



DIE PLANUNGSPHASE 0

Räumliche Planung besser machen

Die Idee einer „Planungsphase 0“ hat sich in den letzten Jahren vor allem in Diskussionen über Baukultur durchgesetzt. Der Begriff Baukultur steht einerseits für eine hohe Qualität der gebauten Umwelt. Er steht aber auch für den gesamten Prozess des Planens und Bauens. Der Planungsphase 0 wird eine entscheidende Rolle für die Ergebnisqualität zugeschrieben. Gleichzeitig wird in dieser Phase ein Defizit in vielen Planungs- und Bauprozessen gesehen. Doch was läuft auf dem Weg von der Idee zur Lösung in der räumlichen Planung schief? Und wie sollte eine Planungsphase 0 aussehen?

Planungssystem und Leistungsphasen

Der Prozess der räumlichen Planung ist eigentlich klar geregelt. Unser Planungssystem übersetzt die Ergebnisse der politischen Willensbildung

auf verschiedenen Raumebenen in konkrete Gesetze, Pläne und Leitlinien. Innerhalb dieser Rahmenvorgaben obliegt es den Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit sowie den Eigentümern darüber zu entscheiden, ob, wann und für welchen Zweck sie ihre Flächen oder ihr Eigentum entwickeln. Die fachliche Umsetzung erfolgt durch Architekten und Ingenieure. Die Leistungsphasen der HOAI strukturieren deren Leistungen. Doch in der HOAI findet sich keine Planungsphase 0. Haben wir in den letzten Jahrzehnten etwas Wesentliches einfach vergessen?

Die Planungsphase 0 ist den Leistungsphasen der HOAI gedanklich vorgelagert. Hier geht es um die Aufgabendefinition und die Strukturierung des Planungsprozesses.

weiter auf Seite 3...

Liebe Leser,

jetzt auch noch ein Newsletter? Diese Frage erhielt ich in unserer Teamsitzung, als ich den Vorschlag eingebracht habe. Doch anfängliche Zweifel wurden zu Vorfreude und schließlich zu großer Lust an dem gemeinsamen Projekt.

In vielen Gesprächen mit Kunden, Geschäftspartnern und Freunden haben wir gemerkt, dass wir einiges anders machen als andere und unsere Ansätze stets auf großes Interesse stoßen.

Uns geht es immer darum, räumliche Planungsprozesse zu überdenken und bei der Suche nach Lösungen auch neue Wege zu gehen. Deshalb heißt unser Unternehmensmotto „rethink planning“.

Ich hoffe, Sie finden bei der Lektüre neue Denkanstöße für Ihren Planungsalltag und wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Marc Lucas Schulten

WEITERE THEMEN

- Firmenjubiläum und neuer Standort
- Machbarkeitsstudie für Gelsenkirchen-Buer
- Planungsphase 0 für den neuen FNP in Voerde
- Tragfähige Baulandentwicklung in Königswinter
- Kooperative Planung in Mönchengladbach

INHALTSVERZEICHNIS

Seite 3

Planungsphase 0 – Räumliche Planung besser machen

Seite 6

Machbarkeitsstudie für Gelsenkirchen-Buer

Seite 8

Planungsphase 0 für den neuen FNP in Voerde

Seite 10

Tragfähige Baulandentwicklung für Königswinter

Seite 12

Kooperative Planung in Mönchengladbach

Seite 15

Eine Auswahl unserer bisherigen Projekte (2020–2022)

Förderprogramm „Resiliente Innenstädte“

Mit dem Förderprogramm will das Regionalministerium des Landes Niedersachsen eine behutsame Umgestaltung der Innenstädte ermöglichen. Wir haben die Stadt Nordhorn bei der Erstellung einer Strategie und eines Förderantrags unterstützt. Sie beschreiben Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen der Innenstadtentwicklung sowie ein tragfähiges Steuerungsmodell. Die Stadt Nordhorn wurde in das Förderprogramm aufgenommen.

FIRMENJUBILÄUM UND NEUER STANDORT

Im April 2021 konnten wir auf 10 Jahre SSR zurückblicken. Der Start im Jahr 2011 ist noch in guter Erinnerung. Als junges und hochmotiviertes Team haben wir bereits in den Anfangsjahren viele spannende Projekte akquiriert und erfolgreich bearbeitet. So haben wir ein stetiges Wachstum von Team und Umsatz erlebt.

Bundesweite Bekanntheit erlangten wir spätestens durch die Erstellung der kommunalen Arbeitshilfe des Bundes „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung“ [2013] sowie die Konzeption und Umsetzung des bundesweiten „Tag der Städtebauförderung“.

Wir haben seitdem viele innovative Planungsansätze entwickelt und unsere Toolbox stetig ausgebaut. Zum 1. Juni 2022 haben wir uns auch räumlich weiterentwickelt. Ob ruhiger Arbeitsplatz, helle Sonnenterasse oder gemütliche Lounge mit Ofen – es gibt jetzt viele neue Möglichkeitsräume für kreatives Arbeiten.

IMPRESSUM

SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung

Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulten
Klever Straße 5
44141 Dortmund

Tel. 0231.39 69 43 10
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

Bildnachweis: SSR
Druck: Flyeralarm



FORTSETZUNG VON SEITE 1

Die Planungsphase 0 ist also schon immer Teil des Gesamtprozesses des Planens und Bauens gewesen – wenn auch zumeist unzureichend gehandhabt. Wo liegt das Problem?

Defizite in der Planungsphase 0 überfrachten die späteren Planungsphasen mit Grundsatzfragen und führen häufig zu langwierigen und teuren Planungsprozessen. Gründe für den Abbruch eines laufenden Planungsprozesses oder eine enttäuschende Ergebnisqualität liegen selten an schlechter Fachplanung. Viel häufiger sind es unklare Ziele, falsche Erwartungen oder eine falsche Prozessstruktur. Kurz: Falsches Planen scheitert an der Wirklichkeit.

DIN18205 – Bedarfsplanung im Bauwesen

Die Bedarfsplanung im Bauwesen wurde mit der erstmaligen Veröffentlichung der DIN18205 eingeführt und hat vor allem in der Objektplanung Einzug gefunden.

Die Norm befasst sich zunächst mit der methodischen Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherren und Nutzern. Danach folgt die fachlich präzise Definition der baulichen und prozessualen Anforderungen, die Prüfung verschiedener Lösungsalternativen inklusive einer Machbarkeitsprüfung sowie die Überführung der Ergebnisse in einen Vorschlag zur Prozessplanung und eine transparente Abwägungsgrundlage. Die Bedarfsplanung ist ein Instrument, um den Bauherren alle notwendigen Informationen für eine fundierte Investitionsentscheidung an die Hand zu geben. Erst nach einer positiven Entscheidung erfolgt der Einstieg in den strukturierten Planungs- und Umsetzungsprozess.

In vielen Fachveröffentlichungen zum Thema Baukultur wird die DIN18205 als Vorbild für eine Planungsphase 0 in der räumlichen Planung benannt. Im Fokus der Beiträge steht vielfach der Aufruf zu einer neuen Beteiligungskultur, „um den schönsten gemeinsamen Nenner“ in der Diskussion mit den unterschiedlichen Akteuren zu finden. Sicher ist es zunehmend notwendig, die politische Willensbildung mit geeigneten öffentlichen Beteiligungsverfahren zu unterstützen, um den Blick auf die tatsächlichen Bedürfnisse vor Ort zu schärfen und Konflikte frühzeitig zu vermeiden. Doch fordert die DIN18205 deutlich mehr von einer Planungsphase 0!

Planungsphase 0 in der räumlichen Planung

In der Regel steuern Städte und Gemeinden die räumliche Entwicklung in Form rahmengebender informeller und formeller Planverfahren. Dabei zeichnen sich gerade die informellen Planverfahren durch eine frühzeitige und vielfältige Beteiligungskultur aus. Stadtentwicklungskonzepte, städtebauliche Entwürfe oder Rahmenpläne sind den Planungsphasen nach HOAI oftmals vorgelagert. Informelle Planverfahren besitzen viele Elemente der Bedarfsplanung, insbesondere die Klärung der Nutzerbedürfnisse. Kann man also sagen, dass ein Planungsprozess immer dann gut ist, wenn informelle Planungsphasen mit intensiver Beteiligung den Leistungsphasen der HOAI vorgelagert sind?

Laut dem ARL-Handbuch hat informelle Planung das Ziel, „im Vorfeld der rechtsverbindlichen Planung durch kooperative Prozesse mögliche Konflikte zu beseitigen oder

Leistungsphasen (LP) in der HOAI

- LP 1: Grundlagenermittlung
- LP 2: Vorplanung
- LP 3: Entwurfsplanung
- LP 4: Genehmigungsplanung
- LP 5: Ausführungsplanung
- LP 6: Vorbereitung der Vergabe
- LP 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- LP 8: Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation
- LP 9: Objektbetreuung

auszugleichen.“ ([www. https://www.arl-net.de](https://www.arl-net.de)). Es kommt also darauf an, wie eine informelle Planung konkret ausgestattet wird. Und damit kommen wir zum Kern des Problems.

Die DIN18205 strukturiert nachfolgende Planungsprozesse vor dem Hintergrund spezifischer Qualitätsziele und relevanter Rahmenbedingungen. Diese werden vor jeder Planung festgelegt, also auch vor einem informellen Planungsprozess. Die Entscheidung darüber, ob ein Prozess in der räumlichen Planung durchgeführt wird, erfolgt in der Regel durch einen politischen Beschluss. Die Vorbereitung dieses Beschlusses erfolgt zumeist durch die planende Verwaltung. Teilweise werden auch politische, private oder zivilgesellschaftliche Interessenvertreter eingebunden.

Die Bedarfsplanung erfolgt also verwaltungsintern und steht vor jeder Entscheidung über den Einstieg in räumliche Planungsprozesse. Die planende Verwaltung strukturiert den gesamten Planungsprozess und bestimmt damit auch die Erwartungshaltung.

Planungsphase 0 ist die Planung der Planung

Aufgabe einer Planungsphase 0 in der räumlichen Planung ist es, den (politischen) Entscheidungsträgern alle notwendigen Informationen für die Abstimmung über die Einleitung eines Planverfahrens nachvollziehbar und strukturiert an die Hand zu geben. Diese Aufgabe gilt für alle informellen und formellen Planungen gleichermaßen.

In der Planungsphase 0 müssen von den Planungsverantwortlichen, in der Regel die planende Verwaltung, realistische Planungsziele möglichst klar definiert, Planungsrisiken richtig erkannt, verschiedene Planungsszenarien geprüft sowie Kosten und Nutzen ehrlich eingeschätzt werden. Die Planungsphase 0 erfordert vielfältiges Expertenwissen und ist damit eine gesonderte Fachplanung. Aufgabe ist es, umsetzbare Planungsprozesse mit einer realistischen Erwartungshaltung zu beginnen und die richtigen Planungs- und Beteiligungsschritte zur richtigen Zeit zu gehen. Kurz: Es geht um die richtige Planung der Planung.

Die Planungsaufgaben in der räumlichen Planung sind vielfältig und reichen von gesamtträumlichen Strategiekonzepten bis hin zur Umsetzung konkreter Bauvorhaben. Patentrezepte gibt es nicht. Folgende Bausteine lassen sich jedoch für eine gute Planung der Planung verallgemeinern:

- Eine möglichst exakte Projektdefinition, damit Auftragsziel und Handlungsrahmen klar sind.
- Eine Projektvision, die das Planungsziel für die Beteiligten anschaulich verdeutlicht.
- Eine Analyse der vorliegenden Fakten und Bedarfe, um Planungsrisiken zu erkennen.
- Die Entwicklung und Machbarkeitsprüfung verschiedener Ergebnis- und Planungsszenarien.
- Ein Pflichtenheft für die Durchführung des Planungs- und Umsetzungsprozess.

- Eine strukturierte Aufbereitung der Prüfergebnisse in einer zusammenfassenden Chancen- und Risikobewertung.

Eine gute Bedarfsplanung macht jede Planung besser

Die Bedarfsplanung im Bauwesen strukturiert die internen Vorüberlegungen des Bauherrns bevor er Investitionsentscheidungen trifft und mit seinem Vorhaben an die Öffentlichkeit tritt. Die Mehrkosten werden durch effiziente Planungsprozesse mehr als ausgeglichen.

Eine Bedarfsplanung in der räumlichen Planung erfüllt den gleichen Zweck. Der planenden Verwaltung kommt dabei eine Schlüsselrolle zu. Es ist zu überlegen, ob bereits für die interne Bedarfsplanung eine gutachterliche Unterstützung sinnvoll sein kann. Natürlich bedeutet das einen Mehraufwand in der Anfangsphase eines Prozesses. Aber die Erfahrung zeigt: Die Zufriedenheit der Prozessbeteiligten und die Ergebnisqualität rechtfertigen diesen Mehraufwand für eine gute Planung der Planung in der Regel mehr als deutlich.

BAUKULTUR IN DER PRAXIS

Baukultur besitzt stets zwei Seiten: Neben der gut gestalteten baulich-räumlichen Umwelt gehören auch Prozesse, Instrumente und Verfahren dazu. Um das Bewusstsein für Baukultur auf kommunaler Ebene zu stärken und praxistaugliche Ansätze zur Qualitätssicherung aufzuzeigen, wurden in diesem ExWoSt-Forschungsfeld Modellvorhaben durchgeführt und untersucht. Die Forschungsassistenz erfolgte durch SSR und Stadtidee.

Aus den Erfahrungen der Modellvorhaben lassen sich vier übergeordnete Stufen für eine Operationalisierung von Baukultur ableiten: die Planung der Planung, der eigentliche Planungsprozess, die Umsetzung einer Planung und schließlich das Ergebnis im Betrieb bzw. unter Nutzungsbedingungen. Über den gesamten Prozess hinweg sind zwei Leitgedanken einer baukulturellen Strategie zu beachten: Es muss am Anfang ein klarer

Qualitätsanspruch definiert werden und über den gesamten Planungsprozess hindurch gesichert werden. Dialog und Beteiligung sind Voraussetzungen dafür, dass ein Planungsprozess erfolgreich zu Ende geführt werden kann.

Mehr unter:

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Forschungsfelder/2011/Baukultur-Praxis/01_Start.html

WIR SIND SSR!

Wir glauben fest daran, dass gutes Planen und Bauen die Welt zu einem besseren Ort macht – kein Alltagsbau, sondern inspirierende Räume, in denen wir auch morgen noch gerne leben.

Wir arbeiten jeden Tag daran, die Potenziale von Städten, Quartieren und Standorten optimal auszuschöpfen. Dafür überdenken wir räumliche Planungsprozesse und gehen bei der Suche nach passgenauen Lösungen auch neue Wege.

So haben wir bisher mehr als 200 Projekte für öffentliche und private Auftraggeber erfolgreich umsetzen können.

Das heißt für Sie: Mit SSR steht Ihnen ein ganzheitlich denkender und praxiserprobter Partner zur Seite. Damit bieten wir genau die Expertise, die Sie sich für Ihr Projekt wünschen.

Unser Versprechen

- Sie erhalten eine Beratung, die aktuelle Herausforderungen adressiert und zukünftige Entwicklungsperspektiven mitdenkt.
- Sie lernen Ihre Handlungsalternativen kennen und können diese anhand der zu erwartenden Handlungsfolgen bewerten.

- Sie entscheiden sich für einen Lösungsweg, mit dem Sie die richtigen Schritte zum richtigen Zeitpunkt gehen.

- Sie werden durch unser ganzheitliches Beratungsverständnis entlastet.

- Sie haben mit uns einen zuverlässigen Partner, der Ihren Auftrag zielgerichtet, nachhaltig und termingerecht erfüllt.

UNSERE ARBEITSFELDER



Im Arbeitsfeld **STRATEGISCHE KOMMUNALBERATUNG** steuern wir Sie mit Qualitätsanspruch, viel Kreativität und passgenauen Methoden zielsicher durch die Prozesse der strategischen Stadt- und Raumentwicklung.



Im Arbeitsfeld **STÄDTEBAULICHES PROJEKTCONSULTING** begleiten wir Sie bei der passgenauen Strategieentwicklung zur Revitalisierung von Altstandorten und der nachhaltigen Aktivierung neuer Projektstandorte.



Im Arbeitsfeld **RAUMANALYSE UND WIRKUNGS-PROGNOSE** unterstützen wir Sie bei der Strategieentwicklung mit fundierten Analysen zur frühzeitigen Identifizierung vielversprechender Handlungsmöglichkeiten und relevanter Risiken.



Im Arbeitsfeld **KOMMUNIKATION UND DIALOGGESTALTUNG** sorgen wir mit passgenauen Konzepten dafür, dass Kommunikation und Dialog zu Erfolgsfaktoren für die Entwicklung und Umsetzung Ihrer räumlichen Strategie werden.

Erfahren Sie mehr über uns unter www.ssr-stadtentwicklung.de

MACHBARKEITSSTUDIE FÜR GELSENKIRCHEN-BUER

Ist die Idee für einen Gastronomiestandort sinnvoll und umsetzbar?

Gelsenkirchen ist eine Großstadt in Nordrhein-Westfalen mit über 260.000 Einwohnern. Buer ist der bevölkerungsreichste und flächengrößte Stadtteil. Entscheidend ist aber die Bedeutung des Stadtteilzentrums. Es bildet neben der City das zweite Hauptzentrum Gelsenkirchens. Darüber hinaus ist Buer wichtiger Standort der Verwaltung und weiterer zentraler Einrichtungen sowie Hauptstandort der Westfälischen Hochschule.

Aus Sicht der Verwaltung würde das Zentrum von Buer durch die Herausbildung eines bedeutenden Gastronomiestandorts deutlich aufgewertet. Bevor diese Idee jedoch in die Öffentlichkeit getragen wird, wollte man die grundsätzliche Machbarkeit eines solchen Ansatzes vorprüfen lassen. Mit der Machbarkeitsstudie wurde SSR beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte in Kooperation mit einem Architekturbüro und einem Gutachter für die Immobilienwertermittlung.

Die Machbarkeitsstudie sollte die Möglichkeiten und Grenzen zur Entwicklung eines regional herausragenden Gastronomiestandorts rund um den St.-Urbanus-Kirchplatz im Herzen des Stadtteilzentrums Buer untersuchen. Da zur Umsetzung die politischen Entscheidungsträger sowie vor allem auch die Immobilieneigentümer und vorhandenen Gastronomiebetreiber gewonnen werden müssen, sollte die Machbarkeitsstudie im Sinne einer Bedarfsplanung die grundsätzliche Machbarkeit dieser Idee bewerten. Eine realistische Entwicklungsperspektive sollte in eine Projektvision übersetzt



werden. Vor dem Hintergrund der vielfältigen Interessen war es der Stadtverwaltung besonders wichtig, mit einer realistischen und ansprechenden Idee und einem klaren Prozessvorschlag in den öffentlichen Planungs- und Beteiligungsprozess einzusteigen.

Die Bearbeitung der Machbarkeitsstudie erfolgte in drei iterativen Arbeitsschritten:

Im ersten Schritt wurde das Aufgabenverständnis mit dem Auftraggeber geschärft und in konkrete Qualitätsziele überführt. Auf dieser Basis wurde eine Prüfung der Bindungen und Potenziale im Rahmen eines funktionalen, städtebaulichen und planungsrechtlichen Umfeldchecks durchgeführt.

Im zweiten Schritt wurde die Machbarkeit abgestimmter Konzept- und Standortalternativen anhand einer technischen, funktionalen und wirtschaftlichen Prüfung bewertet. Im Ergebnis wurde deutlich, dass

der St.-Urbanus-Kirchplatz kaum neue Entwicklungspotenziale bietet. Es kristallisierte sich stattdessen ein Alternativstandort in direkter Nachbarschaft heraus, der aufgrund seiner Vorprägung, der deutlich geringeren Entwicklungsrisiken und der räumlichen Entwicklungspotenziale den Qualitätszielen des Auftraggebers deutlich besser entspricht.

Im dritten Schritt wurden eine foto-realistische Visualisierung als Entwicklungsleitbild ausgearbeitet und ein Vorschlag für die nächsten Planungsschritte unterbreitet. Mit diesem Ergebnis kann ein zielgerichteter Dialog mit Immobilieneigentümern und Gastronomiebetreibern konzipiert sowie ein passender öffentlicher Planungs- und Beteiligungsprozess geplant werden.

**Sie haben Fragen oder stehen vor ähnlichen Herausforderungen?
Sprechen Sie uns einfach an!**
Tel. 0231.39 69 430
kontakt@ssr-dortmund.de

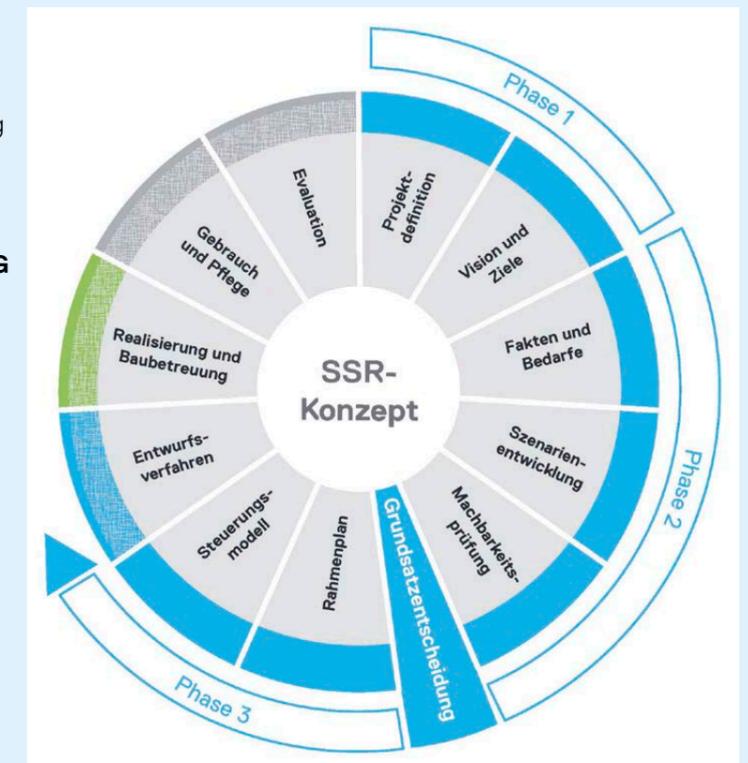
MASTERKONZEPT PROJEKTENTWICKLUNG

Mit dem SSR Masterkonzept Projektentwicklung haben wir die Idee der DIN18205, Bedarfsplanung im Bauwesen, in ein handhabbares Werkzeug für die räumliche Planung in größeren Kontexten übersetzt.

Damit erhalten Sie eine umsetzbare Projektvision, ein passgenaues Steuerungsmodell und ein Pflichtenheft, das die Planungs- und Steuerungsbedarfe erläutert und Vorschläge zur inhaltlichen und prozessualen Umsetzung gibt.

Durch unsere langjährige Praxiserfahrung und das Know-how zur Ausgestaltung einer Planungsphase 0 bieten wir Ihnen eine passgenaue Planung der Planung.

- ✓ **PROJEKTVISION**
zur Veranschaulichung der Projektziele und Übersetzung in konkrete Qualitätsziele.
- ✓ **MACHBARKEITSPRÜFUNG**
verschiedener Ergebnis- und Planungsszenarien.
- ✓ **PFLICHTENHEFT**
für die erfolgreiche Planung und Umsetzung.



Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an!

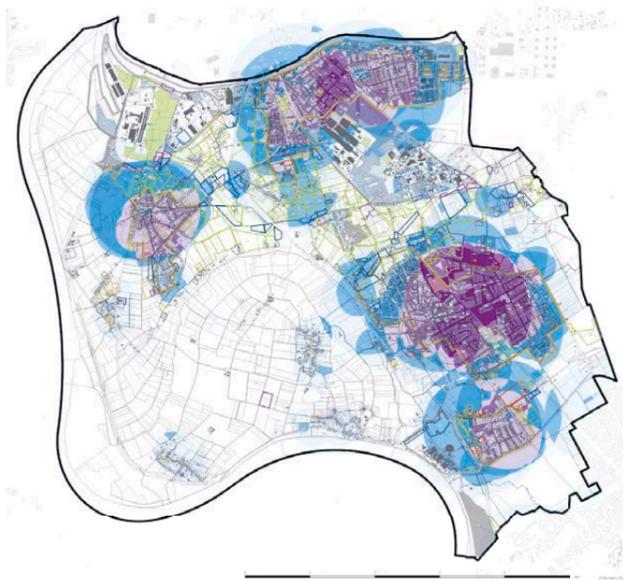
SSR Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulten
Klever Straße 5
44141 Dortmund

Tel. 0231.39 69 430
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

PLANUNGSPHASE 0 FÜR DEN NEUEN FNP IN VOERDE

Effizienter Planungsprozess durch ein digitales Potenzialkataster



Die Stadt Voerde ist mit rund 36.000 Einwohnern eine mittlere kreisangehörige Stadt an der Grenze zwischen Niederrhein und dem westlichen Ruhrgebiet. Die Stadt Voerde möchte den in die Jahre gekommenen Flächennutzungsplan neu aufzustellen.

Um den gesamten Planungsprozess optimal zu gestalten, die Aufgaben für notwendige Fachbeiträge möglichst genau zu fassen und von Anfang an eine realistische Flächenkulisse in den Planungs- und Beteiligungsprozess einzubringen, wurden wir mit der Erstellung einer gesamtstädtischen Potenzialflächenanalyse beauftragt. Im Sinne einer Planungsphase 0 sollte dieses Projekt dem formalen Verfahren der Flächennutzungsplanung vorgeschaltet werden, wengleich wir bereits einen Großteil der Grundlagenermittlung mit unserem Werkzeug durchgeführt haben.

Zum Einsatz kam das SSR Potenzialkataster, ein digitales Werkzeug zur

nachvollziehbaren Identifizierung von nutzungsspezifischen Potenzialflächen.

Wir haben mit dem Werkzeug alle vorhandenen Daten zu technischen, natürlichen und planungsrechtlichen Nutzungsrestriktionen sowie nutzungsspezifische Gunstfaktoren in einem speziellen Verfahren zusammengeführt.

Mit dem Auftraggeber wurden vor der Flächenbewertung Ziel- und Bewertungskriterien abgestimmt und darauf aufbauend das ganze Stadtgebiet analysiert. So konnten wir vielfältige Flächenpotenziale im Innen- und Außenbereich identifizieren. Für jede Fläche haben wir Präferenzen für Wohn-, Gewerbe- oder Industrienutzung vorgeschlagen. Der so vorbereitete Flächenpool wurde in einem strukturierten Abstimmungsprozess unter Nutzung digitaler Feedbacksysteme verwaltungsintern vorgeprüft und um weitere Hinwei-

se ergänzt. Sämtliche Arbeits- und Bewertungsschritte wurden mit dem Potenzialflächenkataster nachvollziehbar dokumentiert. Die Gründe für eine Flächenauswahl sind somit jederzeit abrufbar.

Im Ergebnis der Planungsphase 0 zum Flächennutzungsplan in Voerde steht ein planungsrechtlich fundierter Flächenpool für Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen, der eine belastbare Basis für die inhaltliche und methodische Ausgestaltung des weiteren Flächennutzungsplanprozesses bildet.

Das Potenzialkataster, welches als onlinebasiertes Werkzeug zur Verfügung gestellt wird, kommt nun auch im weiteren Aufstellungsprozess zum Flächennutzungsplan in Voerde zum Einsatz und dient als zentrales Informations- und Dokumentationswerkzeug. Durch die einfache Bedienoberfläche können die Bewertungsschritte dynamisch verändert und neue Grundlagendaten sowie zukünftige Bewertungs- und Abwägungsergebnisse einfach nachgepflegt werden.

Sie haben Fragen oder stehen vor ähnlichen Herausforderung?

Sprechen Sie uns einfach an!

Tel. 0231.39 69 430

kontakt@ssr-dortmund.de

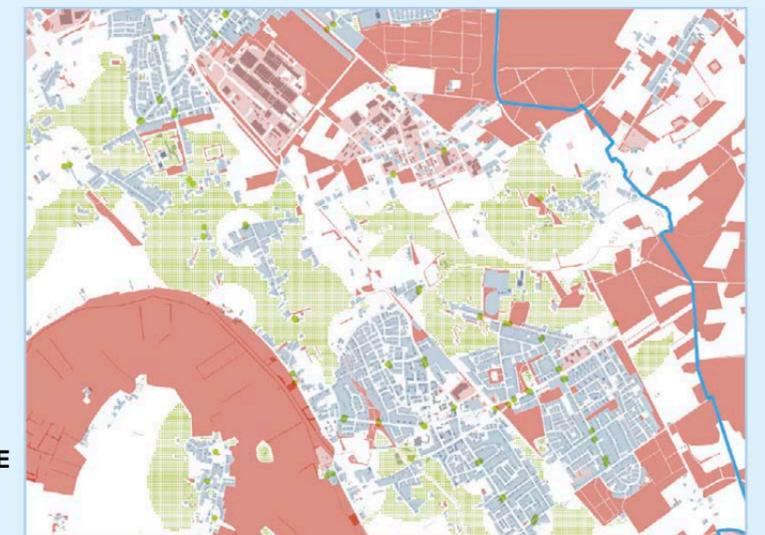
POTENZIALKATASTER

Das SSR Potenzialkataster haben wir für die schnelle Identifizierung und Bewertung von Flächenpotenzialen entwickelt. Das onlinebasierte Werkzeug beschleunigt die Grundlagenermittlung in der Bauleitplanung und vereinfacht durch eine jederzeit nachvollziehbare Bewertung die notwendigen Abwägungsverfahren in der räumlichen Planung.

Das SSR Potenzialkataster bündelt digitale räumliche Fachinformationen und das vorhandene Fachwissen in Form einer Datenbank. Das einfach zu bedienende System ermöglicht die Flächenbewertung anhand eigener Such- und Bewertungskriterien. Verändern sich räumliche Fachinformationen, kann das digitale Potenzialkataster jederzeit aktualisiert werden.

Mit dem SSR Potenzialkataster steht Ihnen immer eine aktuelle und belastbare Informationsgrundlage zur Bewertung von Flächen- und Standortpotenzialen zur Verfügung.

- ✓ **FUNDIERTE FLÄCHENANALYSE**
als Teil der Grundlagenermittlung.
- ✓ **NACHVOLLZIEHBARE BEGRÜNDUNG**
zur Flächenauswahl.
- ✓ **TRANSPARENTE ABWÄGUNGSGRUNDLAGE**
für die Alternativenprüfung.



Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an!

SSR Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulten
Klever Straße 5
44141 Dortmund

Tel. 0231.39 69 430
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

TRAGFÄHIGE BAULANDENTWICKLUNG IN KÖNIGSWINTER

Ein dynamisches Bevölkerungsmodell für die Flächennutzungsplanung

Übliche Trendprognosen der Bevölkerungsentwicklung - zum Beispiel die Vorausberechnungen der statistischen Landesämter - schreiben im Wesentlichen Trends aus einem Stützzeitraum der Vergangenheit fort. Damit werden aber nicht nur demografische Trends aus der Vergangenheit in die Zukunft projiziert, sondern auch planerische Eingriffe wie zum Beispiel die Wohnungsbauentwicklung fortgeschrieben. Daher sollten diese Trendprognosen für eine Diskussion über zukünftige Wohnungsbaustراتيجien und deren Folgeeffekte mit großer Vorsicht benutzt werden.

Die Ausweisung neuer Wohngebiete ist ein wesentlicher Motor für die Bevölkerungsentwicklung und auch die damit verbundene Infrastrukturnachfrage - insbesondere auf kleinräumiger Ebene. Einfach gesagt: Trendprognosen machen nur dann Sinn, wenn auch die Wohnungsmarktprozesse aus dem Stützzeitraum in Zukunft fortgeführt werden.

Die Stadt Königswinter benötigt für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans eine kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung als belastbare Planungs- und Entscheidungsgrundlage. Wir wurden mit der Erstellung der kleinräumigen Bevölkerungsprognose beauftragt, die auch die demografischen Folgen einer mehrjährigen Wohnungsbaustategie betrachtet.

Wir haben die Aufgabe mit dem Demografierechner erfolgreich gelöst. Damit lassen sich die Auswirkungen von einzelnen Wohnbauvorhaben oder auch mehrjährigen Wohnungsbaustراتيجien auf die kleinräumige Bevölkerungsentwicklung nachvollziehbar berechnen.

Im Ergebnis haben wir für die Stadt Königswinter neben der Trendvariante zwei Berechnungsvarianten zur Darstellung der Wohnungsbauwirkungen erstellt. Eine Variante zeigt die mögliche Bevölkerungsentwicklung, wenn kein zusätzliches Wohnungsangebot

geschaffen wird. Eine weitere Variante zeigt die demografischen Folgen auf, wenn eine expansive Wohnbaulandaktivierung erfolgt. Damit wird ein realistischer Korridor für die Flächennutzungsplanung aufgespannt.

Zur Qualifizierung der Flächennutzungsplanung nutzt die Stadt Königswinter den Demografierechner weiter. Mit dem intuitiv zu bedienenden Werkzeug können die Verwaltungsmitarbeiter die demografischen Folgen verschiedener Denkmodelle der Wohnungsbauentwicklung im laufenden Planungsprozess selbst abbilden und die Folgen fundiert bewerten.

Sie haben Fragen oder stehen vor ähnlichen Herausforderungen?

Sprechen Sie uns einfach an!

Tel. 0231.39 69 430

kontakt@ssr-dortmund.de

FORPLANER TOOLS

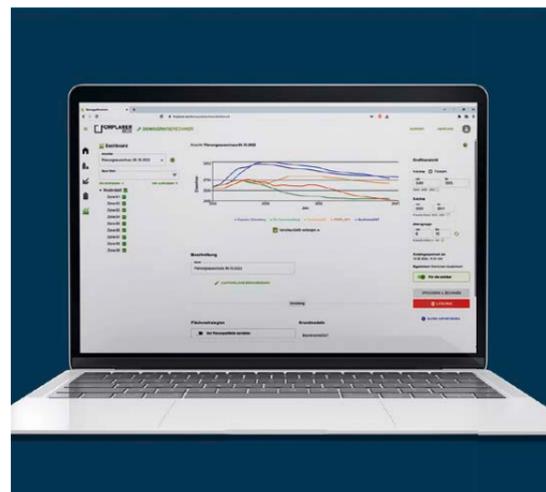
EINFACH BESSER PLANEN!

Wir liefern die perfekten Werkzeuge, um Handlungsbedarfe frühzeitig zu erkennen, Planungsalternativen zu bewerten und Folgeeffekte von Anfang an im Blick zu behalten.

Forplaner GmbH

Klevertstraße 5
44141 Dortmund

Tel. 0231.231 567 858 0
kontakt@forplaner.de



DEMOGRAFIERECHNER

Der Demografierechner ist ein einfach zu bedienendes Bevölkerungsprognosemodell und ein praxistauglicher Szenarienrechner für die räumliche Planung.

Das internetbasierte und intuitiv zu bedienende Werkzeug ermöglicht die kleinräumige Abbildung von Bevölkerungsentwicklungsprozessen

und eine fundierte Folgenabschätzung von Planungsstrategien. So können Planer auch ohne aufwendige Schulungen ganz einfach die demografischen Folgen von Wohnbauvorhaben, Rückbauszenarien oder auch mehrjährigen Wohnungsbaustراتيجien berechnen, bewerten und verschiedene Strategievarianten miteinander vergleichen.

Im Ergebnis werden die demografischen Entwicklungen anschaulich dargestellt. So können die Folgen für verschiedene Handlungsbereiche direkt erkannt und Planungen anhand der demografischen Folgenanalyse optimiert werden.

✓ PLANUNGSEFFEKTE

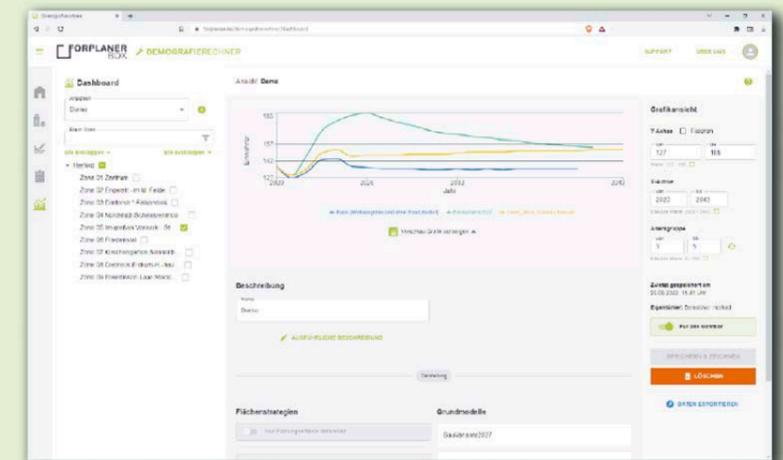
Sie können Auswirkungen von Wohnbauvorhaben auf die kommunale Infrastrukturnachfrage berechnen.

✓ SCHNELLE ERGEBNISSE

Sie können die Ergebnisse einfach und schnell grafisch darstellen, bewerten und Alternativen miteinander vergleichen.

✓ FLÄCHENSTRATEGIEN

Sie können mehrere Vorhaben in eine mehrjährige Flächenstrategie zusammenstellen und die Folgen berechnen.



Forplaner GmbH

Klevertstraße 5
44141 Dortmund

Tel. 0231.231 567 858 0
kontakt@forplaner.de

FORPLANER TOOLS

KOOPERATIVE PLANUNG IN MÖNCHENGLADBACH

Dialogprozess für einen zukunftsfähigen Wohnungsmarkt

Die rund 260.000 Einwohner zählende Stadt Mönchengladbach hat zur bedarfsgerechten Steuerung des Wohnungsmarktes in den letzten Jahren einen Wohnungsmarktbericht, ein Gutachten zur Angebots- und Nachfragesituation unter Berücksichtigung regionaler Verflechtungszusammenhänge sowie eine Prognose der zukünftigen Wohnraumbedarfe erstellen lassen. Trotz der umfassenden Faktenanalysen und der vielen gutachterlichen Empfehlungen bleiben viele Fragen zur Schwerpunktsetzung, der konkreten Umsetzungsstrategie und der Organisation innerhalb der Stadtverwaltung offen. Kurz: Es fehlt die abgestimmte Basis für eine zielgerichtete Umsetzungsstrategie.

Kernaufgabe dieses Projektes war die Entwicklung einer praxistauglichen Umsetzungsstrategie, die konkrete Handlungsprioritäten und Maßnahmen festlegt. Das besondere daran: Das Ganze sollte in einem Fachdialog zwischen Umsetzungsverantwortlichen und Entscheidungsträgern herausgearbeitet werden. Die Rolle von SSR bestand in der fachlichen Konzeption, Moderation und Dokumentation des Dialogprozesses. Eingebunden wurden unterschiedliche wohnungsmarktrelevante Akteure aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft.

Erster inhaltlicher Schritt war das Screening vorliegender Konzepte, (Ziel-)Vorgaben, Daten und Planungsunterlagen und die Aufbereitung der darin benannten Stärken, Schwächen, Potenziale und Risiken. Aufbauend darauf wurden auch die

Ziele und Handlungsfelder der vorliegenden Konzepte strukturiert und in ein plausibles Zielkonzept überführt. Auf Basis dieser abgestimmten Grundlagen haben wir einen passgenauen Dialogprozess konzipiert.

Der Dialogprozess gliederte sich in die interne Beteiligung von Verwaltung, städtischen Töchtern und Politik und die externe Beteiligung von wichtigen Stakeholdern der Wohnungswirtschaft und Fachöffentlichkeit. Die interne Beteiligung erfolgte in moderierten Onlineveranstaltungen sowie durch Onlinebefragungen. Die Diskussionsthemen wurden so Schritt für Schritt verdichtet und konkretisiert. Ziel der eingesetzten Methoden war es, nicht nur die Probleme zu fokussieren, sondern auch Erfolge und Chancen sichtbar zu machen. So wurde deutlich, in welchen Aufgabenbereichen dringender Handlungsbedarf besteht und welche Aufgabenbereiche bereits gut in der Stadt Mönchengladbach gelöst werden.

Stakeholder und Fachöffentlichkeit wurden in zwei Präsenzveranstaltungen sowie einer Onlinebefragung beteiligt. Letztere diente dazu, die in der verwaltungsinternen Diskussion definierten Erkenntnisse mit den Stakeholdern und der Fachöffentlichkeit zu spiegeln.

Die zweite Präsenzveranstaltung war die Mönchengladbacher Wohnungsbaukonferenz. Hier haben Verwaltungsvertreter, Vertreter städtischer Töchter, Stakeholder und Fachöffentlichkeit gemeinsam Ideen und konkrete Maßnahmenvorschläge zusammengetragen.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Dialogprozesses wurde von den Projektverantwortlichen der Stadtverwaltung ein Maßnahmenkonzept entwickelt, welches konkrete Maßnahmen in Form von Aktionsfeldern bündelt und zentrale Prozessergebnisse in Maßnahmensteckbriefen unter Angabe der verantwortlichen Akteure sowie erster Umsetzungsschritte zusammenführt.

Sie haben Fragen oder stehen vor ähnlichen Herausforderung?

Sprechen Sie uns einfach an!

Tel. 0231.39 69 430

kontakt@ssr-dortmund.de

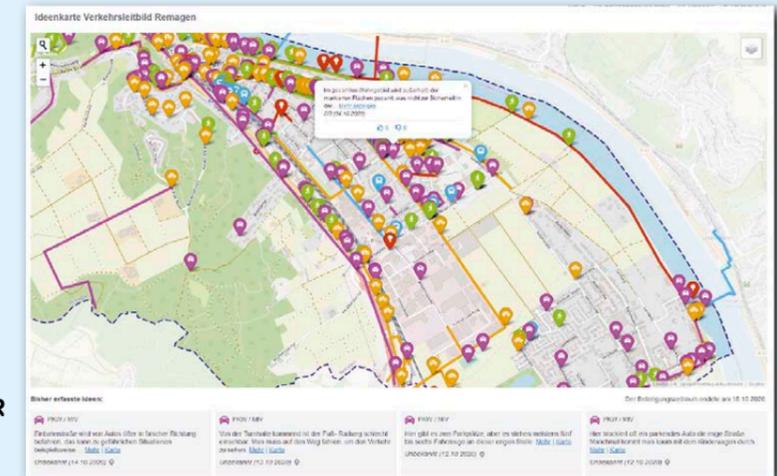
WIKIMAP

Es gibt Personenkreise, die über die klassischen Veranstaltungsformate in der räumlichen Planung nicht erreicht werden. Damit bleiben viele Nutzerinteressen unbekannt. Deshalb haben wir die SSR Wikimap entwickelt. Sie basiert auf einem interaktiven, onlinebasierten Stadtplan. Alle Einträge sind für jeden Nutzer sichtbar und können

kommentiert werden. So entsteht eine interaktive Beteiligungsplattform in der räumlichen Planung. Die Punkte können verschiedenen Themenfeldern zugeordnet werden und stellen zum Beispiel Verbesserungsmöglichkeiten und -bedarfe dar („Was sich ändern sollte!“) oder aber gute und zu erhaltende Situationen („Das gefällt mir!“).

Der große Vorteil der SSR Wikimap: Alle können mitmachen! Egal wann und egal, ob man in der Gemeinde wohnt, arbeitet, zur Schule geht oder seine Freizeit dort verbringt.

- ✓ **INTERAKTIVE ONLINE-KARTE**
für die Beteiligung in Planungsverfahren.
- ✓ **EINFACH ZU BEDIENEN**
in der Administration und der Nutzung.
- ✓ **INDIVIDUELL ANPASSBAR**
an Ihr Projekt und Ihre Anforderungen.



Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an!

SSR Schulten
Stadt- und Raumentwicklung

Dipl.-Ing. Marc Lucas Schulten
Klewer Straße 5
44141 Dortmund

Tel. 0231.39 69 430
kontakt@ssr-dortmund.de
www.ssr-stadtentwicklung.de

KAPAZITÄTSPLANER

Die Bereitstellung bedarfsgerechter Infrastrukturangebote ist ein wesentlicher Standortfaktor für attraktive Städte und Gemeinden.

Die Planung bedarfsgerechter Infrastrukturangebote braucht genaues Wissen über die Entwicklung der potenziellen Nutzerzahlen sowie über die Auswirkungen sich ändernder Rahmenbedingungen.

Vor allem müssen die zukünftigen räumlichen Planungstrategien berücksichtigt werden.

Mit dem Kapazitätsplaner können Sie die Ergebnisse einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose mit altersspezifischen Nutzungsquoten verknüpfen und die Auslastungseffekte sozialer und technischer Infrastrukturen (Schule, Kinder-

betreuung, Fachkräfteentwicklung, Ressourcenverbrauch etc.) berechnen und zwar kleinräumig und standortscharf.

So können auch alternative Angebotsstrategien (Schließung, Neubau, Erweiterung) bewertet oder räumliche Planungsstrategien an die Tragfähigkeit vorhandener Infrastrukturen angepasst werden.

✓ AUSLASTUNGSEFFEKTE

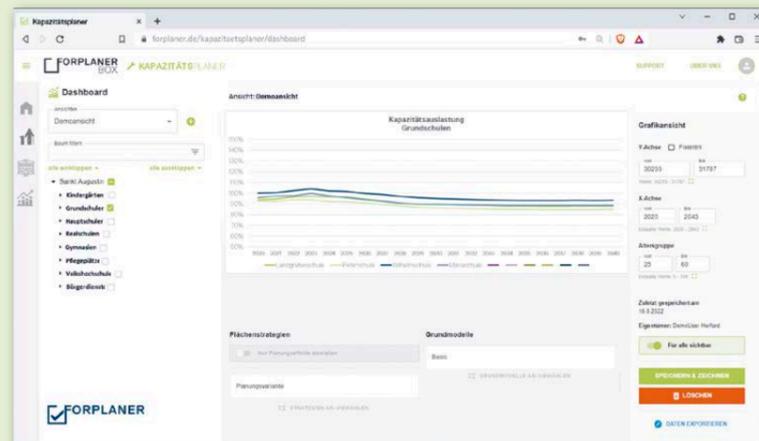
Sie können Auslastungseffekte von Bevölkerungsprognosen für kommunale Infrastrukturangebote sehr einfach berechnen.

✓ SCHNELLE ERGEBNISSE

Sie können die Ergebnisse schnell grafisch darstellen, bewerten und Alternativen miteinander vergleichen.

✓ ALTERNATIVENVERGLEICH

Sie können die Folgen verschiedener Angebotsstrategien oder eines veränderten Nutzerverhaltens miteinander vergleichen und bewerten.



Forplaner GmbH

Klevertstraße 5
44141 Dortmund

Tel. 0231.231 567 858 0
kontakt@forplaner.de

EINE AUSWAHL UNSERER PROJEKTE 2020 bis 2022

Strategische Kommunalberatung

Erstellung einer Strategie und eines Förderantrags für das Förderprogramm „Resiliente Innenstädte“ für die Stadt Nordhorn.

Erstellung eines integrierten Handlungskonzepts Wohnen auf Basis einer kleinräumigen Situationsanalyse für die Stadt Marl.

Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts für die Stadt Wilhelmshaven.

Rahmenplanung für die Innenstadt von Brilon und **Erstellung von städtebaulichen Studien** für ausgewählte Vertiefungsräume.

Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzepts für die Samtgemeinde Spelle und die drei Mitgliedsgemeinden Spelle, Schapen und Lünne.

Bedarfsgerechte und planungsrechtlich fundierte **Herleitung geeigneter Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe** für die Stadt Pfungstadt.

Städtebauliches Projektconsulting

Masterplan und Prozessberatung zur Entwicklung des ehemaligen **Steinkohlekraftwerkstandortes** in der Stadt Voerde.

Masterplan Strobelallee - **Rahmen- und Entwurfsplanung** für eine „Event- und Sportmeile Strobelallee“ in der Stadt Dortmund.

Städtebauliche Studie für den Bereich des Bebauungsplans 014b „Luxemburger Straße / Von-Boetticher-Straße“ in Hürth-Hermülheim.

Raumanalyse und Wirkungsprognose

Kleinräumige Bevölkerungsprognose und Folgenanalyse der Baulandentwicklung für die Stadt Krefeld.

Bedarfsprognose und Siedlungsflächenpotenzialanalyse Wohnen und Gewerbe für die Stadt Ennigerloh.

Kleinräumige Bevölkerungs- und Infrastrukturnachfrageprognose für die Stadt Nordhorn.

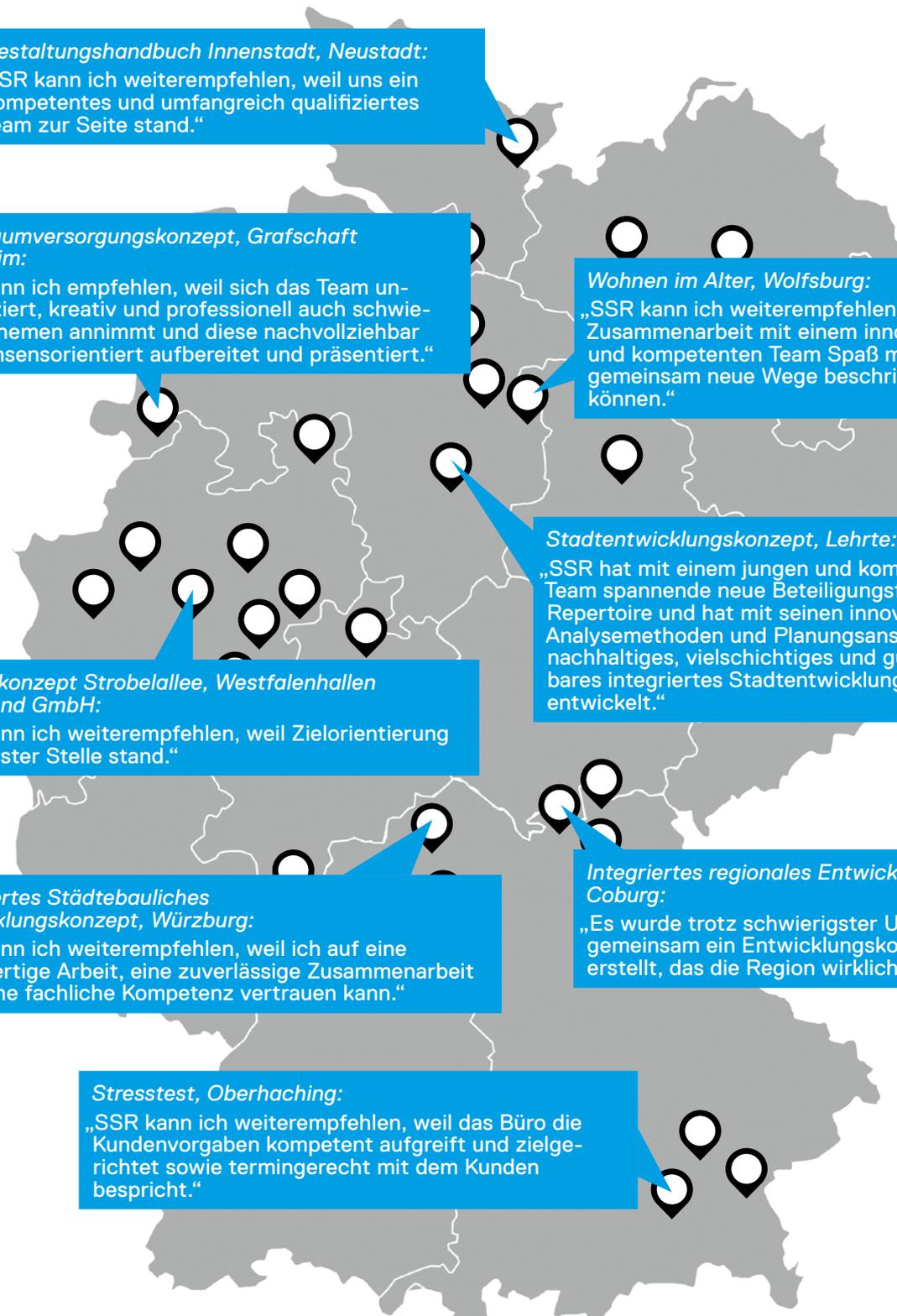
Kommunikation und Dialoggestaltung

Moderation eines Wettbewerbsverfahrens als Online-Veranstaltungsreihe für das Baugebiet Sonnenkamp in der Stadt Wolfsburg.

Interaktive Onlinebeteiligung mit der SSR Wikimap bei der Umgestaltung des Südparks in der Stadt Recklinghausen

Konzeption, fachliche Beratung und Moderation einer Workshopreihe zur Entwicklung einer Mobilitätsstrategie für die Stadt Wolfsburg.

DAS SAGEN UNSERE KUNDEN



Gestaltungshandbuch Innenstadt, Neustadt:
„SSR kann ich weiterempfehlen, weil uns ein kompetentes und umfangreich qualifiziertes Team zur Seite stand.“

Wohnraumversorgungskonzept, Grafschaft Bentheim:
„SSR kann ich empfehlen, weil sich das Team unkompliziert, kreativ und professionell auch schwierigen Themen annimmt und diese nachvollziehbar und konsensorientiert aufbereitet und präsentiert.“

Wohnen im Alter, Wolfsburg:
„SSR kann ich weiterempfehlen, weil die Zusammenarbeit mit einem innovativen und kompetenten Team Spaß macht und gemeinsam neue Wege beschritten werden können.“

Stadtentwicklungskonzept, Lehrte:
„SSR hat mit einem jungen und kompetenten Team spannende neue Beteiligungsformate im Repertoire und hat mit seinen innovativen Analysemethoden und Planungsansätzen ein nachhaltiges, vielschichtiges und gut umsetzbares integriertes Stadtentwicklungskonzept entwickelt.“

Masterkonzept Strobelallee, Westfalenhallen Dortmund GmbH:
„SSR kann ich weiterempfehlen, weil Zielorientierung an oberster Stelle stand.“

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, Würzburg:
„SSR kann ich weiterempfehlen, weil ich auf eine hochwertige Arbeit, eine zuverlässige Zusammenarbeit und hohe fachliche Kompetenz vertrauen kann.“

Integriertes regionales Entwicklungskonzept, Coburg:
„Es wurde trotz schwierigster Umstände gemeinsam ein Entwicklungskonzept erstellt, das die Region wirklich voranbringt.“

Stresstest, Oberhaching:
„SSR kann ich weiterempfehlen, weil das Büro die Kundenvorgaben kompetent aufgreift und zielgerichtet sowie termingerecht mit dem Kunden bespricht.“