Innenverdichtung von Blockstrukturen durchaus Potenziale, um einen Teil der Nachfrage nach adäquatem und bezahlbarem Wohnraum in den verschiedenen Stadtteilen zu decken. Ob diese Potenziale im Bestand tatsächlich aktiviert werden können, hängt dabei maßgeblich von den individuellen Eigentumsverhältnissen und Verwertungsinteressen sowie der Refinanzierbarkeit der baulichen Maßnahmen ab. An dieser Stelle sind auch die Handlungsmöglichkeiten für die Stadt Lünen stark eingeschränkt, da sie auf die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer angewiesen ist.

Die Ergebnisse der Stadtteilwerkstätten haben gezeigt, dass das Thema der Nachverdichtung im Innenbereich mitunter kritisch gesehen wird. Wichtiger Aspekt dabei ist insbesondere die Besorgnis, dass sich durch die zunehmende Dichte die Qualität des Wohnumfeldes verschlechtern wird und wichtige Grün- und Freiräume verloren gehen. Hier ist eine individuelle Betrachtung der einzelnen in Frage kommenden Standorte erforderlich, um punktuelle und maßvolle Lösungen im Einvernehmen mit den Eigentümern und Bürgern zu finden.

¹ Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Stadt Lünen – Masterplan Wohnen (Seite 18 ff.)

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Stadtteilwerkstätten erkennbar, dass für private Eigentümer ein adäquates Beratungsangebot geschaffen werden muss. Gemeint ist die Bereitstellung hilfreicher Informationen für Erhaltungsmaßnahmen von Wohngebäuden; u. a. Modernisierungskosten, Abschreibungs- und Fördermöglichkeiten, Mietersuche. Hier ist die Stadt gefordert mit entsprechenden Experten vor Ort Anlaufstellen innerhalb des Stadtgebietes zu initiieren und zu etablieren.

4.2 Neubauentwicklung

Der Masterplan Wohnen kommt zu dem Ergebnis, dass sich für eine kurzfristige Entwicklung bis ca. 2025 ca. 36,50 ha als Potenzialfläche (Priorität 1) eignen könnten. In der mittelfristigen Entwicklung bis ca. 2030 sind es ca. 19,01 ha (2. Priorität) und in der langfristigen Reserve bis ca. 2035 ca. 58,56 ha² (3. Priorität).

Hierbei handelt es sich um Flächen unterschiedlicher Größen und verteilt sich auf nahezu alle Stadtteile. Die Verfügbarkeit und Aktivierbarkeit wird von Seiten der Stadtverwaltung sukzessive geprüft. Als Ergebnis der Prüfung kann es hinsichtlich der Prioritätensetzung durchaus noch zu Veränderungen kommen.

Auch im Rahmen der Stadtteilwerkstätten ist das Thema der Prioritätensetzung intensiv diskutiert worden. Von Seiten der Teilnehmer gab es hierzu z. T. kontroverse Meinungen, aber auch viele wichtige Hinweise, die in die Prüfung durch die Stadtverwaltung einfließen werden. Ergebnisabhängig wird das Handlungsprogramm zur Neubau- Flächenentwicklung angepasst und kontinuierlich fortgeschrieben.

In den Gesprächen mit den örtlichen Akteuren der Wohnungswirtschaft ist darüber hinaus deutlich geworden, dass die aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Lüner Wohnungsmarkt eine große Herausforderung für die Neuentwicklung von Wohnbauland darstellen. Die Kosten für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stehen dabei in einem unmittelbaren Zusammenhang mit den komplex werdenden Bauvorschriften und daraus resultierenden Baukosten in den Bereichen Lärmschutz, Brandschutz, Energieeinsparverordnung und Barrierefreiheit. Die damit verbundenen Aufwendungen sind unter Berücksichtigung der aktuellen Baupreise z. T. so hoch, dass eine Refinanzierung bei dem aktuellen Mietpreisniveau kaum möglich ist.

Einen nicht zu unterschätzenden Aspekt für die örtliche Wohnraumversorgung stellt auch das Auslaufen der Zweckbindungen im öffentlichen geförderten Wohnungsbau in den nächsten Jahren dar. Hierbei ist zu beachten, dass das Auslaufen der Zweckbindung nicht linear erfolgen wird, sondern in den einzelnen Jahren unterschiedliche Größenordnungen aufweisen

² Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH: Stadt Lünen – Masterplan Wohnen (Seite 111 ff.)

kann, wobei es zu deutlichen „Spitzen“ kommt. Bereits heute haben etwa 50% der Bevölkerung in Lünen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und somit Zugang zum öffentlich geförderten Wohnraum. Trotz sinkender Bevölkerungszahlen ist auch in den nächsten Jahren damit zu rechnen, dass sich der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter vergrößern wird³. Mit dem Auslauf der Zweckbindungen entsteht hier eine Lücke, die nur durch den Neubau von öffentlich gefördertem Wohnungsbau langfristig geschlossen werden kann.

Allerdings haben sich die Rahmenbedingungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Lünen in den letzten Jahren deutlich verschlechtert. Mit der Einstufung in die Mietstufe 2 wird die erzielbare Miete auf 5,35 €/m² begrenzt. Bei dieser Miethöhe fällt es den Wohnungsunternehmen zunehmend schwerer, die erforderlichen Baukosten zu refinanzieren. Aus den Gesprächen mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft ist deutlich geworden, dass oftmals nur eine Querfinanzierung mit freifinanzierem Wohnungsbau überhaupt eine Realisierung ermöglicht.

Hier sind politischen Lösungen herbeizuführen, die nicht unmittelbar in der Entscheidungskompetenz der Stadt Lünen liegen.

4.3 Stadtentwicklung

Der Masterplan Wohnen hat mit seinem Handlungsprogramm konkrete Vorschläge für die Entwicklung des aktuellen Wohnungsbestandes und von Neubaugebieten benannt. Die hierbei identifizierten Potenziale sind dahingehend zu prüfen, ob, in welchem Umfang und zu welchem Zeitpunkt eine Aktivierung voraussichtlich möglich sein wird, um den Wohnraumbedarf der unterschiedlichen Zielgruppen auf dem Lünen Wohnungsmarkt zu decken.

Diese Prüfung darf sich aber nicht ausschließlich auf das Thema „Wohnen“ beschränken, sondern erfordert eine integrierte Betrachtung aus städtebaulicher Sicht. Hierbei sind auch Aspekte

- der Demographie,
- des Verkehrs,
- der Versorgung,
- der Bildung sowie
- der technischen und sozialen Infrastruktur

von Anfang an mit zu berücksichtigen. Dabei geht es sowohl um die erforderlichen Bedarfe im Hinblick auf mögliche Standorte, Qualitäten und Quantitäten, wie auch um die damit verbundene Auslastung, den Betrieb und die Unterhaltung der technischen und sozialen Infrastruktur.

³ Stadt Lünen: Bezahlbarer Wohnraum – Zusammenleben 2030

Hier ist eine ganzheitliche Betrachtung auch unter Beachtung der aktuellen und zukünftigen Herausforderungen aus Mobilität, Klimawandel und Digitalisierung erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist aufbauend auf dem Masterplan Wohnen ein strategischer Fahrplan in gemeinsamer Zusammenarbeit der verschiedenen Fachabteilungen der Stadt zu erarbeiten, der alle relevanten Aspekte erfasst und miteinander verbindet.

5 Wie geht es weiter? Empfehlungen zur Fortführung des begonnenen Entwicklungsprozesses

Mit der Durchführung der Stadtteilwerkstätten ist ein erster Schritt unternommen worden, die Bürger aktiv über die Inhalte des Masterplans Wohnen zu informieren und die Ergebnisse gemeinsam in einem direkten Dialog zu diskutieren. Dies war ein wichtiger und notwendiger Schritt, zumal es im Rahmen der Erstellung des Masterplans und in den folgenden politischen Diskussionen keine unmittelbaren Beteiligungsmöglichkeiten für die Bürger gegeben hat. Die frühzeitige und aktive Einbindung der Bürger ist aber im Hinblick auf die Förderung des Bewusstseins und der Akzeptanz von zukünftigen Entwicklungen unentbehrlich.

Auch wenn die Teilnehmerzahl bei den einzelnen Stadtteilwerkstätten hinter den Erwartungen zurückgeblieben ist, so ist dennoch festzustellen, dass das Thema „Wohnen“ die Bürger in Lünen interessiert und bewegt. Die Bürger müssen weiterhin in diesen Entwicklungsprozess kontinuierlich eingebunden werden, um so auch den Fachleuten, der Politik und den Vertretern der Stadtverwaltung frühzeitig ein Feedback aus Sicht der unmittelbar vor Ort Beteiligten geben zu können. Die durch die Stadtteilwerkstätten angestoßene Teilhabe und Mitwirkung der Bürger zum Thema Wohnen sollte daher fortwährend durch passgenaue Formate auf Stadtteilebene verfestigt und verstetigt werden. PROBIOTEC empfiehlt im Zuge von **regelmäßig stattfindenden „Themen- und Stadtteilworkshops“** die aktuellen Planungen in den jeweiligen Stadtteilen mit ihren Bürgern sowie den örtlichen Wohnungsunternehmen zu kommunizieren und weiter zu entwickeln. Diese Workshops knüpfen an die in den Stadtteilwerkstätten behandelten Themen z. B. zur Bestandsentwicklung oder Neubauentwicklung an. Vorzugsweise finden diese Workshops in moderierten Kleingruppen statt, in denen jeder Bürger die Möglichkeit hat, seine Anliegen und Meinung aktiv einzubringen und gemeinsam mit den anderen Teilnehmern Projekt- und Lösungsideen zu erarbeiten.

Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche und gewinnbringende Beteiligung der Bevölkerung ist eine offene, transparente und stetige Kommunikation sowie eine gezielte und adressatengerechte Werbung für die vorgesehenen Beteiligungsformate. Hier bedarf es einer **umfassenden Kommunikationsstrategie**, die die Inhalte der fachspezifischen Themen in eine bürgerfreundliche Sprache übersetzt und frühzeitig bei den Beteiligten vor Ort platziert. Um alle Zielgruppen zu erreichen, ist es erforderlich, die Vielfalt der heutigen Kommunikati-

onsmöglichkeiten und -wege auszuschöpfen. Social Media, „Direct-Mailing“ und die gezielte Einbindung örtlicher Schlüsselakteure und Multiplikatoren zur Ansprache der Bürger vor Ort sind hierbei wichtige Aspekte. Um möglichst viele Personen zur Teilnahme an künftigen Veranstaltungen der Stadt Lünen zu bewegen, empfiehlt PROBIOTEC, die Bürger über ein „Direct-Mailing“ frühzeitig zu informieren. Hierbei erhalten die jeweils betroffenen Lünen Haushalte ein persönliches Anschreiben der Stadt Lünen, vorzugsweise vom Bürgermeister unterschrieben. Durch die persönliche Ansprache eines jeden Einzelnen wird neben der enorm breiten Öffentlichkeitswirkung die Wertschätzung sowie die Wichtigkeit des individuellen Einbringens in den Entwicklungsprozess transportiert. Auswertungen nach Durchführung von Beteiligungsprozessen haben gezeigt, dass sich durch personalisierte Schreiben etwa 1/3 mehr Bürger zur Teilnahme an Entwicklungsprozessen und den damit verbundenen Veranstaltungen aktivieren lassen.

Darüber hinaus spielen auch die bereits **vor Ort tätigen oder gerade gegründeten Interessensgruppen** eine besondere Rolle. Mit ihrem persönlichen Engagement und ihren örtlichen Kenntnissen und Kontakten sind sie wichtige Akteure. Hierzu gehören z. B. die Bürgerinitiative Brambauer 2030 oder die Interessensgemeinschaft „Wir für Wethmar“, zu denen ein kontinuierlicher Austausch über alle relevanten Themen und ein direkter „Draht“ zwischen Bürgern und Verwaltung von großer Bedeutung sind. Gerade die Aktivitäten in Brambauer haben gezeigt, wie bürgerschaftliches Engagement in konkrete Projekte umgesetzt werden kann. Mit dem Antrag zum Erwerb der i-puk-Plattform für den Stadtteil Brambauer wurde ein interessanter Impuls gesetzt, den Austausch und die Kommunikation mit und unter den Bürgern professionell zu fördern und zu vertiefen. Bei der i-puk-Plattform handelt es sich um eine Website, die als Informations-, Beteiligungs- und Dialog-Plattform konzipiert ist. Sie dient der schnellen Information der Bürger über Themen im Stadtteil und vereinfacht den Austausch untereinander im Rahmen einer aktiven und transparenten Beteiligung.

Neben der Beteiligung der Bürger und der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit wird es ebenso darauf ankommen, **stadtintern fachübergreifende Organisationsstrukturen** zu etablieren, die ein effektives und kompetentes Handeln ermöglichen. Mit der Einrichtung eines **abteilungsübergreifenden Kernteams** aus Stadtplanung, Stadtentwicklung sowie dem Dezernat III (z. B. Abteilung Wohnen und Soziales, Jugendhilfe- / Sozialplanung) wurde für die Erarbeitung und Umsetzung des Masterplans Wohnen sowie für die Durchführung der Stadtteilwerkstätten bereits im Zuge der Erarbeitung des Masterplans Wohnen ein adäquates Gremium geschaffen. Ziel muss es sein, interdisziplinäre Strukturen zu verstetigen und ggf. bei Bedarf um weitere Fachabteilungen sinnvoll zu ergänzen. Ein geeignetes und bewährtes Format ist die Etablierung stadtinterner, ämterübergreifender Fachdialoge. Diese mindestens einmal **jährlich stattfindenden „Abteilungs-Workshops“** ermöglichen einen gemeinsamen Fachaustausch zu maßgeblichen Handlungsfeldern und -optionen sowie die Abstimmung hinsichtlich der schrittweisen Vorgehensweise. Der Teilnehmerkreis sollte aus den Projektbetei-

ligten des Kernteams Masterplan Wohnen bestehen. Themenbezogen sind weitere Fachämter aber auch die Vertreter der Wohnungsunternehmen in diese Runde aktiv einzubinden. Nur durch eine transparente und stetige Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten lassen sich frühzeitig projektspezifische Risiken und Unwägbarkeiten thematisieren und in der weiteren Projektdurchführung berücksichtigen. Verbindliche Arbeits- und Abstimmungsstrukturen sollten vorab durch die Beteiligten in Form von „Workflows“ erstellt und festgelegt werden. Workflows dienen dazu, die entsprechenden Zuständigkeiten und die damit verbundenen Aufgabenverteilungen zu organisieren. Ein wesentlicher Vorteil von Workflows ist neben der Sicherstellung und Optimierung der internen Prozess- und Arbeitsabläufe die Verbesserung der jeweiligen Arbeitsergebnisse.

Für den Erfolg des weiteren Entwicklungsprozesses ist es unabdingbar, den mit den Stadtteilwerkstätten 2019 begonnenen Bürgerdialog fortzusetzen und mit passgenauen, individuellen Beteiligungsformaten zu verstetigen. Hierbei können sowohl gesamtstädtische, stadtteilbezogene wie auch themenbezogene Formate zielführend sein. Entscheidend wird es aber darauf ankommen, dass der weitere Prozess an die Stadtteilwerkstätten anknüpft und der Dialogprozess sowohl von den Bürgern, wie auch von Politik, Wohnungsmarktakeuren und Stadtverwaltung als gewinnbringendes Instrument verstanden wird, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu befördern.

6 Anlagen

Nr.	Inhalt
1.	Arbeitskarte: Alstedde
2.	Arbeitskarte: Brambauer + Lippolthausen
3.	Arbeitskarte: Gahmen + Lünen Süd
4.	Arbeitskarte: Horstmar + Beckinghausen
5.	Arbeitskarte: Lünen Nord + Wethmar
6.	Arbeitskarte: Niederaden
7.	Arbeitskarte: Nordlünen
8.	Arbeitskarte: Osterfeld
9.	Arbeitskarte: Stadtmitte + Geistviertel

Legende Arbeitskarten



Flächenpriorität 1



Flächenpriorität 2



Flächenpriorität 3



Spielplätze nach Spielplatzflächenplanung



Bildungseinrichtung



Kindergärten



Vollversorger



Krankenhaus



Endhaltestelle U41



Bolzplatz



Basketballplatz